



DETALJPLAN FÖR
**PFO Strömma S5, Lillströmsudd,
Hästhagsudd och Gamla Fågelbrovägen**
VÄRMDÖ KOMMUN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Antagandehandling

PBL (2010:900)

Dnr: 15KS/127

Datum: 2022-11-15

Ansvarig handläggare: Lisa Hansson

Samhällsbyggnadskontoret

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

DETALJPLAN FÖR PFO Strömma (S5), Lillströmsudd. Hästhagsudd och Gamla Fågelbrovägen, Värmdö kommun

Granskning av detaljplan för PFO Strömma (S5), Lillströmsudd. Hästhagsudd och Gamla Fågelbrovägen har skett från 2021-05-04 – 2021-06-02. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista. Under granskningen fanns möjlighet att lämna synpunkter skriftligen. Planförslaget och alla bilagda handlingarna fanns att ta del av på servicecenter på Skogsbovägen 9–11 och på kommunens webbplats varmdo.se/stromma-s5.

Totalt har 44 yttranden inkommit under granskningstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret. Alla som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare.

Detta utlåtande är uppdelat i fyra delar:

Del A. Sammanfattning av inkomna frågor av allmänt intresse samt avdelningens kommentarer

Del B. Ändringar mellan granskning och antagande

Del C. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

Del D. Sakägare och myndigheter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

Bilagor:

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

Bilaga 2 är en karta som redovisar de fastigheter som inkommit med synpunkter under samrådet.

Yttranden har lämnats av

Nummer	Bilagans nummer	Namn/Fastighetsbeteckning	Datum
	Myndigheter		
1.	441	Bygg- och miljö- och hälsoskyddsnämnden	2021-06-07, anstånd beviljat
2.	440	StorStockholms Brandförsvär (SSBF)	2021-06-07, anstånd beviljat
3.	426	Trafikverket (TRV)	2021-06-01
4.	416	Sjöfartsverket	2021-05-31
5.	413	Lantmäteriet	2021-05-31
6.	460, 411, 407	Länsstyrelsen	2021-07-15, anstånd beviljat
7.	387	Trafikförvaltningen	2021-05-26
8.	374	Havs- och vattenmyndigheten	2021-05-05
	Företag		
9.	390	Vattenfall Eldistribution	2021-05-27

	Föreningar		
10.	430	Värmdö Hästvågsförening	2021-06-01
11.	414	Lillströmsudds båt- och badsällskaps samfällighetsförening, bestående av delägare i Lillströmsudd 2:1	2021-05-31
	Sakägare		
12.	455	Lillströmsudd 1:30	2021-07-01, anstånd beviljat
13.	454, 431	Lillströmsudd 2:2 och 2:8	2021-07-01, anstånd beviljat, 2021-06-03
14.	453, 447	Fågelbro 2:1, 3:2 och 3:3	2021-06-15, anstånd beviljat
15.	406, 451, 392	Fågelbro 23:1	2021-05-10, 2021-05-28, 2021-05-31
16.	409, 450, 443, 442	Lillströmsudd 1:52	2021-05-30, 2021-06-16, anstånd beviljat
17.	448	Fågelbro 28:6	2021-06-15, anstånd beviljat
18.	435	Lillströmsudd 1:58	2021-06-01
19.	434, 433	Lillströmsudd 2:12	2021-06-01
20.	432	Lillströmsudd 1:25	2021-06-01
21.	429	Lillströmsudd 1:33	2021-06-01
22.	428, 408	Lillströmsudd 1:56	2021-06-01 (anstånd beviljat till 9/9 2021)
23.	427	Lillströmsudd 1:2	2021-06-01
24.	425	Fågelbro 13:1, 13:2, 10:1 samt 23:1	2021-06-01
25.	419, 424	Fågelbro 10:1	2021-05-31, 2021-06-01
26.	423	Fågelbro 28:1	2021-06-01
27.	422, 421	Lillströmsudd 1:53	2021-06-02, anstånd beviljat
28.	420	Lillströmsudd 1:36, 1:37 och 1:38	2021-05-31
29.	418, 417	Fågelbro 7:1	2021-05-31
30.	415	Fågelbro 1:4	2021-05-31
31.	412	Lillströmsudd 1:14	2021-05-31
32.	410	Fågelbro 2:15	2021-05-30
33.	399	Lillströmsudd 3:1	2021-05-28
34.	398, 386, 382	Lillströmsudd 1:21	2021-05-25, 2021-05-28
35.	396	Fågelbro 28:4	2021-05-27
36.	395	Fågelbro 2:7	2021-05-28
37.	394, 389	Fågelbro 2:3	2021-05-28
38.	393	Lillströmsudd 1:39	2021-05-28
39.	388	Lillströmsudd 1:23	2021-05-25
40.	385	Fågelbro 27:1	2021-05-24
41.	384	Lillströmsudd 1:22	2021-05-24
42.	382	Lillströmsudd 1:13	2021-05-20

43.	381	Fågelbro 34:1	2021-05-07
44.	380	Lillströmsudd 1:60	2021-05-18

Del A. Sammanfattning av inkomna frågor av allmänt intresse samt avdelningens kommentarer

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

A1. Möjlighet till avstyckning

- a) Önskemål om möjlighet till avstyckning i samma utsträckning som i planområde prioriterat förändringsområde (PFO) Strömma (S)4.
- b) Hänvisning till likställighetsprincipen gällande olika möjligheter till avstyckning i olika detaljplaneområden.
- c) Hänvisning till översiktsplan 2012–2030 och text i densamma som anger att: andelen permanentbostäder skall öka i kommunen. Detta kan ske genom:
 1. Existerande fastigheter som används för fritidsboende anpassas för permanent boende.
 2. Obebyggda fastigheter bebyggs.
 3. Styckning.
- d) Synpunkt att fastigheter runt Gamla Fågelbrovägen ska tillåtas avstyckning i större utsträckning än resterande detaljplaneområde med anledning av befintliga byggnadsplaner (Bpl 138 och Bpl 170)
- e) Synpunkt att trafiken endast påverkas marginellt om avstyckning medges.
- f) Önskemål om styckning motiveras med oro över att inte ha råd att behålla fastigheten/huset med anledning av de kostnader som VA-indragning medför.
- g) Önskemål om att avstycka fastigheter större än 5000 kvadratmeter som är belägna inom strandskyddat område.

Kommentar:

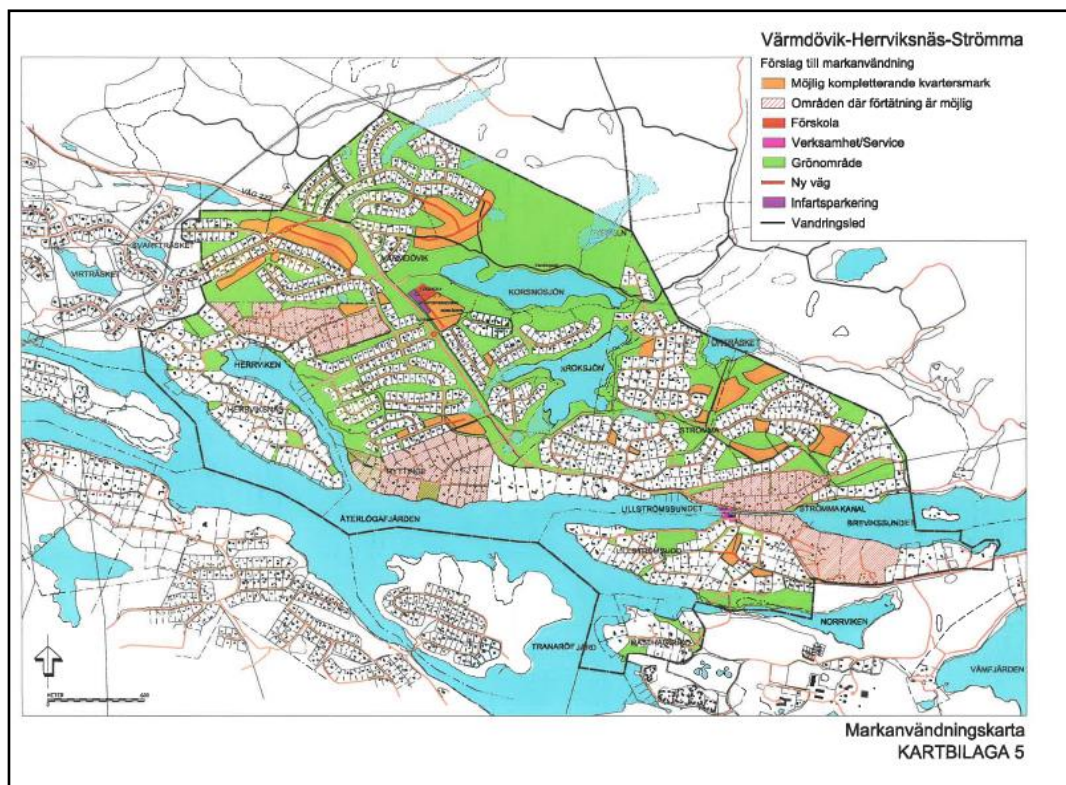
- a) *Regionplanen för Stockholmsområdet (RUF5 2050) anger att planområdet utgör ett sekundärt bebyggelseområde. Förtätning ska enligt RUF5 framför allt ske i utpekade förtättningsområden. Uppdrag i Start-PM och översiktsplanens intentioner är tydliga med att förtätning genom avstyckning ska undvikas. Området ligger i sin helhet inom miljöbalkens (MB) 4 kapitel, riksintresse högexploaterad kust och rörligt fritidsliv. Se även kommentar A3.1 c.*

Vidare har samfälligheterna uttryckt önskemål om fortsatt enskilt huvudmannaskap. En omfattande avstyckning av fastigheterna inom planområdet skulle innebära att antalet fastigheter fördubblas. Detta leder i sin tur till

att krav inträder gällande kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. Värmdö kommun har även antagit riktlinjer för kommunalt huvudmannaskap. Enligt dessa är det inte önskvärt med kommunalt huvudmannaskap i så kallade prioriterade förändringsområden (PFO-områden).

<https://www.varmdo.se/download/18.2ce8cc8e1817fd56d975a081/1657614071649/Riktlinjer%20f%C3%B6r%20huvudmannaskap.PDF>

Område S4 planerades i enlighet med program för Värmdövik, Herrviksnäs och Strömma som upprättades 2005



Figur 1 Illustration gällande möjliga förtättningsområden (rött raster) ur Program för Värmdövik, Herrviksnäs och Strömma (2005).

I det framtagna då gällande programmet ansågs planområdet för Strömma S5 ej heller då lämpligt att förtäta. Programmet upprättades i linje med tidigare övergripande strategiska dokument så som regionplanen för Stockholmsområdet (RUF5) och då gällande översiktsplan (ÖP). Pågående planarbete förhåller sig till nu gällande RUF5 och ÖP med stöd av PBL (2010:900). Se även kommentar A3.1.a.

- b) Planprocessen inleds med ett beslut om start-PM som fattas individuellt för varje detaljplaneområde. I beslut om start-PM anges bland annat att översiktsplanen ska följas och att förtätning genom avstyckning ska undvikas. Kommunstyrelsens planutskott har därutöver beslutat (2021-01-18) att anta riktlinjer för planläggning av prioriterade förändringsområden i ärende med diarienummer 2019KS/0128. I dessa står bland annat att

fastighetsstrukturen ska bevaras och bestämmelser anpassas till befintliga arealer.

- c) *Det stämmer att översiktsplanen anger att andelen permanentbostäder ska öka i kommunen. Översiktsplanen pekar även ut i vilka områden förtätning i första hand ska ske. För PFO områden anger översiktsplanen att förtätning genom avstyckning ska undvikas.*
- d) *Tidigare byggnadsplaner omfattas av beslut om antagande utifrån de förutsättningar som rådde då dessa planer antogs.*
- e) *Om avstyckningar till 1 500 – 2000 kvadratmeter skulle medges för hela planområdet skulle trafikmängden i stort sett fördubblas inom planområdet. Det skulle dessutom leda till att kommunen skulle behöva ta på sig huvudmannaskapet för vägnätet. Karaktären för hela området skulle förändras. Därutöver klarar det statliga vägnätet inte av den trafikstring som skulle genereras. Värmdö kommun har nyligen beslutat att minska bostadsmålen eftersom infrastrukturen inte klarar av en ökad belastning, därmed kan tillgång till samhällsservice inte garanteras vid föreslagen hög förtätningsgrad.*
- f) *För den som inte har möjlighet att erhålla banklån går det ansöka om ett så kallat VA-lån hos kommunen för finansiering av anläggningsavgiften*
 - a. *Ålderspensionärer kan få amorteringsfritt lån.*
 - b. *Övriga kan få lån under högst tio år (referensränta + 2 %).*
- g) *Fastigheter som är belägna inom strandskyddat område anses inte lämpliga att avstycka. Se även kommentar A11 c)*

A2. Önskemål om byggnadsarea

- a) *Önskemål om större byggnadsarea*
- b) *Önskemål om större byggnadsarea för komplementbyggnader*
- c) *Önskemål om byggrätt för paddelbana*
- d) *Fråga varför byggnadsarean för K-bonus minskades från 140 kvadratmeter i samrådsförslag till 110 kvadratmeter i granskningsförslag.*

Kommentar:

- a) *Kommunstyrelsens planutskott har beslutat (2021-01-18) att anta riktlinjer för planläggning av prioriterade förändringsområden i ärende med diarienummer 2019KS/0128. I dessa anges en riktlinje om 180 KVM BYA och 240 kvm BTA. Avvikelser från riktlinjerna kan vara motiverade i vissa fall. Det kan gälla värdefulla kulturmiljöer, kuperad terräng, områden med mycket små eller mycket stora fastigheter eller byggnader, eller andra lokala karaktärsdrag inom planområdet.*
- b) *Den generella byggrätten för komplementbyggnader är 90 kvadratmeter varav enskild maximalt får uppföras till en omfattning av 60 kvadratmeter. Avsteg har gjorts för fastigheter med större komplementbyggnader. Därutöver är det möjligt att uppföra en friggebod och ett komplementbostadshus i enlighet med Attefallsreglerna.*
- c) *Bygglovavdelningen har tillfrågats och meddelat att paddelbanor i dagsläget inte anses kräva bygglov utifrån tolkning av rättsfall.*
- d) *Byggnadsarean föreslogs minska mellan samråd och granskning bland annat med anledning av förekomst av hasselsnok. Efter granskningen har*

byggrätten justerats för att överensstämma med kommunens riktlinjer för åretruntboende i PFO-områden. Förtydligande har förts in i planbeskrivningen. Fastighetsägaren/byggherren ansvarar för att vid byggnation kontakta berörd myndighet (Länsstyrelsen) och att artskyddsbrott inte sker om ny byggnad uppförs.

A3. Önskemål om att granskning tas om med anledning av för kort granskningsutställning

- a) Önskemål om ny granskningsutställning med anledning av tidsrymden om fyra veckor för att inkomma med synpunkter på granskningshandlingarna upplevs som allt för snäv.

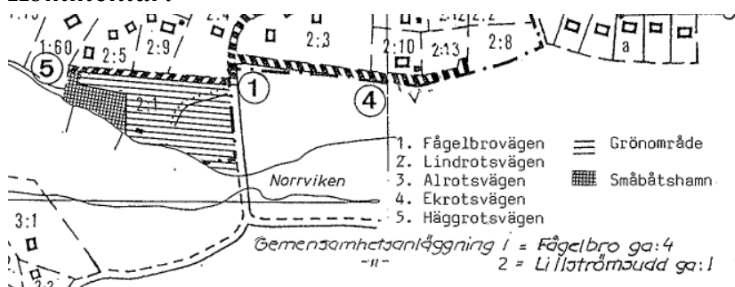
Kommentar:

- a) Enligt lagstiftningen ska granskningstiden vara minst tre veckor. Med anledning av att detaljplanen är relativt omfattande har granskningstid om fyra veckor utlysts. De fastighetsägare och/eller berörda myndigheter som har ansökt om anstånd med att lämna yttrande har beviljats anstånd i samtliga fall. Därmed anser förvaltningen inte att ny granskning behöver utlysas.

A4. Lillströmsudd 2:1

- a) Missnöje med att detaljplanen föreslår park-och naturområde uttrycks av delägare i Lillströmsudds båt-och badsällskaps samfällighetsförening GA: 1.
- b) Även önskemål om större hamnområde har uttryckts samt önskemål om att hela området planläggs som kvartersmark.
- c) Önskemål om upphävande av strandskydd för hela det berörda området har också uttryckts.
- d) Missnöje uttrycks även gällande behov av att ompröva anläggningsbeslutet.

Kommentar:



- a) Enligt anläggningsbeslutet ska området bestå av småbåtshamn och grönområde. Hänsyn har i samråds och granskningsförslag

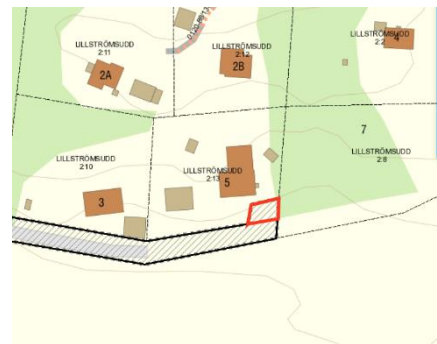
tagits till underliggande beslut. Mark- och vattenområden ska enligt plan- och bygglagen användas på det lämpligaste sättet utifrån dess beskaffenhet, läge och behov. Företråde ska ges till sådan användning som från allmän synpunkt medför god hushållning. Även Miljöbalkens

bestämmelser ska beaktas. Planarbetets syfte är att stödja pågående användning och bekräfta möjlighet att behålla platsen utifrån nuvarande förutsättningar. Eftersom en mycket stor oro uttrycks lyfts den del av fastigheten som nyttjas som småbåtshamn och grönområde samt är belägen inom strandskyddat område ut ur detaljplanen. Därmed kvarstår samma förutsättningar som innan planläggning.

b) *Enligt anläggningsbeslutet, se figur, ska området bestå av småbåtshamn och grönområde. Eftersom bygggrätt inte kommer att medges för berört område saknas syfte att ändra användningsområdet från småbåtshamn och grönområde till kvartersmark (B). Planarbetet finner inte heller att det finns syfte att planlägga området i sin helhet som kvartersmark hamn (V). Kvartersmark; Hamn (V) föreslås för den del av området som nyttjas för båtuppställning och hamnområde. Genomförd naturvärdesinventering stödjer de delar som i samråds och granskningshandlingar föreslogs utgöra NATUR eller PARK. Dessa delar har nu utgått från planarbetet.*

c) *Planarbetet finner inte att det finns stöd i lagstiftning för att häva strandskyddet i sin helhet. Strandskydd föreslås hävas för GATA.*

d) *Utfyllnad av outrett fastighetsområde i vatten har skett omprövning av gemensamhetsanläggning kan behövas för denna del liksom för väg med anledning av behov av vändplatser; Lillströmsudd 2:1 omfattar Ekrotsvägen (grå markering nedan), denna fastighet angränsar till Lillströmsudd 1:13. Detaljplanen föreslår att den rödmarkerade ytan kan överlåtas/säljas vidare till Lillströmsudd 1:13 då vändplan föreslås på slutet av denna väg inom Lillströmsudd 2:8. Föreslagen lösning kräver omprövning av gemensamhetsanläggning.*



A5. Kulturmiljö

- Fråga om varför byggnader förses med varsamhetsbestämmelse (k)
- Fråga om varför byggnad förses med rivningsförbud (r)
- Fråga om möjlighet till ersättning vid varsamhetsbestämmelse
- Fråga om möjlighet till ersättning vid rivningsförbud
- Önskemål lämnas om justering av inventerat underlag med anledning av upplevda felaktigheter på fastighet: Lillströmsudd 1:52, 1:37, 1:58
- Fråga om komplementbostadshus och dess utformning

Kommentar:

- a) *Varsamhetskrav gäller för all bebyggelse. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Syftet med varsamhetsbestämmelser är att de i förväg klarlägger vilka särskilda krav som kommer att ställas vid bygglovsprövningen. I denna detaljplan omfattas fyra byggnader av varsamhetsbestämmelse (k). Varsamhetsbestämmelserna avser endast vanligt underhåll varför pågående markanvändning inte kan anses försvåras. Byggnaden har bedömts ha stor betydelse för befintlig kulturmiljö.*
- b) *Äldre byggnader som tillkommit före fritidshusepoken och redan från början är byggda som permanentbostäder förses med rivningsförbud och k-bonus. De berörda fastigheterna är Lillströmsudd 1:2, 1:12, Strömma 4:6. En sportstuga i planområdet, Lillströmsudd 1:23, förses med rivningsförbud och k-bonus till följd av hög arkitektonisk verkshöjd. Byggnaden har naturromantiska inslag med fornnordiska stilideal i detaljer och visar en brytningstid i arkitekturen. Detta skiljer den från övriga sportstugor i området.*
- c) *Varsamhetsbestämmelser ger ingen rätt till ersättning.*
- d) *Enligt plan- och bygglagen ska ersättning utgå om rivningsförbudet medför en skada som är betydande i förhållande till värdet på berörd fastighet. Den skada som vid rivningsförbud inte kan anses vara betydande är fastighetsägaren alltid skyldig att tåla. Ersättning kan också utgå om de skyddsbestämmelser som införs innebär att den pågående användningen av fastigheten avsevärt försvåras. Det kan aktualiseras om till exempel om underhållskostnaderna blir höga på grund av att särskilda krav har ställts vad gäller tekniskt utförande och särskilda material. Rätten till ersättning gäller endast om den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningsförbudet medför är betydande i förhållandet till värdet av den berörda delen av fastigheten. Merkostnad för ett fördyrat underhåll utgör inte någon grund för ersättning. Enligt skriften "Kommuner och kulturmiljöer" som Stockholms länsmuseum tagit fram kan ersättning aktualiseras om underhållskostnaderna blir så höga att byggnadens marknadsvärde sjunker med mer än 5-10 procent på grund av skyddsbestämmelser eller mer än 15 procent på grund av ett rivningsförbud. I områden med höga marknadspriser är det sålunda mindre troligt att ersättningskrav kan ställas. I praktiken är ekonomisk ersättning till fastighetsägare på grund av skyddsbestämmelser eller rivningsförbud mycket ovanligt. Talan om ersättning ska väckas inom två år, från den dag då det beslut som talan grundas på vann laga kraft. En talan får dock väckas senare om skadan inte rimligen kunde förutses inom tvåårsperioden.*
- e) *Planarbetet har tagit ställning till om kulturmiljöinventering behöver*

uppdateras och vägt kostnaden mellan en uppdaterad kulturmiljöutredning och nyttan den utgör. Inkomna synpunkter har arbetats in i planförslaget varför underlaget inte uppdateras.

- f) *Principen för K-bonus har omarbetats och i stället för i samråd och granskning föreslagen komplementbostad medges två huvudbyggnader på fastigheter med bebyggelse som omfattas av varsamhetsbestämmelse (k). Ett antal fastigheter som i kulturmiljöutredningen grönklassificerades har inte försetts med skyddsbestämmelser. Dessa fastigheter har ändå fått byggrätt för två huvudbyggnader på fastigheten. Detta möjliggör bevarande av några av de äldre sportstugorna. Byggnadsarea för tillkommande byggnader har utretts utifrån fastigheternas förutsättningar.*

A6. Inredning kök komplementbyggnad

- a) Yrkande att yttrandet ska ändras enligt följande:

"att stycket om komplementbyggnader stryks eftersom enl. Dom. Från Mark o miljööverdomstol Mål P 6299–14 2015-03-18 fastslår man att det finns inget hinder för att i komplementbyggnad inreda kök och toalett."

Kommentar:

- a) *'Kök får inte inredas' tas bort från planbestämmelse och bygglov medges utifrån tidigare rättsfall gällande nyttjande av komplementbyggnad. Planbeskrivningen har förtydligats.*

A7. Vändplan

- a) Önskemål om att vändplan inte anläggs på fastighet Lillströmsudd 2:8 utan på plats som ursprungligen är avsatt för vändplan nedan Lillströmsudd 2:13

Kommentar:

- a) *Med anledning av befintlig slänt är ytan för liten. Ytan hade dock även utan sluttning varit någon meter för kort för att motsvara dagens krav för dimensionering av vändplan. Att dimensionera en utökning av nuvarande vändplan är riskabelt eftersom ett lovgivet bostadshus är beläget nära branten. Planarbetet föreslår att ny vändplan anläggs på föreslagen plats, där terrängen är bäst lämpad.*

A8. Framkomlighet räddningstjänst

- a) Befintliga vägar är branta, det finns vägavsnitt som lutar mer än 8%. Det finns också vägavsnitt som är smalare än 3 meter. Detta gör det svårt för brandbil att framföras eftersom hjulbredden på en brandbil är 2,4 meter.

Kommentar:

- a) *Det är väghållaren som ansvarar för att vägarna ska vara uppförda med sådan standard att de är framkomliga för räddningstjänsten. Det är även*

väghållaren som ansvarar för att vägarna är trafiksäkra. Vad gäller branta vägavsnitt så har planarbetet utgått från översiktsplanens intention att planlägga PFO-områden utifrån befintligt vägnät och befintliga förutsättningar. Vägar med en lutning som överstiger 8 % kan skapa problem för framkomlighet med räddningsfordon, särskilt vintertid. I och med att området redan är bebyggt och i och med att planläggning inte kan reglera om en byggnad nyttjas för permanentboende eller som sommarstuga finner planarbetet inte att vägarnas befintliga lutning utgör ett hinder där lutningen uppgår till 10 %. För sträckor med en lutning uppemot 15 % har alternativ framkomlighet setts över liksom om åtgärder är möjliga för att jämna ut pucklar på vägavsnitten och få en mindre brant lutning. Det är väghållaren som ansvarar för att projektera och genomföra förändringar i vägnätet.

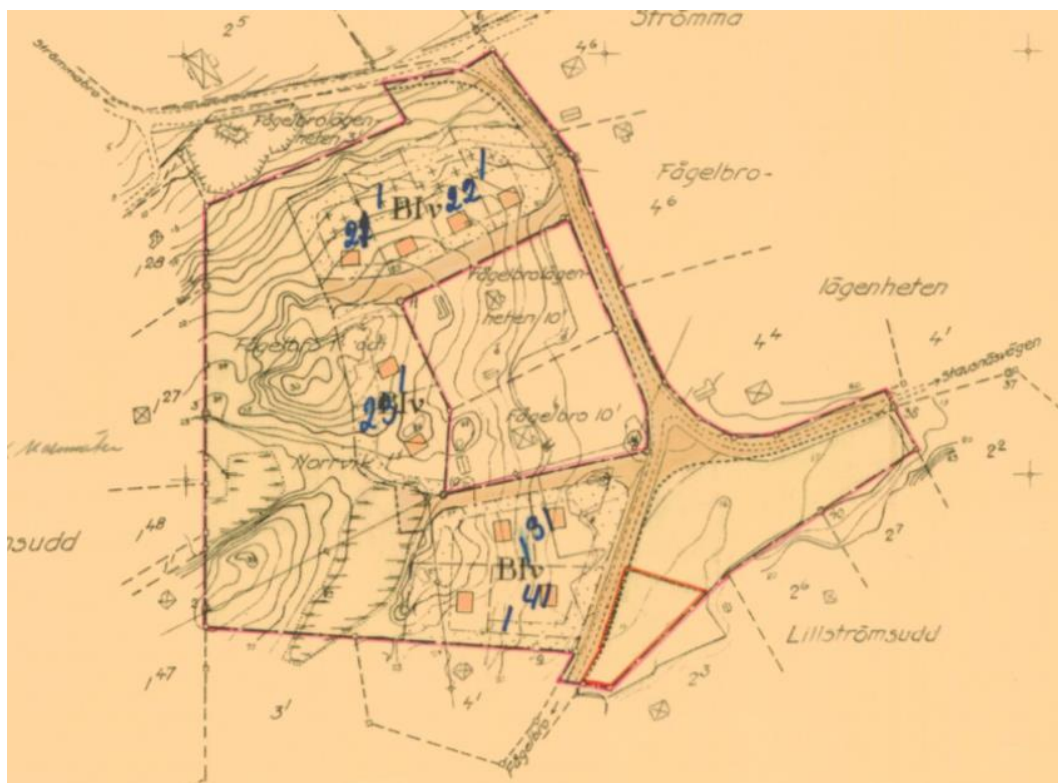
A9. Gångväg mellan Lillströmsudd och Gamla Fågelbrovägen

- a) Önskemål om att gångväg mellan Lillströmsudd och Gamla Fågelbrovägen utgår
- b) Önskemål om möjlighet till tillfart till Fågelbro 23:1 i enlighet med underliggande plan
- c) Önskemål om gångväg mellan Lillströmsudd och Gamla Fågelbrovägen möjliggörs
- d) Önskemål att ridstig anläggs utmed föreslagen GÅNG mellan Lillströmsudd och Gamla Fågelbrovägen

Kommentar:

- a. – c) *I underliggande detaljplan utgör infarten mellan Fågelbro 10:1, 13:1 och 13:2 väg och i planen finns en vändplan inritad men inte genomförd. Det finns delade meningar inom planområdet gällande gång- och cykelbanan som i samrådsförslaget föreslogs sammanbinda Lillströmsudd med Gamla Fågelbrovägen. Lillströmsudds vägförening har framställt önskemål om att gångbana anläggs i samband med återställande efter nedläggning av VS-ledningar och el-ledningar. Gamla Fågelbrovägens samfällighet har uttalat önskemål om att gång och cykelbana inte medges. Värmdö hästvägsförening har framställt önskemål om att en ridväg/stig anläggs bredvid det föreslagna stråket som sammanbinder Lillströmsudd och Gamla Fågelbrovägen. Privatpersoner som bor vid Gamla Fågelbrovägen, närmast där gångstigen föreslås mynna ut önskar att stråk inte anläggs. I läget finns redan en befintlig ledningsgata så omgivningspåverkan är liten. Ett avvägande har även gjorts mellan föreningarnas motstående önskemål och över nyttan som en gångväg medger. I och med att el- vatten- och spillvattenledningar läggs ner i denna sträckning så kommer en upphöjd markyta att bildas vid återfyllning denna*

kommer att kunna nyttjas som gångväg. Återläggning sker med motsvarande standard som rådde tidigare, det vill säga låg standard. Bestämmelsen justerades mellan samråd och granskning så att cykelbana utgår och gångbana medges. Anslutning från Lillströmsudd till gångbana planläggs som gångfartsområde så att trafik sker på fotgängarens villkor. Planarbetet lyfter även ut planlagd NATUR och Gångfartsområde som vetter mot Gamla Fågelbrovägen så att underliggande detaljplan fortsätter gälla vad gäller bestämmelser om allmän plats, Park och allmän plats, väg. Anledningen att lyfta ut denna del ur ny detaljplan är även kopplad till rättighet för infart till Fågelbro 23:1 som har lyfts ur detaljplanen mellan samråd och granskning.



Figur 2 Utsnitt ur byggnadsplan Bpl 138

- b) *Väghållarna har fått frågan om de är intresserade av att ridstig anläggs. Ingen av väghållarna är intresserade av att ridstig anläggs, därmed finns inte incitament att planlägga för ridstig. Eftersom NATUR lyfts ur plankartan och underliggande plan fortsätter gälla så är det möjligt för berörd samfällighet att anlägga ridstig om så önskas i framtiden, eftersom det är förenligt med användningsområdet grönområde.*

A10. Enskilt-/kommunalt huvudmannaskap

- a) *Fastighetsägare bestrider även att den privata fastigheten Lillströmsudd 2:1 skall omvandlas till allmän plats med enskild huvudman och anför att detta*

är mot huvudregeln att kommunen bör vara huvudman.

Kommentar:

- a) *Planarbetet har utrett särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap för allmän plats inom hela planområdet och funnit att det är rimligt att allmän plats även fortsättningsvis förvaltas med enskilt huvudmannaskap. Samfällighetsföreningarna är positiva till enskilt huvudmannaskap. Den del av GATA som ligger på Lillströmsudd 2:1 ingår redan i samfällighetens vägområde. Föreslagen vändplan kräver dock ny förrättning. Se även kommentar A4.*

A11. Strandskydd

- a) Principer för strandskydd. Källa: Strandskyddsdelegationen.se är felaktig. Fastighetsägaren har varit i kontakt med Strandskyddsdelegationen vid Länsstyrelsen som har bekräftat att måttet 100 m skall vara det verkliga avståndet och inte i vertikal projektion som i skissen. Dessutom skall strandskyddslinje EXAKT avspegla strandlinjens form vid medelvattenstånd. Så är det inte gjort i Fig 15 Illustration av strandskydd i handlingens nästa sida där linjerna mer har karaktären av medel-lutjämnad linje. Detta gäller även Plankartorna i tre delar.
- b) Önskemål om generösare tolkning av strandskydd och mer harmonisk linjedragning.
- c) Önskemål om att avstycka fastigheter som är större än 5000 kvm och belägna inom strandskyddat område.
- d) På översiktskartan till detaljplanen finns strandskyddslinjen markerad. Denna strandskyddslinje markeras på plankartan med olika avstånd till strandlinjen. Vilken praktisk betydelse har denna?

Kommentar:

- a) *Illustrationen är just en illustration som hämtats från strandskyddsdelegationens webbsida. Strandskyddslinjen på plankartan är inte en parallellförskjutning av strandlinjen utan varje punkt har ett avstånd om 100 meter i alla riktningar. Det innebär att den i plankartan markerade strandskyddslinjen inte är en medelutjämnad linje utan en linje som är formad utifrån 100 meters avstånd från varje punkt i strandlinjen. Det innebär att linjen är en exakt avspegling av varje punkt.*
- b) *Noteras. Föreslaget upphävande har inte förändrats.*
- c) *Planområdet i sin helhet omfattas av riksintresse enligt miljöbalkens 4 kapitel. Bestämmelserna omfattar ett antal geografiskt avgränsade områden med syftet att skydda områdena mot exploatering. Lantmäteriet medger inte avstyckning av obebyggd mark inom strandskyddat område.*
- d) *Det finns två administrativa gränser på plankartan. Mellan de båda administrativa gränserna föreslås strandskyddet upphävas. Det innebär i*

praktiken att för det område som strandskydd inte upphävs gäller samma krav på dispensprövning som innan planläggning. Där strandskyddet upphävs krävs inte längre strandskyddsdispens.

A12. Utformningsbestämmelser

- a) Önskemål om tydliggörande avseende vit kulör.
- b) Önskemål om möjlighet till putsad fasad.
- c) Önskemål om möjlighet till brantare takvinkel än 35 grader.
- d) Önskemål om nockhöjd om 9 meter.

Kommentar:

- a) *Då man formar ett rum i staden är det inte endast form man använder sig av vid gestaltning, utan också färg. Färger är något som alla upplever dagligen, utan att vi alltid tänker på det. Det är först när en färg sticker ut som vi uppmärksammar den. Färgsättning hör även ihop med den tid som byggnader uppfördes och den historia bebyggelsen förmedlar. Detaljplanen hindrar inte att fasader målas med bruten vit kulör.*
- b) *Översiktsplanen anger att karaktären för området ska bibehållas. En av de karaktäristiska egenskaperna i området består av materialval. Området som helhet består huvudsakligen av trähusbebyggelse, med några få undantag. För att möjliggöra en fortsatt samlad helhetsupplevelse reglerar detaljplanen fasadmaterial, med undantag för de byggnader som uppförts med putsad fasad eller i tegel.*
- c) *Översiktsplanen anger att karaktären för området ska bibehållas. En av de karaktäristiska egenskaperna i området består av en takvinkel under 35 grader.*
- d) *Bestämmelse om generell nockhöjd har ändrats i enlighet med politiskt beslut om byggrätt i PFO-områden, se även kommentar A2 a). För byggnader med varsamhetsbestämmelse (k) och för byggnader med stor påverkan för kulturmiljön har undantag gjorts utifrån platsens förutsättningar och tålighet.*

A13 NATUR och trädfällning

- a) Fastighetsägaren önskar att trädfällning på den egna fastigheten skall kunna göras utan marklov.

Kommentar:

- e) *Med anledning av att planområdet sedan lång tid består av naturtomter så finns höga naturvärden även på kvartersmark. Planområdet har i en kommunövergripande kartläggning av grön infrastruktur bedömts kunna innehålla habitatområde för flera skyddsvärda arter. För att ta hänsyn till bland annat artskyddsförordningen har planarbetet föreslagit trädfällningsbestämmelser.*

A14 Behov av prickmark 6 meter från GATA och NATUR

- a) Fastighetsägare önskar att ett bebyggelsefritt avstånd om 6 meter från GATA och NATUR utgår.

Kommentar:

- a) *Av planområdets samtliga huvudbyggnader är det endast nio byggnader som står närmare fastighetsgräns mot allmän plats än 6 meter. Marken 6 meter från allmän plats är prickad och prickmarken har justerats så dessa byggnader ej blir planstridiga. Avstånd om 6 meter mot gata sätts för att möjliggöra god trafiksäkerhet och siktlinjer. Avstånd mot grönområden har minskats till 4,5 meter redan i granskningsförslaget. Avstånd om 4,5 meter till grönområde sätts för att grönområden ska upplevas som allmänna och inte privatiseras. Eftersom de flesta byggnaderna i planområdet är fristående och då de flesta husen ligger indragna på fastigheten utgör avstånd mellan allmän plats och byggnad ett av områdets karaktärsdrag. Planbestämmelse har justerats så att prickmarken gäller för sig och endast avstånd till invidliggande fastighet regleras med planbestämmelse.*

A15. Bryggor

- a) Önskemål om att WB-bestämmelser tydligare anpassas efter befintliga bryggor.

Kommentar:

- a) *WB-bestämmelserna har setts över utifrån mått på befintliga bryggor.*

Del B. Ändringar mellan granskning och antagande

- NATUR utgår på fastighet Lillströmsudd 3:1, fastigheten lyfts ur detaljplanen.
- NATUR utgår från Fågelbro 1:4. Del av fastigheten lyfts ur detaljplanen. Underliggande plan gäller för de delar som omfattas av underliggande detaljplan.
- NATUR och PARK utgår för Fågelbro 27:1. Del av fastigheten lyfts ut från planarbetet. Den del av fastigheten som planeras för gång- och cykelväg kvarstår.
- Del av Lillströmsudd 2:1 som tidigare planlagts som NATUR, PARK, hamn och del av GATA lyfts ur detaljplanen liksom vattenområde för bryggor som angörs mot Lillströmsudd 2:1. Del av GATA som ingår i Ga:4 kvarstår i detaljplanen.
- Del av fastighet Fågelbro 7:1 lyfts ur planarbetet. Den del som omfattar vändplan kvarstår.

- Vattenområde inom Fågelbro 2:1 har lyfts ur detaljplanen.
- Del av fastighet Fågelbro 2:1, tidigare planlagd som NATUR lyfts ur detaljplanen.
- E-område införs på del av fastighet Fågelbro 1:4.
- Hierarkin för GATA2 och GATA3 har justerats. Tidigare GATA 2 är nu GATA 3 och vice versa.
- Redaktionell ändring Teknisk anläggning – EL har ersatts med Teknisk anläggning – Transformatorstation.
- Gata 2 – gångfartsområde utgår från del av Fågelbro 1:4, underliggande detaljplan gäller.
- Korsmarksutbredning justeras på fastigheter: Fågelbro 28:4, Lillströmsudd 1:36, 1:37, 1:38, 1:39, 1:40, 1:45, 1:54, 1:48.
- Prickmarksutbredning har minskats på fastighet Lillströmsudd 1:38 för att åstadkomma en större byggbar yta.
- B – bostäder ändras till B2- *Bostäder och verksamheter som inte är störande för omgivande bostäder* på fastighet Lillströmsudd 1:30.
- Redaktionell ändring av numrering för planbestämmelse som anger byggrätt (e) för bättre orienterbarhet i texten.
- Minsta storlek för komplementbyggnad ändrad från 80 kvm, varav enskild max 60 kvm, till 90 kvm, varav enskild max. 60 kvm, för att bekräfta befintligt uppförda komplementbyggnader. Berörda fastigheter är: Lillströmsudd 1:27, 1:28, 1:40, 1:41, 1:42, 1:51, 1:46, 1:47, 1:54, 1:13, 1:4, 1:5, 1:55, 1:43, 1:44, 1:7, 1:49, 1:59, 1:34, 1:8, 1:10, 1:53, 1:29, 2:4, 2:5, 2:9, 2:2, 2:8, 2:12, 2:3, Fågelbro 13:1, 13:2, 14:1, 14:2, 28:4, 28:6, 28:7, 28:9, 2:2, 2:3, 2:14, 2:15, 2:9, 2:10, 2:11, 2:12, 2:3, 2:4, 2:5, 2:6, 2:7.
- Den generella byggrätten för komplementbyggnader i planområdet har ändrats från 80 kvm, varav enskild max 60 kvm, till 90 kvm, varav enskild max 60 kvm.
- Byggrätt för befintligt snickeri på Fågelbro 28:4 har specificerats till 250 kvm.
- För fastigheter med större andel komplementbyggnader har beviljad byggnadsarea anpassats efter befintlig bebyggelses takarea. Komplementbyggnader om 300 kvm, varav enskild max 110 kvm har möjliggjorts på Lillströmsudd 33:1. Komplementbyggnader om 210 kvm, varav enskild max 110 kvm har möjliggjorts för Lillströmsudd 1:9. Komplementbyggnad om 190 kvm varav enskild maximalt 110 kvm har möjliggjorts för: Fågelbro 28:6. Komplementbyggnad om 150 kvm varav enskild maximalt 80 kvm har möjliggjorts för: Lillströmsudd 2:10, 2:11, 1:14, 1:20, 1:48, 1:57, Fågelbro 28:3. Komplementbyggnader om 100 kvm, varav enskild max 80 kvm har möjliggjorts för Fågelbro 2:13. Komplementbyggnad om 200 kvm, varav enskild max 80 kvm har möjliggjorts för Fågelbro 35:1.

- Byggrätt har justerats från 180 kvm BYA, 240 kvm BTA, till 200 kvm BYA för fastighet Fågelbro 10:1, sedan uppgifter om takarea ändrats i utredningsunderlaget. Byggrätten har anpassats till befintlig takarea.
- Byggrätt har justerats från 250 kvm BYA, till 280 kvm BYA för fastighet Lillströmsudd 1:24, sedan uppgifter om takarea ändrats i utredningsunderlaget. Byggrätten har anpassats till befintlig takarea.
- Byggrätt har justerats från 180 kvm BYA, 240 kvm BTA, till 250 kvm BYA sedan uppgifter om takarea ändrats i utredningsunderlaget. Byggrätten har anpassats till befintlig takarea. Berörda fastigheter är: Fågelbro 28:10, Lillströmsudd 2:13, 4:1, 1:31, 1:33, 1:48.
- Rivningsförbud och k-bestämmelser har tagits bort och byggrätter har justerats på ett tiotal fastigheter. De berörda fastigheterna är Fågelbro 3:1, 34:1, Lillströmsudd 1:19, 1:21, 1:37, 1:39, 1:45, 1:50, 1:52, 1:58. Detaljplanens syfte är att på alla fastigheter i området möjliggöra permanentboende enligt kommunens riktlinjer om byggrätt i PFO-områden. Det har därför inte bedömts rimligt eller möjligt att bevara alla kulturhistoriskt värdefulla fritidshus i området med stöd av ett rivningsförbud. För att ändå göra det möjligt att bevara av några av de äldre fritidshusen och samtidigt bygga nya bostadshus har ca tio fastigheter fått byggrätt för två huvudbyggnader. Konsekvensen av dessa större byggrätter är att några äldre fritidshus troligen kommer att kunna sparas medan andra rivs eller byggs om. Några av fastigheterna kommer troligen att bebyggas med två nya bostadshus.
- Betydelsen av K-bonus har bearbetats på de fastigheter som fortsatt kommer att ha rivningsförbud. Berörda fastigheter är: Lillströmsudd 1:2, 1:12, 1:23, Strömman 4:6. Beteckningen komplementbostadshus har ersatts med bostadshus för att lättare kunna tillåta och utveckla kök och sanitet i de äldre fritidshusen. Det innebär att två bostadshus medges på fastigheten.
- Byggrätten för tillkommande bostadshus på fastigheter med K-bonus och rivningsförbud har utretts i samråd med kommunantikvarie. Byggnadsarea 180 kvm/240 BTA har medgetts för fastigheterna Lillströmsudd 1:2, 1:23, Strömman 4:6. Byggnadsarea 120 kvm/BTA 240 har medgetts för fastigheten Lillströmsudd 1:12.
- Nockhöjd för tillkommande bostadshus på fastigheter som omfattas av K-bonus har utökats från 6 meter till nio meter i samråd med kommunantikvarie, utifrån platsens tålighet för förändring. Berörda fastigheter: Lillströmsudd 1:2, 1:12, 1:23, Strömman 4:6.
- Byggrätt för byggnader som omfattas av varsamhetsbestämmelse har angetts utifrån befintlig takarea i samråd med kommunantikvarie. Berörda fastigheter är: Lillströmsudd 1:2, 1:12, 1:23, Strömman 4:6.
- Nockhöjd har justerats i samband med borttagning av rivningsförbud med

K-bonus. Berörda fastigheter är Fågelbro 3:1, 34:1, Lillströmsudd 1:19, 1:21, 1:37, 1:39, 1:45, 1:50, 1:52, 1:58.

- Redaktionell ändring av numrering av k-bestämmelser i plankartan.
- Byggnadsarea om 160 kvm har utökats till 180 kvm och byggnadsarea för komplementbyggnad har utökats från 50 kvm till 90 kvm, varav enskild 60 kvm för följande fastigheter: Lillströmsudd 1:25, 1:26, 1:30.
- Minsta fastighetsstorlek har anpassats efter befintlig areal. Berörda fastigheter är Lillströmsudd 2:8, 1:60, 1:4, 1:5, 1:30, 1:2, 1:20, 1:29, 1:31, Fågelbro 2:9, 2:12, 3:1, 10:1.
- Bestämmelse om takvinkel preciseras på Lillströmsudd 2:12 för att bekräfta och möjliggöra mansardtak (brutet tak).
- WB är en äldre bestämmelse som uppdaterats till W.
- Ordningsföljden för W-bestämmelserna har justerats i plankartan.
- W7 (tidigare WB7). Utbredning av bryggor har justerats från 20 kvm/ brygga till 24 kvm/brygga i enlighet med befintlig utbredning av bryggor. Byggnadsarea för bod har justerats från 45 kvm till 46 kvm.
- Lillströmsudd 1:56 medges två huvudbyggnader för att bekräfta befintligt nyttjande av fastigheten.
- Bestämmelse om att kök inte får inredas i komplementbyggnad tas bort.
- Prickmark justeras efter höjdkurva och länsstyrelsens lågpunktskartering på Fågelbro 10:1 och 28:4.
- Några fler inmäta träd har markerats på plankartan. Berörda fastigheter är: Fågelbro 2:3
- Fastighet Lillströmsudd 1:22 har lyfts ur planarbetet. En prövning pågår hos Länsstyrelsen gällande strandskyddsdispens för båthus.
- Justering av prickmark har gjorts för tidigare ej inmäta komplementbyggnader så att befintliga komplementbyggnader undantas från prickmark.
- Vägområdet vid fastigheten Lillströmsudd 1:2, nordöstra hörnet, har justerats så att fastigheten nu har ca 5 meter gräns mot vägområdet. Detta möjliggör en alternativ tillfart till fastigheten.
- u-område har lagts till på fastigheten Strömma 4:6 för att möjliggöra VA-utbyggnad.
- Planbestämmelse om nockhöjd ändras från:
...Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter...
Till
...Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4 meter...
- Planbestämmelse ändras från:
Ny bostadsbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot annan fastighet och minst 6 meter från fastighetsgräns mot allmän plats GATA om inte annat framgår av plankartan
Till

Ny bostadsbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot annan fastighet

- Planbestämmelse ändras från:
Fasader ska, om inget annat anges, vara av träpanel i för området karaktäristisk bruten kulör. Detaljer får utföras i ljus kulör.
Till
Fasader ska, om inget annat anges, vara av träpanel i för området karaktäristisk bruten kulör.
- Följande planbestämmelse har utgått:
Ny bebyggelse ska anpassas till den befintliga miljön vad gäller skala och takvinkel. Ny komplementbyggnad ska anpassas till huvudbyggnadens karaktärsdrag och egenskaper. Samtliga byggnader ska uppföras med hänsyn till naturtomtens karaktär.
- Planbestämmelse ändras från:
Marklov krävs även för schaktning, fyllning och sprängning som påverkar tomtens höjdläge med mer än 0,5 m. Stödmurar ska undvikas liksom klack mot platta på mark. Vid marklov skall hänsyn tas till dagvattenhantering, kulturmiljö och naturvärden
Till
Marklov krävs även för schaktning, fyllning och sprängning som påverkar tomtens höjdläge med mer än 0,5 m. Stödmurar ska undvikas liksom brant slänt mot platta på mark. Vid marklov skall hänsyn tas till dagvattenhantering, kulturmiljö och naturvärden
- Planbestämmelse a2 ändras från:
Bygglov får ej medges innan markföroreningar avhjälppts i tillräcklig utsträckning och marken uppfyller kraven för känslig markanvändning enligt naturvårdsverkets riktlinjer i rapport 5976
Till
Startbesked får ej medges innan markföroreningar avhjälppts i tillräcklig utsträckning och marken uppfyller kraven för känslig markanvändning enligt naturvårdsverkets riktlinjer i rapport 5976
I och med detta införlivas tidigare planbestämmelse a4 i a2 och beteckningen a4 utgår.
- Redaktionell ändring under genomförandetid: bokstaven L plockas bort eftersom ingen odlingsmark planlagts.
- Redaktionell ändring av planbestämmelse g; från:
Gemensamhetsanläggningar - Område eller utrymme som reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning eller ett servitut
Till
Gemensamhetsanläggningar - Område eller utrymme som reserveras för en gemensamhetsanläggning eller ett servitut
- Informationstext har kortats ner och hänvisar till information om hasselsnok i planbeskrivningen.
- Planbestämmelse har justerats från:

Dagvatten ska omhändertas lokalt (LOD) på egen fastighet i enlighet med kommunens dagvattenpolicy. Hårdgjord yta inom fastigheten får utgöra maximalt 18% av landarean

Till

Hårdgjord yta inom fastigheten får utgöra maximalt 18% av landarean

- Följande planbestämmelse har tagits bort
Vid nybyggnation ska byggnader med takytor större än 25 kvadratmeter anslutas till stenkista/stenkistor eller motsvarande dagvattenfördröjande anläggningar inom fastigheten, med en lämplig lagringsvolym specifikt beräknad utifrån takytornas storlek. Avrinningskoefficienten får inte öka
- Nockhöjd har justerats på fastighet Fågelbro 2:4 för att bekräfta befintlig bebyggelse.
- W-bestämmelser har justerats för att bekräfta befintliga bryggors omfattning.

Del C. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

Nedan presenteras en sammanfattning i punktform av inkomna yttranden. Alla yttranden finns att ta del av i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret.

	Yttrande	Kommentar
Myndigheter		
1. Bygg- och miljö- och hälsoskyddsnämnden, 441		
	Beslut Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att: 1. Anta yttrandet i sin helhet och med komplettering enligt tilläggsyrkandet. 2. Beslutet omedelbart justeras.	1. Noteras. 2. Noteras.
a)	1. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning Plan- och bygglagen Byggnaders placering och utformning 1. Tidigare synpunkter gällde att nämnden saknade en bestämmelse om avstånd från byggnader till väg i plankartan samt att komplementbyggnader ej får inredas som bostadshus vilket kunde förtydligas genom att skriva in i plankartan att de ej får innehålla kök. Det som ändrats mellan samråd och granskning är att prickmark har anlagts 6 meter från allmän plats för att säkerställa siktlinjer och att möjliggöra att områdena närmst allmän plats bevaras med nuvarande karaktär av naturmark. Ytterligare har en planbestämmelse om avstånd till 4,5 meter från angränsande fastighet införts.	1. Noteras. 2. Noteras. 3. Noteras. Planbestämmelse och planbeskrivning har justerats. För fastigheter med så kallad k-bonus föreslås nu byggrätt för två huvudbyggnader.

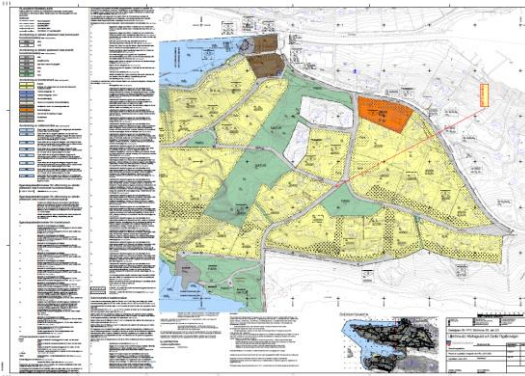
	<p>2. Gällande tidigare yttrande angående kök har detta förtydligats i planbeskrivningen. Detta betyder att plan besvarat nämndens tidigare yttrande genom att följa de synpunkter som tidigare angavs.</p> <p>3. Vidare kan det konstateras att man använder sig av ordet komplementbostadshus när man benämner de hus som omfattas av k-bonus. Detta ord kan skapa förvirring och otydlighet då de enda husen som kan benämnas komplementbostadshus är de som avses i 9 kap. 4a § (Attefallshus och Bolundare). Detta ord bör bytas ut till något mer passande till exempel bostadshus.</p>	
b)	<p>Miljöbalken Strandskydd</p> <p>1. Planbestämmelserna har reviderats enligt avdelningens tidigare yttrande. Avdelningen har inga ytterligare synpunkter.</p> <p>Dagvatten och spillvatten</p> <p>2. Planbestämmelserna har förtydligats sedan tidigare yttrande. Inga ytterligare synpunkter.</p> <p>Markföroreningar</p> <p>3. På de områden som ska bebyggas med bostadsfastigheter tillämpas generellt Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) vid bedömning av föroreningsnivåer i marken. På industrifastigheter tillämpas de generella riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM). Detta såvida inga plats specifika bedömningar görs. Marken vid handelsplatsen är förorenad och en planbestämmelse gällande krav på sanering vid byggnation har införts, a2. Däremot anser avdelningen att bestämmelsen även ska omfatta prickmarken söder om området. Vid vattenverksamhet/muddring ska även sedimenten undersökas efter föroreningar.</p> <p>4. På fastigheterna Fågelbro 2:1 och Lillströmsudd 2:1 finns småbåtshamnar. Åtminstone vid Lillströmsudd har båtuppställning förekommit men även vid Fågelbro har båtar noterats på land. Då det bedrivits båtverksamhet på platserna</p>	<p>1. Noteras.</p> <p>2. Noteras.</p> <p>3. Planbestämmelse a2 införs på prickmarken söder om området. Planbeskrivning förtydligas med att föroreningar ska omhändertas vid muddring</p> <p>4. Lillströmsudd 2:1 utgår ur detaljplanen. Fågelbro 2:1: Planbeskrivning förtydligas gällande om byggnad får uppföras i hamnområde. Beteckning a2 införs i hamnområde.</p> <p>5. Noteras. Detaljplanen föreslår ingen ändrad användning utan fastställer befintlig användning.</p> <p>6. Noteras.</p>

	<p>finns det stor risk för föroreningar relaterat till bl.a. båtottenfärger i mark och sediment. Information om att områdena är potentiellt förorenade ska åtminstone finnas med i planbeskrivningen. Undersökning av eventuella markföroreningar kopplat till båtverksamheten bör göras redan i plan skedet. Idag saknas information om det ska kunna uppföras någon byggnad inom de båda småbåtshamnarnas område, i så fall behöver en beskrivning revideras utifrån det. Om byggnad får uppföras ska det vara tydligt vad som gäller. I detta fall behöver även en skrivelse om att marken måste undersökas innan byggnation tillåts, exempelvis liknade som befintlig planbestämmelse a2.</p> <p>5. Planområdet är strandnära och uppställningsplatser för fritidsbåtar kan ha förekommit på många andra platser inom kommunen. Av den anledningen kan det finnas risk för att markföroreningar relaterade till hantering av båtottenfärger finns i marken i strandnära miljöer. Det kan även förekomma förorenade fyllnadsmassor i marken. Planområdet är inget undantag varför riskbedömning av marken alltid behöver göras vid förändrad markanvändning på fastigheterna inom planområdet.</p> <p>6. Påträffas förorening ska nämnden alltid upplysas enligt 10. Kap. 11§ miljöbalken.</p>	
c)	<p>Yrkanden</p> <p>I ett särskilt yttrande från (M) yrkas att yttrandet ska ändras enligt följande: "att stycket om komplementbyggnader stryks eftersom enl. Dom. Från Mark o miljööverdomstol Mål P 6299–14 2015-03-18 så fastslår man att det finns inget för komplementbyggnad att inreda kök och toalett."</p>	<p>I det rättsfall som hänvisas till finns inga bestämmelser som anger att kök inte får inredas. I och med att detaljplanarbetet möjliggör tre bostäder per fastighet i och med Attefallsregler finner planarbetet inte att det dessutom finns behov att inreda komplementbyggnader som bostadshus. Planbeskrivningen förtydligas med att komplementbyggnader får inredas för tillfällig vistelse. Bestämmelse om att kök inte får inredas plockas bort eftersom det finns prejudicerande rättsfall som bygglovavdelningen använder sig av vid bedömning i dessa ärenden.</p>
d)	Beslutsgång	Noteras.

	Ordföranden frågar om nämnden bifaller tjänsteskrivelsens förslag till beslut med ändring enligt yrkande från (M) och finner att det bifalles.	
2. Storstockholms Brandförsvaret (SSBF), 440		
a)	<p>Storstockholms brandförsvaret (SSBF) har av samhällsbyggnadskontoret fått möjlighet till yttrande avseende rubricerat ärende. Detta yttrande behandlar hantering av olycksrisker samt möjlighet till räddningsinsatser.</p> <p>Hantering av olycksrisker¹</p> <p>1 Vad gäller termer och definitioner gällande riskhantering utgår SSBF från SS-ISO 31000:2009.</p> <p>2 BBR 25, BFS 2011:6 med ändringar till och med BFS 2017:5.</p> <p>SSBF har tidigare yttrat sig i detta ärende och har inget att tillägga i granskningskedet avseende olycksrisker.</p>	Noteras.
b)	<p>Möjlighet till räddningsinsatser Framkomlighet/Tillgänglighet</p> <p>1. I planbeskrivningen beskrivs några vägvägningsnitt med lutningar av vägen som överstiger lutningen som SSBF rekommenderar avseende framkomligheten för våra fordon. Brandförsvarets rekommendation är 8% väglutning och vi kan i värsta fall få svårt att ta oss fram vid vinterväglag.</p> <p>2. Det är av yttersta vikt att vägen för området underhålls, framförallt vintertid, för att säkra att brandförsvarets fordon har bästa förutsättningar att kunna ta sig fram vid en olycka.</p> <p>3. Vägsträckorna inne i området varierar i bredd och brandförsvarets fordon är 2,6 meter breda. För att SSBF ska kunna komma fram på ett tryggt, säkert och effektivt sätt bedömer SSBF att vägbredden behöver vara minst 3 meter, vilket även är det mått som Boverket anger om det finns behov av så kallad Räddningsväg. SSBF bedömer utifrån granskningsunderlaget att det finns flertalet vägsträckor inne i planområdet som understiger 3,0 meter bredd och behöver breddas. Detta är än viktigare vid vinterväglag.</p> <p>4. I samband med släckinsats måste framkomlighet till byggnader för SSBF:s räddningsfordon beaktas. Enligt Boverkets byggregler² bör avståndet mellan körbar väg och byggnadens angreppspunkt för</p>	<p>1. Väglutningen på Lillströmsbacken har setts över av boende med sakkunskap som menar att om svackor fylls upp och toppar kapas kan brandförsvarets önskemål om maximal väglutning om 8% uppnås. Planbeskrivningen förtydligas med krav på väglutning och att: <i>avåkningsskydd ska utredas vid branta sträckor för att förhindra att brandbil kanar av vägen.</i></p> <p>2. Planbeskrivningen förtydligas med: <i>Samtliga vägar och uppfarter behöver underhållas vintertid för att de ska vara framkomliga för räddningstjänsten.</i></p> <p>3. Vägbredder möjliggörs till en bredd om minst 3,5 meter. Vägområdet är avsatt till ca 7 meter. Samfälligheten på Lillströmsudd har samprojekterat med VA-projektet och tillsett att mötesplatser kompletteras där så är nödvändigt. Planbeskrivning förtydligas med att: <i>räddningstjänst kräver en vägbana om minst tre meter.</i></p> <p>4. Planbeskrivningen förtydligas med: <i>I samband med släckinsats måste</i></p>

	<p>räddningsinsats inte överstiga 50 meter. Med angreppspunkt för räddningsinsats menas entréer/tillträdesvägar till byggnadens olika delar. Detta är i grunden en projekteringsfråga, men den bör möjliggöras i plan.</p> <p>5. För att SSBF:s fordon ska kunna framföras krävs normalt BK2-väg vilket också beskrivs i planbeskrivningen samt att några vägsträckor behöver ses över i detta avseende. I SSBF:s vägledningsdokument VL2014-093 beskrivs de förutsättningar som krävs för en räddningsväg.</p>	<p><i>framkomlighet till byggnader för SSBF:s räddningsfordon beaktas. Enligt Boverkets byggregler bör avståndet mellan körbar väg och byggnadens angreppspunkt för räddningsinsats inte överstiga 50 meter. Med angreppspunkt för räddningsinsats menas entréer/tillträdesvägar till byggnadens olika delar</i></p> <p>5. Planbeskrivning förtydligas med: <i>I SSBF:s vägledningsdokument VL2014-093 beskrivs de förutsättningar som krävs för en räddningsväg.</i></p>
	<p>Brandvattenförsörjning Värmdö kommun anlägger alternativt brandpostsystem för området och samråd har skett med SSBF i frågan.</p>	<p>Noteras.</p>
c)	<p>Övrigt SSBF rekommenderar fortsatt samverkan kring frågorna om det finns osäkerhet i hur ovanstående yttrande ska beaktas i resterande del av planprocessen.</p>	<p>Fortsatt samverkan har skett. Eftersom området omfattas av enskilt huvudmannaskap är det huvudmannen som ansvarar för att initiera, projektera och genomföra alla förändringar på vägnätet.</p>
<p>3. Trafikverket (TRV), 426</p>		
a)	<p>Trafikverket yttrar sig i egenskap av ansvarig myndighet för den långsiktiga infrastrukturplaneringen med utgångspunkt i ett trafikslagsövergripande perspektiv.</p>	<p>Noteras.</p>
b)	<p>Buller Trafikverket vill påpeka att enligt gällande riktlinje ska "Fritidshus, omsorgs- och seniorboende ska bedömas på samma sätt som bostäder i enlighet med förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. På Boverkets hemsida förklaras det med att "Med användningen Bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder." Trafikverket vill säkerställa att eventuella skyddsåtgärder t.ex. bullerskärmar som ska byggas, används så att bullerriktvärdena enligt förordning 2015:216 uppnås.</p>	<p>Noteras. Planbeskrivningen förtydligas med att: <i>eventuella skyddsåtgärder t.ex. bullerskärmar som ska byggas, används så att bullerriktvärdena enligt förordning 2015:216 uppnås.</i></p>
	<p>Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har i övrigt inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.</p>	<p>Noteras.</p>
<p>4. Sjöfartsverket, 416</p>		
a)	<p>Sjöfartsverket har givits möjlighet att yttra sig i granskningskedet gällande förslag till detaljplan</p>	<p>Noteras.</p>

	PFO Strömma 5 – Lillströmsudd m.fl. Vi vill härmed informera om att vi inte har några synpunkter.	
5. Lantmäteriet, 413		
a)	Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2021-03-18) har följande noterats: För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras PLANBESKRIVNING Fastigheten Strömma 4:6 anges som avstyckningsbar i planbeskrivningen på s. 33 trots att den har en storlek om 8385 kvm och omfattas av bestämmelse om största fastighetsstorlek 8000 kvm. Det innebär att fastigheten inte är avstyckningsbar. Planbestämmelserna och planbeskrivningen ska harmoniera för att konsekvenserna av planen ska framgå (4 kap. 33 § tredje stycket plan- och bygglagen).	Fastighetsstorlekar har justerats och fastighetskonsekvenstabell uppdaterats.
c)	Bestämmelsen om ersättning vid upphävande av gemensamhetsanläggning (40a § anläggningslagen) går inte att komma överens om (se 16 § anläggningslagen) och är alltså tvingande. Behandlingen av detta på s. 124 i planbeskrivningen ger för handen att det är möjligt, men det är det alltså inte.	Noteras, planbeskrivning kompletteras.
6. Länsstyrelsen, 460, 411, 407		
a)	Länsstyrelsen har tagit emot rubricerad detaljplan för granskning. Detaljplanen syftar till att syfta till att anpassa området för permanentboende genom att ge förutsättningar för hur en fortsatt utbyggnad av området kan ske samtidigt som kommunalt vatten och avlopp byggs ut. Länsstyrelsen har utgått från innehållet i 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i vår granskning av ärendet. Vi har för närvarande inga synpunkter på förslaget.	Noteras.
b)	Rådgivande synpunkter Även om ljudnivåerna generellt sett är låga inom planområdet är det svårt att utläsa vad som gäller för olika områden och fastigheter. Kommunen kan därför med fördel förtydliga avsnittet om buller i planbeskrivningen. Kommunen bör även se över planbestämmelse m1 som indirekt ställer krav på nya utredningar i genomförandeskedet. Planbestämmelsen bör enbart gälla för områden där angivna ljudnivåer överskrids.	Noteras. Bestämmelse m1 justeras.
7. Trafikförvaltningen, 387		
	Om planen Detaljplanen syftar till att anpassa området för	Noteras.

	<p>permanentboende och ange riktlinjer för kommande bebyggelseutveckling samt förse området med kommunalt vatten och spillvatten. Planområdet omfattar idag 114 fastigheter. Större del av området är i RUF 2050 utpekade som sekundärt bebyggelseområde. Dessa områden ska ha god tillgänglighet till regionen med kollektivtrafik i rusningstid.</p> <p>Väg 222 löper intill planområdet och trafikerades av bussar mot bland annat Slussen, Sollenkroka och Stavsnäs. De flesta målpunkterna i området nås med gångavstånd från hållplatserna, som har god turtäthet, särskilt i rusningstid. Väg 222 är belägen utanför detaljplaneområdet och berörs inte direkt av planen.</p>	
b)	Trafikförvaltningens synpunkter Trafikförvaltningen har inga ytterligare synpunkter på förslaget.	Noteras.
8.Havs- och vattenmyndigheten, 374		
	<p>Havs- och vattenmyndigheten har tagit del av samrådsunderlaget i rubricerat ärende.</p> <p>Myndigheten avstår från att lämna synpunkter på underlaget. Det innebär inte att myndigheten tagit ställning i sakfrågan eller till handlingarna i ärendet.</p>	Noteras.
Företag		
9.Vattenfall eldistribution, 390		
a)	Vattenfall Eldistribution önskar ytterligare E-område för aktuell detaljplan för att säkerställa behovet och för att förhindra spänningsfall, se bifogad handling för önskemål om placering.	Samråd har skett om ny placering för E-område.
c)		Föreslagen plats finns utritad i plankartan. E-områdets läge har godkänts via mail av Vattenfall.
d)	I övrigt noterar Vattenfall Eldistribution att kommunen har tagit med våra synpunkter i framtagna samrådsredogörelse och i uppdaterade planhandlingar. Vi har inget ytterligare att tillägga i ärendet.	Noteras.
Föreningar		
10. Värmdö Hästvägsförening, 430		
a)	1. Hästnäringen är en växande näring i kommunen.	1. Noteras.

<p>En av förutsättningarna för att den ska kunna bestå och utvecklas är att det finns ridvägar. Främst för den dagliga hästhållningen är det av yttersta vikt att barn och unga kan rida säkert utomhus, men även för att utveckla hästturismen. Därför anser vi att ridvägar bör ingå i allt infrastrukturarbete.</p> <p>2. Andra behov för att hästnäringen ska kunna bestå och utvecklas är att det finns rejält med mark för stall, ridhus och hagar. I direkt anslutning till rubricerade område finns en stor ridanläggning och ett mindre stall och lite längre bort ytterligare tre hästhållningar, med hästar som till stor del rids och körs av barn och ungdomar.</p> <p>3. Vi har tagit del av samradshandlingarna, där det anges att syftet bland annat är utreda ”Frågor som rör vägarnas utformning och hantering av dagvatten. Vidare ska detaljplanen visa hur grönstrukturen kan bevaras och hur andra bevarandevärden bör hanteras.” Det är frågor som är viktiga för hästnäringen.</p> <p>4. Med rätt förutsättningar kan hästnäringen bli en viktig kugge i att utveckla det lokala näringslivet och bidra med arbetstillfällen lokalt. (sid 10)</p> <p>5. I takt med att allt fler fastigheter blir permanentbostäder ökar trafikintensiteten, (se beräkningar sid 62), vilket gör det svårare att rida utmed bilvägar, varför det är av stor vikt att stigar bredvid vägar och genom grönområden behålls alternativt anläggs. Därför är det av stor vikt att de grönområden som finns markerade i figur 32, sid 27 behålls.</p> <p>6. På sid 64 beskrivs hur en ny gång- och cykelväg ska anläggas ovanpå vattenledningar mellan Lillströmsudd och Gamla Fågelbrovägen. Vi rekommenderar att i samband med anläggandet en remsa, ca 1 m oasfalterad för ridning utmed g/c-vägen, sparas. Det skulle underlätta ridningen i området så att hästar ej behöver framföras utmed Stavsnavsvägen för att nå G:a Fågelbrovägen.</p> <p>7. Vi är glada över att kapitlet ridstigar finns med (s. 70-71, figur 73), men vill återigen framföra följande: Det är korrekt att hästars framförande på vägar är</p>	<ol style="list-style-type: none">2. Noteras.3. Noteras.4. Noteras.5. Noteras.6. Vägnätet inom planområdet förvaltas med enskilt huvudmannaskap. Vaghållarna har tillfrågats gällande möjlighet att anlägga ridstig bredvid föreslagen gångväg. Vaghållarna har inte önskemål om att uppföra en ridstig.7. Noteras. Detta regleras inte av detaljplanen. Önskemålet framförs till berörda vaghållare som får ta ställning till detsamma. Önskemålet har även framförts till kommunens trafikansvariga eftersom kommunen är huvudman för den tillkommande gång- och cykelvägen. För besked i frågan uppmanas föreningen ta kontakt med kommunens trafikansvariga. För den del av gång- och cykelvägen som har Trafikverket som huvudman hänvisas till trafikverket.8. Noteras9. Noteras. Planarbetet reglerar ej hastighetsbestämmelser.10. En åtgärdsvalsstudie (ÅVS) har tagits fram av Trafikverket för väg 222. Frågor gällande övergångar över statlig väg hanteras av Trafikverket som är huvudman.11. Noteras.12. Noteras.
---	--

	<p>reglerat i trafikförordningen, men att det från säkerhetssynpunkt oftast inte är lämpligt. Hastar är flyktdjur och kan reagera starkt på hastigt uppdykande ”fenomen”, höga oväntade ljud, att bli trängd mm, varvid en olycka lätt kan ske. Därför vore det önskvärt att hästar får framföras på gång- och cykelbanor i de fall ej separata ridstigar kan erbjudas.</p> <p>8. Att framföra hastar på naturmark är en rättighet enligt Allemansrätten, men med stort ansvar. Marken får ej förstöras eller omgivningen störas. Hastar är dock tunga djur och är det blott i marken och de går ofta på samma ställe så blir marken lätt söndertrampad. Vilket gör att hasten ofta är hänvisad till vägar som är hårdgjorda – men där bilarna finns. Ännu ett skal för att hastar bör få framföras på gång- och cykelbanor.</p> <p>9. Hastigheten bör vara 30 km/tim i hela området för samtliga fordonsslag inkl. hastar (ej Stavsnäsvägen), så att både ryttare och bilförare hinner förbereda motet/omkörningen. Vid passage av en hast bör man kora max 10 km/tim och lämna minst 2 m fri bredd i sidled.</p> <p>10. De farliga övergångar vi angett i figur 73 hoppas vi kan hanteras i samband med farliga övergångsställen för fotgängare som beskrivs på sid 70.</p> <p>11. Vad gäller Sociala Frågor och Barnperspektivet vill vi påpeka hastens viktiga roll i dels friskvård och omsorg, samt viktig och lärande fritid för barn och ungdomar, varför återigen behovet av ridstigar och lugna områden att rida i är av stor vikt.</p> <p>12. Vidare är hasten ett utmärkt betesdjur för att bevara och öka den biologiska mångfalden på strandängar och grönområden (s. 58) samt för att bevara den lantliga karaktären på området.</p>	
b)	<p>Vi anser</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. att hästar ska få framföras på gång- och cykelbanor. 2. att resurser ska avsättas för anläggande av ridstig mellan Lillströmsudd och G:a Fågelbrovägen 3. att samfällighetsföreningarna bör få stöd från kommunen för att sätta upp skyltar ”Varning för hast” 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se kommentar 2.a.7 2. Se kommentar 2.a.6 3. Vid enskilt huvudmannaskap är det huvudmannen som ansvarar för denna typ av skyltning. Kommunen kommer inte att bidra till skyltning. 4. Planarbetet reglerar inte fastighetsgränser.

	<p>4. att hastigheten ska vara max 30 kr/tim. inom hela området.</p> <p>5. att en frizon ska hållas runt Stall Fågelbro.</p>	<p>5. Stall Fågelbro ligger ca 700 meter öster om Hästhagsudd. Mellan stallet och planområdet finns en golfbana och natur. Planarbetet anser inte att stallet påverkas.</p>
c)	<p>Vi deltar gärna i arbetet för att hitta bra lösningar och säkerställa så att det i framtiden kommer vara möjligt att rida säkert i området.</p>	<p>Noteras. Frågan hänvisas till separat samarbete mellan väghållarna och Värmdö Hästvägsförening samt trafikansvariga på Trafikverket och Värmdö kommun.</p>
<p>11. Lillströmsudds båt- och badsällskaps samfällighetsförening, bestående av delägare i Lillströmsudd 2:1, 414</p>		
a)	<p>Hänvisning till byggnadsnämnden (sammanträde 2019-03-12 Dnr.2018 247) och beslut rörande strandskydd samt beslut kring det av (S) yrkande på en ändring. Synpunkt lämnas på att planförslaget ändrats mot nämndens beslut. Ifrågasättande av tjänstemännens möjlighet att pröva frågan om strandskydd vid detaljplanering. Fråga om nämndens beslut gäller över planarbetets utredningar. Reservation mot det granskningsförslaget i de delar som gäller strandskydd på "en redan anspråkstagen yta" som småbåtshamn med tillhörande ytor.</p>	<p>Se kommentar A4. Del av Lillströmsudd 2:1 lyfts ur planarbetet. Den del av Lillströmsudd 2:1 som utgör GATA, kvarstår i planarbetet. För den del av fastigheten som utgör GATA hävs strandskyddet.</p>
b)	<p>Synpunkt gällande reglering av bryggorna om max två bryggor och max 35 meter. Synpunkt gällande om reglering är nödvändig för att uppnå syftet med planen. Yttrande motsätter sig reglering och påtalar att bryggorna är längre idag.</p>	<p>Planarbetet noterar att bryggorna är längre än föreslagna bestämmelser om man mäter från landfästet, men inte om man mäter från vattenlinjen. Vattenområde för bryggor lyfts ur planarbetet.</p>
c)	<p>I fastighetskonsekvenstabellen så anges "Lillströmsudd ga:1 omprövas och justeras så att allmän plats inom fastigheten inom fastigheten (GATA1, m.m.) inkluderas." Lillströmsudd 2:1 är en privatägd fastighet. Vidare står det att " Kan sälja mark till grannfastighet (Lillströmsudd 2:13)" vilket är fel då denna fastighet inte är grannfastighet. Det är däremot rätt inskrivet att strandskyddet hävs, dock så är det inte rätt inskrivet på detaljplanen.</p>	<p>Planarbetet har vid samtal med fastighetsägare till Lillströmsudd 2:1 förstått att de inte vetat om fastigheten består av två lotter och att de även äger den del av fastigheten som är belägen i gatumark.</p> <p>Lillströmsudd 2:1 omfattar Ekrotsvägen (grå markering nedan), denna fastighet angränsar till Lillströmsudd 1:13.</p>
<p>Detaljplanen föreslår att den</p>		

		rödmarkerade ytan kan överlåtas/säljas vidare till Lillströmsudd 1:13 då vändplan föreslås på slutet av denna väg inom Lillströmsudd 2:8 Skrivelsen i konsekvenstabellen hänvisar till att strandskydd lyfts från vägområdet.
d)	<p>1. Vi bestrider även markintrång på fastigheten. Hänsyn till befintlig äganderätt och fastighetsförhållande har ej tagits av kommunen.</p> <p>2. Vi bestrider även att den privata fastigheten skall omvandlas till allmän plats med enskild huvudman, detta är mot huvudregeln att kommunen bör vara huvudman.</p> <p>3. Önskemål om att hela fastigheten Lillströmsudd 2:1 klassas som kvartersmark som enligt uppgift i yttrande anses vara syftet med fastigheten enligt officialservitutet.</p> <p>4. Vi vill inte att Lillströmsudd ga:1 skall omprövas för att innehålla allmän plats.</p>	<p>1. Den del av fastigheten som består av grönområde och hamn lyfts ur detaljplanen. Se kommentar A4</p> <p>2. Noteras. Se kommentar A10</p> <p>3. Se kommentar A4</p>
	Oro uttrycks över att planarbetet berövar fastighetsägaren tillgång till fastighet/gemensamhetsanläggning som enligt uppgift har drivits i många år med egna medel och därigenom skapat den miljö som boende i närområdet vill ha.	Se kommentar A4
	Synpunkt gällande att detaljplanen är svårtolkad.	Noteras.
Sakägare		
12. Lillströmsudd 1:30, 455		
a)	<p>1. Synpunkt gällande att det är många bestämmelser. Inte bara vad det gäller de individuellt tillåtna storlekarna på fastigheterna i Lillströmsudd.</p> <p>2. Önskemål om att det borde vara beslut för S5 som överensstämmer med S4.</p> <p>3. Uppgift om att det tidigare utlovats möjlighet till avstyckning om 2500 kvm från kommunens sida.</p> <p>4. Synpunkt gällande att anledning saknas att det ska vara annorlunda i dag kontra detaljplanen från 2003. Synpunkt att områdena är i alla detaljer jämförbara.</p> <p>5. Hänvisning till likställighetsprincipen gällande olika möjligheter till avstyckning i olika detaljplaneområden.</p> <p>6. Önskemål om en byggnadsarea på mer än max 160 kvm.</p> <p>7. Önskemål om möjlighet till avstyckning av Lillströmsudd 1:30 med minsta fastighetsstorlek om 2500 kvm, till två fastigheter.</p> <p>8. Uppgift om att mindre hus tidigare har haft en verksamhet som postkontor. <i>"Tidigare Posten i Strömma öppnade 15/5 år 1912 och kallades då FÅGELBRO. Den</i></p>	<p>1. Noteras.</p> <p>2. Noteras. Se kommentar under A.1.a)</p> <p>3. Noteras. Planarbetet har utrett tidigare beslut och riktlinjer och finner inte något stöd gällande att föreslå mindre fastighetsstorlekar. Se även kommentar A1. a).</p> <p>4. Noteras. Se kommentar under A.1.a)</p> <p>5. Noteras. Se kommentar under A.1.a) och A.1.b)</p> <p>6. Noteras. 180 kvm medges. Se även kommentar under A2.a)</p> <p>7. Noteras. Se kommentar A1. a) och b).</p> <p>8. B har ändrats till B2. Bostäder och verksamhet som inte är störande för omgivande fastigheter.</p> <p>9. Noteras. Att ställa krav på att</p>

	<p><i>1/7 år 1948 bytte det namn till STRÖMMA". Önskemål om att fastigheten borde medges rätten att nyttja fastigheten för verksamhet.</i></p> <p>9. Önskemål om att mötesplats flyttas till plats mellan berörd fastighet och 1:19 genom att fylla ut i strandlinjen.</p>	<p>fylla ut strandlinjen när det finns utrymme att anordna mötesplats inom befintligt vägområde strider mot strandskyddet.</p>
<p>13. Lillströmsudd 2:2 och 2:8, 431, 454</p>		
a)	<p>1. Synpunkt gällande att det inte är bra med uppdelade småområden (exempel lämnas för PFO S5 och S7). Farhåga uttrycks att uppdelning riskerar att villkoren blir olika i olika områden.</p> <p>2. Synpunkt att det strider mot likställighetsprincipen.</p> <p>3. Hänvisning till översiktsplan 2012-2030 och text i densamma som anger att: andelen permanentbostäder skall öka i kommunen. Detta kan ske genom:</p> <p>a) Existerande fastigheter som används för fritidsboende anpassas för permanent boende.</p> <p>b) Obebyggda fastigheter bebyggs.</p> <p>c) Styckning</p>	<p>1. Noteras. All planläggning sker utifrån platsens förutsättningar och existerande värden i enlighet med plan och bygglagstiftningen. Planarbetet har även förhållit sig till riktlinjer för planbestämmelser i PFO-områden. Se även kommentar A1.b</p> <p>2. Noteras. Se kommentar A1.b</p> <p>3. Noteras. Om man läser hela översiktsplanen förtydligas att avstyckning i PFO-områden ska undvikas. Se även kommentar A1.c</p>
b)	<p>Argument förs fram för 10.a) 3.a)</p> <p>Fritidshus har ofta byggts för just detta ändamål och har överförts från generation till generation. Många gånger är därför fastigheterna samägda. Då ändamålet generellt alltid varit att fastigheterna skall vara avsedda för fritidsändamål. Påstående att samägda fastigheter är tröga att förändra. Slutsats att potentialen att fritidshus omvandlas till permanentboende är liten även med utökade byggrätter.</p>	<p>Noteras. I planområdet råder en blandad permanentningsgrad. Lillströmsudd haft en liten andel permanentbosättning som de senaste åren varit i stort sett oförändrad, medan Gamla Fågelbrovägen till största delen inrymt en permanent boende befolkning som dessutom ökat. Även på Hästhagsudd har andelen mantalsskrivna i området ökat.</p>
c)	<p>Argument förs fram för 10.a)3.b) ovan.</p> <p>Antagande om att byggrätter och utökade byggrätter på obebyggda fastigheter har betydligt större effekt eftersom de har varit svåra att få byggnadslov på respektive bara varit möjliga att bebygga med för små hus. Konstaterande att det i dag finns dock få obebyggda fastigheter i området.</p>	<p>Noteras.</p>
d)	<p>Argument förs fram för 10.a)3.c)</p> <p>1. Synpunkt lämnas gällande att många fastigheter är stora och kan med fördel avstyckas.</p> <p>2. Önskemål att minimistorlekar alla skall anges till 1300 m2 för området runt Gamla Fågelbrovägen.</p>	<p>1. Noteras.</p> <p>2. Noteras. Se kommentar A1.</p> <p>3. a. Anslutningskostnader för VA regleras av taxa som antas årligen i samband med att budget antas.</p> <p>b. Om avstyckning medges i samtliga förändringsområden i den grad som föreslås blir den</p>

	<p>3. Antagande om fördel med avstyckning:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. byggnation på nya fastigheter medför att fler delar på VA-avgifterna vilket antas gagna alla fastighetsägare. b. Fler nybyggnader genererar större trafikmängd. Slutsats görs att påverkan blir liten med anledning av redan tidigare liten trafikmängd lokalt. c. underhållskostnad av väg fördelas på fler fastigheter vilket antas gagna fastighetsägarna. d. Önskemål att ovanstående förmodade kostnadsbesparingar beaktats i utredningar. 	<p>ackumulerade trafikökningen på statlig väg mycket stor.</p> <p>c. Om avstyckningar medges till en något högre grad än vad som föreslås föranleds ett kommunalt huvudmannaskap. Vid ett kommunalt huvudmannaskap fördelas kostnader för byggnation av väg med kommunal standard över samtliga fastighetsägare. En gatukostnadsutredning har inte tagits fram men med kommunalt huvudmannaskap skulle förmodligen den totala kostnaden per fastighet öka. Vid enskilt huvudmannaskap är det väghållaren som beslutar om och när åtgärder genomförs. Detaljplanen möjliggör alltså bara åtgärder. Det innebär att detaljplanearbetet har svårt att räkna ut vilka kostnader som uppstår. Samtliga väghållare har erbjudits att samprojektera eventuella förändringar i samband med VA-utbyggnaden. Det är bara en av tre väghållare som antagit erbjudandet.</p> <p>d. Genomförda utredningar förutsätter ett fortsatt enskilt huvudmannaskap. Gatukostnadsutredning har inte tagits fram. Se även kommentar c. ovan.</p>
<p>e)</p>	<p>Lillströmsudd 2:2</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. Uppfattning uttrycks att för detta delområde har tidigare angetts minsta areal på 1300 m². Lillströmsudd 2:2 är på 4056 m² och skulle således kunnat avstyckas till två fastigheter, betydligt större än minsta angivna areal. Efter berörd part påpekat detta har man ändrat minsta areal för fastigheten till 3000 m². Berörd part önskar fortfarande att styckning skall få ske. 2. Uppfattning uttrycks att inte heller planens angivande av att avstyckning inte skall medföra behov av nya vägar är 	<ul style="list-style-type: none"> 1. I samrådsförslaget föreslogs en minsta fastighetsstorlek om 2 200 kvadratmeter för att undvika möjlighet till avstyckning. Efter bearbetning har planförslaget ändrats för att tydligare påvisa planens intention. Se även kommentar A1. 2. Detaljplanen tar även ställning till om samtliga fastighetsägare skulle medges avstyckning av befintliga fastigheter och ackumulerad

	<p>ett problem med fastighetsägarens förslag då detta inte blir fallet eftersom båda fastigheterna kommer att ligga längs Alrotsvägen om styckning sker i nord-sydlig riktning.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Befintlig byggnad har källare önskemål lämnas att nybyggnation också skall tillåtas ha källare. 4. Uppgift lämnas att fastigheten är delägare i Lillströmsudds båt-och badsällskaps samfällighetsförening GA: 1. 5. Uppfattning uttrycks att detaljplanens förslag om park-och naturområde kränker äganderätten och blir en form av konfiskation. 6. Uppfattning uttrycks att allmänhet redan idag har viss tillgång till fastigheten genom allemansrätten, vilket är tillräckligt. 	<p>trafikmängd på statlig väg.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Detaljplanen reglerar inte källare. Med anledning av bland annat risk för frigörande av sulfider, dagvattenhantering och platsens karaktär samt förekomst a hasselsnok rekommenderar planbeskrivningen dock att sprängning ska undvikas. 4. Noteras. 5. Se kommentar A4. Del av Lillströmsudd 2:1 har lyfts ur detaljplanen. 6. Noteras.
f)	<p>Lillströmsudd 2:8</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Uppgift lämnas att fastigheten i dag är obebyggd och har en areal av 3564m². Som redan nämnts har minsta areal för detta område angetts som 1300 m². Därvid skulle således fastigheten kunnat avstyckas i två fastigheter större än minsta angivna areal. Även här har man efter begäran om avstyckning ändrat minsta areal och i detta fall till 2200 m². 2. Uppgift om att berörd fastighet har ett servitut för vägområdet som går mellan Lillströmsudd 2.2 och Fågelbro 15:1 ned till södra hörnet av fastigheten. Denna väg har i plankartan angivits som natur vilket inte kan accepteras pga. nämnda servitut. Uppgift om att beteckningen på servitutet finns på plankartan och inte beaktats. Önskemål om att denna vägdel ska vara undantagen strandskydd. 3. Synpunkt gällande att det föreslås att en ny vändplan placeras på denna fastighet. Skälet till detta är att kommunen vid två tillfällen 1999 och 2008 givit Lillströmsudd 2: 13 byggnadslov som inkräktar på befintlig väg och vändplan som tillhör som tillhör vägföreningen Fågelbro GA:4. Uppgift om att fastighetsägaren inte givits möjlighet att yttra sig då fastighetsägaren inte delgivits planerna. Protest mot att berörd 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se kommentar e)1, ovan 2. Berörd del av Fågelbro 1:4 lyfts ur planarbetet. Underliggande detaljplan gäller. Finns servitut inskrivet hos lantmäteriet? Om det inte är inskrivet så har fastighetsägaren möjlighet att skicka in detta till Lantmäteriet. 3. Möjlighet till yttrande över bygglov har givits. Granneyttrande mottogs av kommunen 1999-10-22. Yttrande angav önskemål om: 1. kopia på ansökan om brunnsborrning och 2. Att sökanden ska påvisa om påverkan på tillgång till vatten föreligger så att fastighet 2:2 drabbas. Ingen erinran mot bebyggelsens placering har mottagits. 4. Med anledning av befintlig sluttning är ytan för liten. Ytan hade dock även utan sluttning varit någon meter för liten för att motsvara dagens krav för dimensionering av vändplan. Planarbetet föreslår att ny vändplan anläggs på

<p>fastighet skall avträda mark. Åsikt om att kommunen gjort fel.</p> <ol style="list-style-type: none">4. Önskemål om att kommunen löser detta på annat sätt än att mark skall tas i anspråk från berörd fastighet.5. Uppgift om att fastighetsägaren personligen har betalat för upprustning av Ekrotsvägen och anläggandet av befintlig vändplan. Hänvisning till planhandlingarna att befintlig vändplansyta nu blivit olämplig pga. sluttning. Önskemål om att kommunen löser detta med någon form av stödmur eller annat lämpligt sätt.6. Antagande om att förrättning för ny vändplan säkert debiteras den inskrivande fastighetsägaren vilket inte heller är acceptabelt.7. Synpunkt på att i plankartan finns en servitutsbeteckning angiven på Ekrotsvägen och man ges intryck av att det omfattar även vändplanen på min fastighet.8. Synpunkt på att det finns två träd av värde på fastigheten som har angivits med villkor n7 (<i>Särskilt värdefullt träd. Ingen avverkning eller annan påverkan får ske. Marklov krävs för fällning. Återplantering ska ske med likvärdig art</i>). Båda har i naturinventeringen daterad 170913 angivits ha mer än en stam och att detta faktum har värde. Att det i sig skulle ha ett naturvärde anses av fastighetsägaren orimligt. Anledning till att de har mer än en stam antas vara för att någon eller något i ett tidigt stadium har skadat ursprungsträdets stam eller topp så att nya stammar vuxit ut. Detta anses inte speciellt ovanligt och skapar enligt fastighetsägaren inte heller en ny biotop. I det ena fallet anges att trädet ålder är >140 år. Fastighetsägaren ifrågasätter denna bedömning då den måste bygga på att man lagt ihop alla stammarnas diametrar men åldern avgörs ju istället av varje enskild stams diameter då de ju växer "oberoende" av varandra efter skadan. Skadade träd bidrar ju inte heller till den biologiska mångfalden och kravet på att de vid återplantering skall	<p>föreslagen plats, där terrängen är bäst lämpad.</p> <ol style="list-style-type: none">5. Vid enskilt huvudmannaskap ska kostnader för upprustning av väg fördelas efter förrättade andelstal. Vid åtgärder på vägar med enskilt huvudmannaskap är det huvudmannen som initierar, bekostar och genomför åtgärder på vägnätet. Det är huvudmannen som ansvarar för att vägarna i området uppfyller krav på säkerhet mm.6. Det är lantmäteriet som fördelar kostnaden för förrättning på de som har nytta av genomförd förrättning.7. Noteras.8. Noteras. Träden har inventerats av ekolog som utgått från fastställda kriterier vid värdering och urval.
---	--

	<p>ersättas med träd av samma art blir också orimligt då flerstammiga träd inte utgör någon egen art och det har varit flerstammigheten som gjort att men ställt n 7 kravet.</p>	
g)	<p>Handlingar</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Synpunkt att bildhänvisningarna i plandokumentets text hänvisar till fel bilder, tex texten om gemensamhetsanläggningar på sid 6 hänvisar både till figur 5 och 6 men är egentligen bara figur 7, för övrigt finns ingen figur 5, figur 11 på sid 11 som på sid 10 anges som figur 10, figur 12 på sid 12 som i texten anges som figur 11, två figurer betecknas 32 etc. Synpunkt att fel i numrering gör att handlingen är otydlig. Uppgift om att vissa synpunkter inte kunnat lämnas med anledning av detta. 2. Uppgift om att fastighetsägaren begärt ut handlingar från Riksarkivet avseende förrättningar men pga. deras långa handläggningstider ännu inte fått dem varför ytterligare synpunkter och kompletteringar kan tillkomma. 3. Synpunkt på att sidnumreringen är felaktig. Första bladet har nr 1 och det har också blad två liksom blad fyra, Innehållsförteckningen inleds med sid 2 utan innehållstext. 4. Synpunkt rörande skiss på blad 17 som anges som sid 15 med titel Figur 14 Principer för strandskydd. Källa: Strandskyddsdelegationen.se är felaktig. Fastighetsägaren har varit i kontakt med Strandskyddsdelegationen vid Länsstyrelsen som har bekräftat att måttet 100 m skall vara det verkliga avståndet och inte i vertikal projektion som i skissen. Dessutom skall strandskyddslinje EXAKT avspegla strandlinjens form vid medelvattenstånd. Så är det inte gjort i Fig. 15 Illustration av strandskydd i handlingens nästa sida där linjerna mer har karaktären av medelutjämnad linje. Detta gäller även Plankartorna i tre delar. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Noteras. Justeras. 2. Noteras. 3. Noteras. Justeras. 4. Noteras. Se kommentar A11.
h)	<p>Sammanfattning Sammanfattningsvis begär fastighetsägaren:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Villkoren i olika PFO-områden likställs, 2. Båda fastigheterna får styckas av enligt 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Noteras. Se A1. 2. Se kommentar e)1, ovan samt A1. 3. Noteras. Det finns inget förbud

	<p>tidigare förslaget för området och få egna byggrätter,</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Byggnation med källare tillåts på Lillströmsudd 2:2, 4. Vändplan på Ekrotsvägen inte förläggs på Lillströmsudd 2:8, 5. Vägområde mellan Lillströmsudd 2:2 och Fågelbro 15:1 som är avsett för Lillströmsudd 2:8 genom servitut inte får ändras till natur och vara undantagen strandskydd, 6. Att villkor n7 tas bort från fastigheten Lillströmsudd 2:8, 7. Att konfiskeringen av samfällighetsföreningen GA:1 stryks. 8. Att dokumentet Planbeskrivning Granskningshandling daterat 210218 och KSPU 210413 korrigeras så att innehållet blir korrekt och inte kan misstolkas inkl. korrekt angivelse av strandskyddlinjer på karta, 9. Plankartorna uppdateras med korrekta strandlinjer, 10. Önskemål att ny granskningsprocess genomförs efter korrigeringar/uppdateringar. 	<p>mot källare.</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Noteras, se kommentar f) 4 ovan. 5. Noteras. Området lyfts ur detaljplanen och kvarstår som tidigare planlagt grönområde. 6. Noteras. Det finns inte fog för att lyfta bort n7. 7. Den del av Lillströmsudd 2:1 som i anläggningsbeslutet utgör hamn och grönområde lyfts ur planarbetet. 8. Noteras. Strandskyddslinjer är korrekt återgivna. Se även kommentar g) 4. 9. Strandskyddslinjerna i plankartan är korrekta. Se kommentar g) 4 samt A11 10. Noteras. Ej aktuellt.
14. Fågelbro 2:1, 3:2 och 3:3 - 453, 447		
a)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Till att börja med har det noterats att planarbetet tagit till sig tidigare synpunkter avseende behovet av att behålla strandskyddet på allmän platsmark och inom hamnområden, ett önskemål som även framförts av Bygg-, Miljö och hälsoskyddsnämnden. 2. Det är även glädjande att synpunkten på att gångstigen mellan Hästhagsuddsvägen och båtbyggarna bör bevaras som just en gångväg hör sammats. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Noteras. 2. Noteras.
b)	<p>Synpunkt framförs gällande att det finns en del frågor som ännu inte fått en nöjaktig lösning och en del förtydliganden som behöver göras för att detaljplanen ska bli så optimal och tydlig som möjligt. För dessa frågor redogörs det här nedan.</p>	<p>Noteras.</p>
c)	<p>Fastigheten Fågel bro 2: 1 <i>Fastighetskonsekvenstabellen "Småbåtshamnen"</i> <i>W - områden, se även plankarta och planbeskrivning.</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Synpunkt gällande att beteckningen WB 4 finns på två ställen inom detaljplaneområdet varav ett finns på Hästhagsudd, nämligen avseende vattnet i anslutning till de båda båtbyggarna. För 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Noteras. Justering har genomförts. 2. Noteras. Planarbetet justerar bestämmelsen att bekräfta befintlig omfattning av bryggor. 3. Noteras. Justering har genomförts.

	<p>tydlighetens skull och för undvikande av missförstånd bör området på Hästhagsudd få en egen beteckning innebärandes att det inom detaljplaneområdet finns inalles 8 WB-områden. Detta särskilt som de befintliga bryggornas mått på de båda platserna är helt olika.</p> <p>2. För de båda båtbyggorna på Hästhagsudd är statusen följande. Mätningen har skett från strandlinjen från 0 meter ovan medelvattenstånd. Den västra båtbyggen är 19,6 meter lång varav fast spång 7 meter. Bredden är 2 meter för själva byggen och 1, 1 meter för spången. Sammantaget uppgår den västra båtbyggens yta således till 32,9 m². Den östra båtbyggen är 36,5 meter lång varav fast spång 17,5 meter. Bredden är 2 meter för själva byggen och 1,4 meter för spången. Sammantaget uppgår den östra båtbyggens yta således till 62,5 m². Tillhoppa uppgår byggornas sammanlagda längd således till 56, 1 meter och sammanlagda yta till 95,4 m².</p> <p>3. Det hemställs om att småbåtshamnen på Hästhagsudd ges en egen WB beteckning med data för de där aktuella byggorna.</p>	
d)	<p>- Strandskyddet</p> <p>1. I kolumnen "Ny markanvändning" står det att "Strandskyddet upphävs inom ianspråktaget område." Enligt uppgift avser denna information endast Hästhagsuddsvägen. Detta bör förtydligas eftersom den nuvarande texten kan tolkas som att strandskyddet är upphävt inom hela fastigheten, detta eftersom hela fastigheten är ianspråktagen på olika sätt.</p> <p>Det hemställs om att nu aktuell text förtydligas.</p>	Noteras. Justering har skett.
e)	<p>Plankartan</p> <p>- n1</p> <p>Beteckningen n1 står för område med värdefull skog som ska bevaras. Någon sådan beteckning finns inte på fastighetens norra område, området mellan Hästhagsuddsvägen och de båda båtbyggorna. Även denna skog är värd att skydda, särskilt som tidigare kommunekolog vid besök betecknat skogen som sällsynt på Värmdö med sin unika täthet och fuktiga miljö.</p> <p>Det hemställs om att nu berört område förses med föreskriften n 1.</p>	Noteras. Bestämmelse n1 har införts på begärt område.
f)	<p>- Infartsvägen till fastigheten Fågel bro 3 :2</p>	Noteras. Att planlägga en utfart som

<p>Det som anförts i samrådsyttrandet vidhålls, till vilket yttrande det även hänvisas.</p> <p>Upprepas kan att skälet till förslaget om att omvandla marken som infartsvägen och parkeringsplatsen är placerade på till kvartersmark anges vara att ansvarsområden ska tydliggöras, det vill säga det ska tydliggöras vem som har ansvaret för infartsvägens skötsel och underhåll.</p> <p>I samrådsyttrandet citerades delar av aktuellt servitutsavtal. Servitutsavtalet bifogas nu i sin helhet som bilaga till det nu aktuella yttrandet, bilaga 1. Det har även tidigare upplysts om att servitutsavtalet legat till grund för en anläggningsförrättning. Lantmäteriets protokoll med beslut bifogas, bilaga 2. Noteras kan att anläggningsbeslutet inte innehåller någon uttrycklig bestämmelse om vem som ansvarar för skötsel och underhåll av vägen och parkeringsplatsen. Kontakt har därför tagits med i dessa frågor förfaren advokat som upplyst om att det aldrig intas någon sådan bestämmelse i ett anläggningsbeslut eftersom ansvaret för skötseln, och ansvaret för de kostnader som följer av detta, per automatik åvilar den som det upplåtits en rättighet åt. Lantmäteriet resonerar således som så att det är onödigt att föranstalta om något som är en självklarhet.</p> <p>Som tidigare nämnts har det vid samtal med i planarbetet deltagande tjänsteperson upplysts om att frågan kan hanteras mycket enklare, för det fall att innehållet i aktuella handlingar inte ses som tillräckliga, nämligen genom att ägaren till fastigheten Fågel bro 3 :2 ingår avtal med Hästhagsudds Samfällighetsförening om anordningarnas underhåll och skötsel. Även om således servitutsavtalet och den därefter följande anläggningsförrättningen är fullt tillräckliga för att det inte ska råda något tvivel om vem som har såväl det praktiska som det pekuniära ansvaret för den aktuella vägen och parkeringsplatsen har ändå ett avtal ingåtts mellan undertecknad och Hästhagsudds Samfällighetsförening, bilaga 3.</p> <p>Det kan således konstateras att det inte finns något behov alls av att i detaljplanen lägga ut ifrågavarande mark som kvartersmark i syfte att "klargöra ansvarsförhållanden". Till detta kommer att berörd fastighet är bestämd motståndare till detta av tidigare anförda skäl.</p> <p>Sammanfattningsvis hemställs det om att ifrågavarande mark inte läggs ut som kvartersmark utan kvarblir som allmän platsmark/NATUR.</p>	<p>NATUR är inte görligt, för mer information se gärna Boverkets webbsida: Natur - PBL kunskapsbanken - Boverket. Planarbetet har således att överväga om utfart ska planläggas som allmän plats GATA eller som kvartersmark. Planarbetet har tagit ställning till att utfarten endast betjänar en fastighet och därmed inte är av allmänt intresse. Därmed har planarbetet valt att planlägga utfarten som kvartersmark.</p>
--	---

g)	<p>Fastigheten Fågelbro 3:2 <i>Byggrätt</i></p> <ol style="list-style-type: none">1. I samrådsförslaget var byggnadsarean (BYA) för huvudbyggnad 280 m² + 80 m² för komplementbyggnad för flertalet fastigheter. För fyra fastigheter var BYA endast 160 m² + 50 m², nämligen för fastigheterna Fågelbro 3:2, 3:3, 2:14 och 2:15.2. I granskningsförslaget har byggrätterna ändrats såtillvida att BYA nu är 290+80 m² för flertalet fastigheter och med en nockhöjd om 6 meter, nedan grupp 1. För de fyra fastigheterna är BYA nu 180 m² och bruttoarean (BTA) 240 m² med en nockhöjd om 9 meter vartill kommer 80 m² för komplementbyggnad, nedan grupp 2.3. För fastigheterna i grupp 1 innebär den föreslagna nockhöjden att det endast är tillåtet att bygga huvudbyggnad som enplanshus medan nockhöjden för fastigheterna i grupp 2 innebär att det är tillåtet att bygga huvudbyggnad som tvåplanshus.4. I samrådsredogörelsen sägs det, bland annat, att byggrätterna har omarbetats utifrån befintliga förhållanden och faktiska förutsättningar. Vidare sägs det att det inte är genomförbart att beräkna byggrätten utifrån befintliga fastighetsstorlekar och att utformningen ska relatera till existerande volymer. Det förs också ett resonemang om att högt belägna byggnader tar ett större visuellt utrymme om de uppförs i två plan medan lägre belägna byggnader kan tillåtas i två plan. Det sägs avslutningsvis att skillnaden i byggrätt motiveras, bland annat, av hänsyn till kulturmiljö, siktlinjer och redan uppförda byggnadsvolymer.5. Bebyggelsen på Hästhagsudd är mycket blandad vad avser byggnadstyper. Det finns från Dalarna nedflyttade dalagårdar och hypermoderna hus med platta tak, varav ett med i princip endast glasväggar. Däremellan finns det alltifrån hus som kan karakteriseras som sportstugor eller påbyggda sådana till normala enfamiljsvillor. Majoriteten är enplanshus men det finns också tre tvåplanshus, varav fastigheten Fågel bro 3	<ol style="list-style-type: none">1. Noteras.2. Noteras.3. Noteras.4. Noteras.5. Noteras.6. Noteras.7. Planarbetet följer i möjligaste mån politiskt antagna riktlinjer för byggrätter i PFO-områden. Se även kommentar A2 a). I och med detta har undantag gjorts för volymer som inte ryms inom politiskt antagna riktlinjer för att inte försätta dessa byggnader i planstridigt utgångsläge samt för att möjliggöra att de kan återuppföras om de förstörs.
----	--	---

	<p>:2 har ett tvåplanshus som huvudbyggnad.</p> <p>6. Det kan således konstateras att bebyggelsen på Hästhagsudd inte på något sätt är enhetlig vad avser byggnadsår, byggnadstyper eller byggnadsstorlekar. Trots detta är byggrätten i grupp 2 väsentligt mycket lägre än för husen i grupp 1, även om byggrätten nu utökats i förhållande till förslaget i samrådshandlingarna.</p> <p>7. Vid en betraktelse av byggrätten för fastigheten Fågel bro 3:2, grupp 2, kan det konstateras att fastigheten är större än flera av de fastigheter som ingår i grupp 1. Fastigheten ligger lågt och är inte heller en av de fastigheter som är mer visuellt synlig. Utifrån dessa förhållanden saknas det skäl att behandla denna fastighet på annat sätt än de fastigheter som ingår i grupp 1 vad avser tillåten BT A, vilket för fastigheterna i grupp 1 är detsamma som dessa fastigheters BYA. Fastigheten Fågelbro 3:2 bör därmed medges en BTA om 290 m² med en lämplig fördelning mellan BYA och BTA. Sammanfattningsvis och med hänvisning till det ovan anförda hemställs det om att byggrätten för huvudbyggnad på fastigheten Fågelbro 3:2 bestäms till en bruttoarea om 290 m², en yta som harmonierar väl med förhållandena på Hästhagsudd i alla aktuella hänseenden och som inte kan anses för stor för fastigheten.</p>	
h)	<p>Boden</p> <p>Vid samrådet påpekades det att den på fastigheten belägna boden inte finns med på plankartan. Det bifogades även en skiss varpå bodens placering markerats. Trots detta omnämns inte denna omständighet i samrådsredogörelsen och boden finns inte heller med på den plankarta som hör till gransknings skedet. För det fall den tidigare insända skissen inte bedöms kunna ligga till grund för en utmärkning på plankartan går det bra att besöka fastigheten för en inmätning med GPS. Det hemställs om att boden tas med på plankartan.</p>	<p>Begäran om inmätning av boden har lämnats till kart och GIS avdelningen inför framtagande av aktualiserad grundkarta.</p>
i)	<p>Strandskydd</p> <p>1. Vid samrådet anförde undertecknad en del synpunkter på dragningen av strandskyddsgränsen ur aspekten att den till del inskränkte på</p>	<p>1. Strandskyddsgränsen kvarstår 2. Noteras. 3. Noteras. 4. Noteras. 5. Noteras.</p>

<p>fastighetens/huvudbyggnadens hemfridszon. Det gavs också förslag på en mindre "hackig" och mer "harmonisk" gränsdragning. Trots detta omnämns inte denna invändning i samrådsredogörelsen och inte heller har den fått någon synbar effekt på den plankarta som hör till granskningsskedet.</p> <ol style="list-style-type: none">2. Det hänvisas till tidigare argumentation i frågan. Därtill anföres följande varvid det beaktas att det finns en motsatsställning mellan å ena sidan strandskyddet och å andra sidan hemfriden. En ny gräns för strandskyddet måste ta rimlig hänsyn till båda dessa intressen.3. På plankartan finns en mycket skarp böj i gränsdragningen av strandskyddet, se röd pil på bifogade karta, bilaga 4. Den fortsatta dragningen norr om huvudbyggnaden innebär att hemfridszonen endast uppgår till 11 meter från huvudbyggnadens norra gavel/huvudbyggnadens uteplats, se grön pil på bifogade karta. Enligt underteknads mening är detta en alldeles för liten hemfridszon utifrån fastighetens fysiska förutsättningar.4. Det finns inte särskilt många domar som behandlar den nu aktuella frågan. Dessutom är det så att förutsättningarna nästan aldrig är lika vad gäller olika fastigheter. Detta innebär att värdet av aktuella domar är liten ur aspekten att de kan utgöra en ledning för rättstillämpningen. En uppfattning som framförts, av bland annat Naturvårdsverket, är att bedömningen måste utgå från fastighetens fysiska utformning där en flack tomt kan generera en större hemfridszon medan en mer kuperad tomt kan generera en mindre utbredd hemfridszon. Dessutom kan lokala traditioner samt hör och synlighet ha betydelse för hemfridszonens utbredning.5. I planområdet har gränsen för strandskyddet dragits utifrån huvudbyggnadernas belägenhet på respektive fastighet och med målsättningen att dessa ska ges en acceptabel hemfridszon. Det kan då	<ol style="list-style-type: none">6. Noteras, justering av strandskyddsgräns har ej skett.7. Noteras, justering av strandskyddsgräns har ej skett.
--	---

	<p>konstateras att strandskyddets utbredning är mycket varierat utifrån belägenheten av respektive fastighets huvudbyggnad. För några fastigheter är strandskydds-zonen inte särskilt djup, som exempel kan nämnas fastigheterna Lillströmsudd 1:10 och Lillströmsudd 1:53, fler exempel finns. Det kan också konstateras att strandskyddsgränsen på flera fastigheter inte ligger i linje med varandra utan det kan skilja stort på var sida om en gemensam fastighetsgräns, som ett av flera exempel kan nämnas fastigheterna Lillströmsudd 1 :55 och Lillströmsudd 1 :56.</p> <p>6. Med hänvisning till det ovan anförda kan det inledningsvis konstateras att nu berörd fastighet inte är flack men att den på aktuell plats inte heller är så kuperad eller beväxt så att hemfriden inte berörs om i granskningshandlingarna föreslagen utbredning av hemfridszonen skulle bestå. Det kan också konstateras att det i planarbetet visats stor flexibilitet vad avser dragningen av strandskyddsgränsen utifrån respektive fastighets fysiska förhållanden. I detta sammanhang kan det noteras att det finns flera fastigheter där den strandskyddade marken längs delar av respektive fastighets strandlinje har ett förhållandevis ringa djup utan att detta synes vara förestavat av bostadsbyggnadens placering i förhållande till den föreslagna strandskyddsgränsen. Därmed borde det vara möjligt att även för fastigheten Fågelbro 3:2 placera gränsen för strandskyddet på sätt som framgår av den på bifogade karta med blå färg markerade linjen. Noteras kan här att en sådan gränsdragning skulle innebära att avståndet mellan stranden och gränsen för strandskyddet blir som lägst 18 meter. En sådan gränsdragning skulle ge en acceptabel respekt för hemfriden samtidigt som den tar tillbörlig hänsyn till strandskyddets syften inbegripandes att bestämmelsen om en strandpassage iakttas. I detta sammanhang bör det även vägas in att den på plankartan föreslagna gränsdragningen medför en mycket</p>	
--	---	--

	<p>ingripande hör- och synbarhet från det utanför den endast 11 meter djupa hemfridszonen belägna strandskyddade området.</p> <p>7. Sammanfattningsvis hemställs det om att fastighetens hemfridszon ges den utbredning som den med gult markerade gränsdragningen medför och att strandskyddsgränsen justeras i motsvarande mån.</p>	
j)	<p>Fastigheten Fågelbro 3:3 <i>Byggrätt</i></p> <ol style="list-style-type: none">1. I samrådsförslaget var byggnadsarean (BYA) för huvudbyggnad 280 m² + 80 m² för komplementbyggnad för flertalet fastigheter. För fyra fastigheter var BYA endast 160 m² + 50 m² för komplementbyggnad, nämligen för fastigheterna Fågelbro 3:2, 3:3, 2:14 och 2:15.2. Vid samrådet hade undertecknad viss förståelse för att fastigheten Fågelbro 3 :3 s mindre storlek kan motivera en lägre BYA för huvudbyggnad än för flertalet fastigheter på Hästhagsudd men menade att fastigheten ändå borde kunna bära en BYA om 200 m².3. Noteras kan här att byggnadsnämnden i sitt samrådsyttrande menar att byggrätten för de mindre fastigheterna borde höjas till 200 m² BYA.4. I granskningsförslaget har byggrätterna ändrats så tillvida att BY A nu är 290+80 m² för flertalet fastigheter och med en nockhöjd om 6 meter, nedan grupp 1. För de fyra fastigheterna är BYA nu 180 m² och bruttoarean (BTA) 240 m² med en nockhöjd om 9 meter vartill kommer 80 m² för komplementbyggnad, nedan grupp 2.5. För fastigheterna i grupp 1 innebär den föreslagna nockhöjden att det endast är tillåtet att bygga huvudbyggnad som enplanshus medan nockhöjden för fastigheterna i grupp 2 innebär att det är tillåtet att bygga huvudbyggnad som tvåplanshus.6. I samrådsredogörelsen sägs det, bland annat, att byggrätterna har omarbetats utifrån befintliga förhållanden och	<ol style="list-style-type: none">1. Noteras.2. Noteras. Med Attefallsåtgärder kan tillbyggnad ske om 15 kvm. Därmed kan den totala BYA uppgå till 195 kvm med föreslagna bestämmelser.3. Noteras. Se punkt 2 ovan.4. Noteras.5. Noteras.6. Noteras.7. Noteras.8. Noteras.9. Noteras. Befintliga byggnader På Hästhagsudd som medgetts en mer omfattande byggnadsarea omfattas sedan tidigare av bygglov för byggnader om mer än 200 kvadratmeter. Fastigheterna Fågelbro 3:2 och 3.3 avskiljes från övriga delar av Hästhagsudd med NATUR. Därav kan de anses utgöra en egen enhet. Därför har planarbetet beslutat att följa politiskt antagna riktlinjer för byggrätter i PFO-områden. Se även kommentar A2 a)10. Se kommentar ovan.

	<p>faktiska förutsättningar. Vidare sägs det att det inte är genomförbart att beräkna byggrätten utifrån befintliga fastighetsstorlekar och att utformningen ska relatera till existerande volymer. Det förs också ett resonemang om att högt belägna byggnader tar ett större visuellt utrymme om de uppförs i två plan medan lägre belägna byggnader kan tillåtas i två plan. Det sägs avslutningsvis att skillnaden i byggrätt motiveras, bland annat, av hänsyn till kulturmiljö, siktlinjer och redan uppförda byggnadsvolymer.</p> <p>7. Bebyggelsen på Hästhagsudd är mycket blandad vad avser byggnadstyper. Det finns från Dalarna nedflyttade dalagårdar och hypermoderna hus med platta tak, varav ett med i princip endast glasväggar. Däremellan finns det alltifrån hus som kan karaktäriseras som sportstugor eller påbyggda sådana till normala enfamiljsvillor. Majoriteten är enplanshus men det finns också tre tvåplanhus.</p> <p>8. Det kan således konstateras att bebyggelsen på Hästhagsudd inte på något sätt är enhetlig vad avser byggnadsår, byggnadstyper eller byggnadsstorlekar. Trots detta är byggrätten i grupp 2 väsentligt mycket lägre för än för grupp 1, även om byggrätten nu utökats i förhållande till förslaget i samrådshandlingarna.</p> <p>9. Vid en betraktelse av byggrätten för fastigheten Fågelbro 3:3, grupp 2, kan det konstateras att fastigheten numera föreslås få en byggrätt för huvudbyggnaden om 180 m² BYA och en BTA om 240 m² med en nockhöjd om 9 meter. Det är därmed, som nämnts, ett tvåplanshus som tillåts. Fastigheten är en av de fastigheter som ligger högt och en därpå belägen byggnad är mer visuellt synlig än byggnader på lägre belägna fastigheter. Det innebär att fastigheten är mindre lämpad att bygga tvåplanshus på. Med hänsyn härtill och till att planförslaget innebär att en BT A om 240 m² har ansetts som lämplig för fastigheten så bör fastigheten ifråga istället medges den föreslagna</p>	
--	--	--

	<p>byggnadsvolymen om 240 m² som ett enplanshus med en BY A om 240 m².</p> <p>10. Sammanfattningsvis och med hänvisning till det ovan anförda hemställs det om att byggrätten för huvudbyggnad på fastigheten Fågelbro 3:3 bestäms till en byggnadsarea om 240 m², en yta som harmonierar väl med förhållandena på Hästhagsudd i alla aktuella hänseenden och som inte kan anses för stor för fastigheten.</p>	
15. Fågelbro 23:1, 451, 406, 392		
a)	Fastighetsägaren har fått svar från Riksarkivet hos Lantmäteriet om det servitut som fanns angivet i fastighetsägarnas köpeavtal när fastighetsägaren köpte huset. Se bifogade bilaga "Från Riksarkivet 63:15356"	Noteras.
b)	Om fastighetsägaren förstår rätt så gäller det rätt till väg för Fågelbro 1:1 15356 i servitut från 1967. Bifogas Fågelbro 1:1 blev sedan styckad bl a till vår fastighet Fågelbro 23:1. Se bifogade styckningskarta där vår fastighet är märkt C. Bifogas bilaga "Fågelbro 1:1 och Norrvik 1:1 styckning 1967"	Berört område lyfts ur planarbetet. Underliggande detaljplan fastställer att allmän plats, vägmark löper i servitutets sträckning.
c)	Önskemål om att klargöra om det fanns något servitut om rätt till väg om fastighetsägaren skulle stycka tomten i framtiden.	Berört område lyfts ur planarbetet. Underliggande detaljplan fastställer att allmän plats, vägmark löper i servitutets sträckning.
d)	Kopia på köpeavtalet har bifogats yttrande med hänvisning till sidan 2, §4. Fastighetsägaren anger att enligt uppgifter från säljaren hade fastighetsägaren rätt till väg "från baksidan, via Fågelbro 13:1 och Fågelbro 13:2, men i och för sig så skulle ju inte vägen då gå över deras tomter utan på "allmänningen mellan deras tomter och Fågelbro 10:1. Så det kanske inte är något som påverkar deras fastigheter. Skulle det bli en "väg" i fram till Fågelbro 13:1 så vill fastighetsägaren gärna att det blir väg en liten bit till, fram till sydsidan av vår fastighet Fågelbro 23:1 för att sedan bli gångväg efter det.	Berört område lyfts ut ur detaljplanen med motivering att även berörd fastighet lyfts ur detaljplanen. Det innebär att underliggande detaljplans planbestämmelser gäller.
16. Lillströmsudd 1:52, 409, 450, 443, 442		
a)	<ol style="list-style-type: none"> I Kulturhist. bebyggelsen, inom Strömma S5 anges under karaktär och bevarandevärde detaljer beträffande fastigheterna Lillströmsudd 1:50 och Lillströmsudd 1:52 (min fastighet) bl.a. inglasad veranda. På översiktskartan del 1/3 klassificeras båda byggnaderna i samrådshandlingarna med K1 r, d.v.s. med samma förtydligande specifikation. På översiktskartan del 1/3 i granskningshandlingarna klassificeras fastigheten 1:50 med K15 r och 1:52 (min fastighet) 	<ol style="list-style-type: none"> Noteras. Noteras. Noteras. Noteras. Noteras. Bevaransvärda detaljer specificeras i kulturmiljöinventeringen. K-bestämmelsen och rivningsförbudet har efter granskning tagits bort från hela fastigheten.

	<p>med K 14 r. På kartan del 3/3 finns en specifikation av vad som gäller respektive fastighet. På K14 anges vad som nu är aktuellt "inglasad veranda". Detta finns numera inte angivet på K15 (jmf. bebyggelseinv. ovan).</p> <p>4. Såvitt fastighetsägaren vet och av vad som framgår av kommunicerade handlingar har fastigheten 1:50 (=K15) inte anfört någon invändning avseende "inglasad veranda".</p> <p>5. Däremot har fastighetsägaren för berörd fastighet 1:52 (=K14) i yttrande i samband med samrådet under rubriken K-märkning bland annat anfört att den inglasade verandan tillkom sent 50-tal eller tidigt 60-tal och således inte är vare sig original eller tidstypisk.</p> <p>6. Mot bakgrund av vad som anförts ovan utgår fastighetsägaren från att kommunen begått någon form av misstag varför fastighetsägaren begär att "inglasad veranda" tas bort från specifikationen avseende fastighet 1:52 (=K14).</p>	
b)	<p>Glöm inte att beakta frågan om gynnande beslut beträffande 1:50(=K15). DS</p>	<p>Noteras. K-bestämmelse har efter granskningsskedet tagits bort från fastigheten.</p>
c)	<p>1. Att Kulturmiljöutredningen anger felaktiga detaljer på ett K-märkt hus är enligt fastighetsägarens uppfattning gravrande.</p> <p>2. Vad som anförts i samrådet avseende K-märkning m.m. vidhålls därför till fullo.</p> <p>3. Härutöver kan anföras att K-utredningen sid 6 bl.a. anger att ett typiskt karaktärsdrag för sportstugan är "Liggande stockpanel och fjällpanel". Av Lillströmsudds 10 K-märkta hus har min och en till stående träpanel plus en plåtfasad. Av resterande 7 fastigheter har 6 stycken liggande stockpanel och 1 liggande träpanel. Mitt hus kan således inte hänföras till någon för området typiskt kulturhistorisk värdefull byggnad.</p> <p>4. För vem skulle fastigheten anses kulturhistoriskt värdefull? I kommunens samrådsredogörelse under punkt A5 och kommentaren sid 16 under i/ 4:e meningen kan man enligt min mening finna att det gäller för "Kulturnördar" och inte den breda allmänheten som i hög hastighet färdas förbi Lillströmsudd på vattnet. Med tanke på husets långt indragna läge</p>	<p>1. Noteras. Se kommentar A5 e)</p> <p>2. Noteras.</p> <p>3. Bedömningsgrunden utgår från Riksantikvarieämbetets plattform i sin helhet.</p> <p>4. Enligt PBL 2 kap ska planläggning ta hänsyn till bland annat kulturmiljö.</p> <p>5. Bygglovsenheten lyder under en annan politisk nämnd än planavdelningen.</p> <p>6. Illustrationen lyfts ur planbeskrivningen för att undvika missförstånd. K-bonus och rivningsförbud har även tagits bort och byggrätten har justerats.</p> <p>7. Noteras. Det stämmer att prickmarken åt norr är 4,5 meter bred.</p> <p>8. Tolkningen att prickmarken ger allmänheten tillträde till kvartersmarken är inte korrekt.</p> <p>9. Noteras.</p> <p>10. Undantag i prickmark har gjorts för befintliga byggnader.</p>

<p>på tomten skulle vidare fastighetsägarens hemfridszon kränkas om någon skulle få för sig att försöka "titta på" mitt hus.</p> <ol style="list-style-type: none">5. Fastighetsägaren ifrågasätter kommunen, när man avseende en av de K-märkta fastigheterna (Lillströmsudd 1:39) har medgivit rivningslov (se samrådsredogörelsen sid 15 och kommentaren punkten g/). Fastighetsägaren är medveten om att ett gynnade beslut endast kan återkallas under vissa omständigheter men kommunens handläggning är för mig märklig med tanke på tidigare K-märkning.6. K-bonus. I planbeskrivningen 2021-02-18 sid 31 (figur 38) har kommunen angivit en plats för en möjlig ny komplementbostad. Vilket "underbart" läge omgiven av egna och andra fastigheters träd, utan solljus samt ett öppet dike genom platsen. Platsen är sank på grund av avrinning från samfällighetens fastighet på berget vilket framgår av en till köpekontraktet 28 november 1938 fogad förbindelse från säljaren. Citat " 1/ över den sank delen av tomterna upptages ett öppet dike." Kommunen anger på flera ställen att det är karaktäristiskt för planområdet att husen ligger mycket långt indragna på fastigheterna. Helt plötsligt tycker kommunen att det är OK att frångå detta genom föreslagna placering av en komplementbostad på angiven plats, som dessutom saknar den naturliga sjö nära anknytningen. Detta kallar inte fastighetsägaren för någon bonus.7. Prickmark. Beträffande min tomtgräns åt norr utgår fastighetsägaren från att kommunen på kartan anger 4,5m eftersom naturmarken fram till vägen säkert uppgår till nästan 10 m.8. Kommunen anför motstridiga uppgifter vilket framgår av det följande. I samrådsredogörelsen sid. 12 anger kommunen att avstånd om 4.5 m till grönområde sätts för att grönområden ska upplevas som allmänna och inte privatiseras. Det är alltså allmänheten som ska ha företräde framför min lagstadgade rätt till min mark fram till tomtgränsen. På sid 112 i Planbeskrivningen skriver kommunen även att det är fördelaktigt att fastigheterna som omger allmänna platser tydliggör var tomtgränser går genom att anlägga staket eller häckar. Om fastighetsägaren skulle göra något av det sistnämnda skulle några problem med påstådd privatisering inte föreligga.9. För att återgå till de speciella förhållanden som gäller min fastighet. Från gränsen åt	<ol style="list-style-type: none">11. Beroende på var man mäter så ligger byggnaden cirka 6,5 – strax under 9 meter från fastighetsgräns åt öster och cirka 8,5 – 9,5 meter från gräns åt väster.
---	---

	<p>norr består tomten av en mycket smal markremsa precis framför en ungefär 10 m hög bergssida. Tomten åt öster, räknat från huvudbyggnaden, begränsas av en ungefär 5 m hög bergssida. Detta medför att någon påstådd risk för privatisering av grönområden inte finns.</p> <p>10. Tidigare har fastighetsägaren anfört att om min granne och fastighetsägaren är överens får fastighetsägaren utföra bebyggelse närmare än nuvarande avståndet 4,5 m från gränsen. Detsamma gäller för närvarande i förhållande till Samfälligheten som äger marken som i planen benämns natur. Prickmarkeringen av min mark mot naturmark måste enligt min mening strida mot kommunens likabehandlingsskyldighet.</p> <p>11. Fastighetsägaren ifrågasätter också kommunens uppgift att huvudbyggnaden ligger c:a 8 m. från fastighetsgränsen.</p>	
17. Fågelbro 28:6, 448		
a)	Synpunkt gällande ändring av statusen på fastigheten Fågelbro 28:6, så att den inte längre klassas som hästgård.	Planarbetet har i telefonsamtal med fastighetsägaren mottagit önskemål att fastighetsägaren antingen önskar möjlighet att avstycka fastigheten eller önskar behålla möjlighet till att hålla häst med bibehållet riskavstånd. Planen kan inte utformas så att den stöder hästhållning då området är för tätt bebyggt.
b)	Synpunkt gällande att tillståndet att ha häst har upphört att gälla.	Fastighetsägaren hänvisas till länsstyrelsen som har ansvar för tillstånd enligt djurskyddslagen.
c)	Synpunkt att skriftlig information inte tillsänts fastighetsägaren.	<p>Information om granskning och samråd har tillsänts samtliga fastighetsägare.</p> <p>Telefonsamtal har skett vid flera tillfällen gällande önskemål om avstyckning eller möjlighet till hästhållning.</p> <p>Tillstånd för hästhållning utanför detaljplan, enligt djurskyddslagen, ligger under länsstyrelsens ansvarsområde.</p>
d)	Fastighetsägaren önskar dokumentation på vilka beslut som fattats, av vem och på vilka grunder.	Inget tillstånd för hästhållning i enlighet med kommunens lokala föreskrifter till skydd för människors hälsa och miljön finns registrerat i kommunens ärende- och diariesystem på fastigheten Fågelbro 28:6. De anteckningar som finns på fastigheten som rör miljölagstiftningen går tillbaka till 1995 och avser bland annat några klagomålsärenden (år 2002, 2004 och 2007) kopplade till hästhållningen men dessa tycks vara i huvudsak kopplade till hästarnas väl och ve enligt djurskyddslagen. Enligt

		lag låg tillsynsansvaret hos kommunen fram till 2009. Sedan dess är detta en länsstyrelsefråga. Om hästhållning avses starta inom planlagt område behöver djurhållaren söka tillstånd. Detsamma gäller om hästar redan finns på fastigheten.
e)	Uppgift om att det finns ett stall på fastigheten som enligt fastighetsägaren uppfyller normerna för hästhållning och är inskrivet i tomtkartan.	Noteras. Det stämmer att stallbyggnad finns och att den är inritad på grundkartan.
f)	Fastighetsägaren ifrågasätter om det är brukligt, om ens lagligt att ändra klassningen av fastigheten utan att informera ägaren skriftligen och lämna möjlighet till yttrande i ärendet innan ett formellt slutgiltigt beslut tas.	Efter dialog med fastighetsägaren i oktober 2022 har fastigheten i plankartan betecknats som delbar.
g)	Fastighetsägaren skriver detta efter att ha granskat detaljplanen och har fått förlängt till 21-06-15, att inkomma med synpunkter.	Noteras.
h)	Sammanfattningsvis bestrider fastighetsägaren K-märkning med rivningsförbud och övriga begränsningar och krav det medför samt kommunens prickmarkering av min mark mot naturmark.	Noteras. Se även kommentar A5.
18. Lillströmsudd 1:58, 435		
a)	Lagfaren ägare till fastigheten Värmdö Lillströmsudd 1:58, önskar framföra följande preliminära synpunkter nedan på det planförslag, PFO Strömma S5, som kommunen lämnat ut för granskning till fastighetsägare och andra sakägare.	Noteras.
b)	Klassificering av Bostadshuset som varande av "Högt kulturhistoriskt värde" 1. I förslaget till Detaljplan (Referens 1) i beskrivs området som att det "har en väl sammanhållen sportstugebebyggelse med inslag från tidigare epoker men även enstaka nyare tillskott". I den Kulturhistoriska bebyggelseinventeringen (Referens 2) beskrivs området som att "Den dominerande bebyggelsekaraktären är sport- och fritidsbebyggelsen från 1930-tal till 1960-tal". Båda dessa beskrivningar är missvisande och felaktig för den yttre delen av Lillströmsudd, fastigheterna 1:20, 1:21, 1:22, 1:24, 1:29, 1:31, 1:33 och 1:58. Sex av dessa närläggna åtta hus är byggda för permanentboende och har en bostadsarea (BYA) större än 180 m ² . 2. I Wikipedia (Referens 3) kan man läsa följande om begreppet Sportstuga: "Enligt en definition från 1930 är en sportstuga "en liten, väl ombonad stuga med eldhärd, avsedd som tillfällig	1. Noteras. För Lillströmsudd som helhet utgörs den dominerande bebyggelsen av sportstugor. Att flera fastigheter på Lillströmsudds udde utgörs av bebyggelse av senare datum betyder dock inte att bevarad bebyggelse helt har förlorat sitt värde. 2. Noteras. 3. Platsbesök har skett med kommunantikvarie och i platsspecifik analys för udden kom projektet fram till att då bebyggelsen är väl tillbakadragen på varje fastighet läses de enskilda byggnaderna i landskapet inte tillsammans. Varje fastighet bär sitt eget uttryck och utgör en egen enhet. Efter granskningsskedet har byggrätten för fastigheten

<p>uppehållsort, och så belägen, att trakten omkring lämpar sig för friluftsliv” vidare skrivs det ”Under tidigt 1900-tal gjorde man en skillnad mellan kolonistuga, sportstuga och sommarstuga (sommarnöje). Kolonistugan var liten (omkring 20 kvadratmeter) och anlagd på en kolonilott och används huvudsakligen under tiden kolonilotten brukades. Sportstugan var mer rymlig, skulle kunna användas hela året om och var en tillflyktsort utanför staden där man kunde idka sport- och friluftsliv. Sportstugan saknade vanligtvis bekvämligheter. Sommarstugan var å andra sidan en bostad där familjen kunde tillbringa sommaren utan att vistelsen blev förknippad med besvär”.</p> <p>3. Fastighetsägaren anser att klassificeringen av bostadshuset på Lillströmsudd 1:58 som varande av högt kulturhistoriskt värde skall hävas då den är beslutad på felaktiga grunder, eftersom karakteriseringen av området där fastigheten är belägen är felaktigt.</p> <p>4. De argument som fastighetsägaren la fram i mina kommentarer till planförslaget vid samrådet (15KS/127-325) anser fastighetsägaren att de står sig och att de ej beaktats i det nya planförslaget. Diarienummer: 15KS/27 2 (6) Fastighet: Lillströmsudd 1:58.</p> <p>5. För att förtydliga önskar fastighetsägaren diskutera den generella beskrivning av området som görs i Figur 10 i Referens 2 och den bebyggelse som finns den yttersta udden på Lillströmsuddsvägen; fastigheterna 1:20, 1:21, 1:22, 1:24, 1:29, 1:31, 1:33 och 1:58. Figur 10. Fastighetsägaren anser att det i grova drag går att urskilja fyra kategorier av bebyggelsekaraktärer inom planområdet och som alla speglar bebyggelseutvecklingen i området. Kartan visar bebyggelsekategoriernas utbredning, beskrivna ovan, även om det kan förekomma inslag av nyare bebyggelse inom respektive område. Den dominerande bebyggelsekaraktären är sport- och fritidsbebyggelsen från 1930-tal till 1960-tal, markerat med grön färg. Ej färglagda områden utgör en mer splittrad karaktär och/eller sentida bebyggelse. Figur och figurtext är kopierade från Referens 2.</p> <p>6. Fastighetsägaren vänder mig också emot att man under ”Råd och riktlinjer vid planläggning” i Referens 2 generellt beskriver bebyggelsen som ”Områdets karaktäriseras till störst del av den</p>	<p>justerats och K-bestämmelse och rivningsförbud tagits bort.</p> <p>4. Noteras</p> <p>5. Illustration uppdateras.</p> <p>6. Noteras</p> <p>7. Noteras</p> <p>8. Noteras</p> <p>9. Noteras. Planarbetet har tagit hänsyn till lovgivna byggnadsareor.</p> <p>10. Noteras. Planarbetet har förhållit sig till såväl befintliga byggnaders som till kulturmiljöinventering och riktlinjer för planbestämmelser inom PFO-områden. Se vidare under kommentar A2. a)</p> <p>11. Noteras. Planarbetet har justerat byggrätten.</p> <p>12. Klassificeringen går inte att ta bort eftersom kulturmiljövärdet är befintligt. K-bestämmelse och rivningsförbud i plankartan har tagits bort. Se även kommentar A5 a).</p> <p>13. Rivningsförbud har tagits bort.</p> <p>14. Byggrätt har setts över och justerats utifrån platsens förutsättningar. Ny byggrätt medger två huvudbyggnader på fastigheten, varav den största får uppgå till 180 kvm.</p> <p>15. Nockhöjd har anpassats till övriga planbestämmelser.</p>
---	--

	<p>lågmälda och varsamt placerade sport- och fritidsbebyggelsen på stora naturtomter”. Denna beskrivning anses av fastighetsägaren vara helt missvisande när man studerar bebyggelsen på den yttersta udden på Lillströmsudd, där min fastighet är belägen.</p> <p>7. När man ser på en satellitkartsbild över udden så kan man av bara takutformningen lätt inse att fastigheterna Lillströmsudd 1:20, 1:22, 1:29, 1:31 och 1:33 inte kan vara sportstugor. De är regelrätta villor med stor byggnadsarea (BYA) om 180 m² eller mer (Referens 1, Detaljplan för PFO Strömma S5 mars 2021 (Referens 4) och Fastighetskonsekvenstabell 210318 (Referens 5)). Diarienummer: 15KS/27 3 (6) Fastighet: Lillströmsudd 1:58 Satellitbild från Google Mapps (Referens 6) över den yttre udden av Lillströmsudd med fastighetsnumren inlagda</p> <p>8. Tyvärr har fastighetsägaren inte, av förståeliga skäl, kunnat dokumentera samtliga dessa hus med fotografier. Två av dem syns dock tydligt på Google Maps; Lillströmsudd 1:31 (Referens 7) och 1:33 (Referens 8).</p> <p>9. Samtliga byggnadsareor (BYA) och bruttoarean (BTA) är tagna från Referens 1 [Karta på sid 32], Referens 4 samt Referens 5. Lillströmsudd 1:31 BYA 250 m² Lillströmsudd 1:33) BYA 250 m² Bilden tagen från Referens 7 Bilden tagen från Referens 8 Lillströmsudd 1:20. Var tidigare sportstuga men byggnaden har av kommunen tillåtits att byggas om så att den nu klassas som ”mer splittrad karaktär och/eller sentida bebyggelse”. BYA 200 m² Lillströmsudd 1:21. Byggnaden är den enda sportstugan på södra delen av den yttersta delen av udden. Det är sannolikt så att även dess ägare vänt sig mot den klassificering som gjorts. BYA 110 m² Lillströmsudd 1:22. Huset byggdes ut för permanentboende under mitten eller senare delen av 1960-talet. BYA 200 m² Lillströmsudd 1:24. Byggnaden (syns inte på bilden) är sannolikt från 60-talet och byggt för permanentboende. klassas som ”mer splittrad karaktär och/eller sentida bebyggelse”. BYA 200 m². Lillströmsudd 1:29. Var ursprungligen en sportstuga, men byggnaden har fått byggas till så mycket att den nu inte kan klassas som sportstuga. BYA 180 m², BTA 220 m².</p>	
--	---	--

	<p>Fastigheterna Lillströmsudd 1:20, 1:22, 1:24, 1:29, 1:31 och 1:33 är alla byggda för permanentboende och har en BYA som är 180 m² eller större. Diarienummer: 15KS/27 4 (6) Fastighet: Lillströmsudd 1:58</p> <p>10. Fastighetsägaren anser att från sjösidan bildar Fastigheterna Lillströmsudd 1:20, 1:29, 1:31, 1:33 och 1:58 en egen naturlig enhet i inloppet till Strömma. De är alla, förutom Lillströmsudd 1:33, sjötomter och samtliga bostadshus syns tydligt från sjön. Karakteristiskt för just denna del är att alla bostadshus, förutom det på Lillströmsudd 1:58, är stora med en BYA om 180 m² eller mer (Referens 1 [karta på sid 32], Referens 4 och Referens 5). Fasaderna är vita eller ljus grå, vilket helt skiljer sig från de föreslagna riktlinjerna tillkommande bebyggelse. Denna del av Lillströmsudd skiljer sig alltså markant från övriga delar av Planområdet då det gäller inslaget av sportstugor. Därför är utredningens karakterisering inte riktig när man menar att "Områdets karaktäriseras till störst del av den lågmälda och varsamt placerade sport- och fritidsbebyggelsen på stora naturtomter", som det står i Referens 2. Följaktligen bör klassificeringen av bostadshuset på Lillströmsudd 1:58 som varande av "högt kulturhistoriskt värde" hävas, då den är beslutad på felaktiga grunder. Eftersom yttre delen av Lillströmsudds udde, generellt sätt, inte stämmer överens med karakteriseringen av området som gjorts i Referens 2. Vidare kan noteras att samtliga bostadsbyggnader på sjötomterna på norra sidan av inloppet till Strömma är mycket stora och sannolikt har en BYA som överstiger 200 m². Inte heller här finns det några hus som kan klassificeras som sportstugor, även om de flesta från början kunde räknas som sådana. Det intryck som ges, när man sjöledes närmar sig Strömma från väster, är att stränderna på båda sidor kantas av sjötomter med mycket stora permanentbostadshus i ljusa färger.</p> <p>11. I Referens 2 står "För de högre belägna tomterna i området och de med störst andel av sportstugor bör ny bebyggelse inte uppföras i mer än en våning eller där terrängen tillåter i suterrängvåning" (fastighetsägarens understrykning) och då hänvisar till de gröna områdena i Figur 10 ovan. Befintligt bostadshus är</p>	
--	--	--

	<p>byggdes i suterräng. En sjötomt kan inte räknas till de högre belägna tomterna. Befintligt bostadshus, bilden tagen från Referens 2</p> <p>Att bygga i suterräng sparar den ursprungliga naturmiljön och karaktären samt tar hänsyn till den kuperade naturtomten. En sådan byggnad är därtill mindre utrymmeskrävande.</p> <p>Fastighetsägaren förslår, med tanke på tomtens beskaffenhet, att det skall finnas möjlighet att bygga ett suterränghus med en byggnadsarea om 180 m², efter eventuell rivning. En byggnadsarea om 180 m² måste anses måttlig i förhållande till övriga bostadsbyggnader på Lillströmsudds yttersta udde.</p> <p>12. Sammanfattningsvis föreslår fastighetsägaren att föreskrifterna utformas så att:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Klassificeringen av befintligt bostadshus som varande av ”Högt kulturhistoriskt värde” hävs 13. – Rivningsrestriktionen hävs för befintligt bostadshus 14. – En eventuell nybyggnad av bostadshus med en byggnadsarea om 180 m² i suterräng får uppföras på fastigheten 15. – Nockhöjd anpassas till byggnaden, då den blir avhängig av terrängen. 	
	<p>Komplementbostadshus</p> <p>I den föreslagna planen så förslås att ett komplementbostadshus om 110 m² i ett plan och med en nockhöjd på 6m får byggas på tomten. Detta är en minskning i byggnadsarea jämfört med förslaget som angavs vid samråd. I samrådshandlingarna föreslogs en byggnadsarea på 140m² i ett plan utan angiven nockhöjd.</p> <p>Fastighetsägaren noterar att det saknas i den föreslagna planen ett förslag om möjlighet till att bygga suterrängvåningshus. Att uppföra ett bostadshus i suterräng borde vara acceptabelt i enlighet min diskussion ovan.</p> <p>Det är otydligt om komplementbostadshuset måste byggas på mark där befintligt komplementhus står eller ej.</p> <p>I Referens 1 (Figur 38 sid. 31) står rörande rosa markering i kartan följande: Text i figuren: ”Befintlig byggnad som kan nyttjas som komplementbostad” Figurtext: ”Omvandling av befintliga hus till komplementbostadshus” Fastighetsägaren anser då dessa två uttalanden står i strid mot varandra så det måste klarläggas i planen vad som gäller.</p>	<p>Efter granskningsskedet har bygggrätten på fastigheten justerats. Ny bygggrätt medger två huvudbyggnader på fastigheten, varav den största får uppgå till 180 kvm.</p> <p>Prövning av läge för tillkommande byggnad sker i samband med bygglovsprövning. Planbeskrivningen har setts över och förtydligats. Se även b) 14.</p>
c)	Sammanfattningsvis föreslår fastighetsägaren att föreskrifterna utformas så att:	1. Byggnadsarea för tillkommande byggnad har

	<ol style="list-style-type: none"> 1. Den tidigare byggnadsarea om 140 m² för komplementbostadshuset skall gälla 2. Komplementbostadshuset skall kunna placeras på annan plats än där befintligt komplementhus står 3. Komplementbostadshuset får uppföras i suterräng 4. Nockhöjden anpassas till byggnaden, då den blir avhängig av terrängen. 5. Komplementbostadshuset blir huvudbostad efter uppförandet 	<ol style="list-style-type: none"> 1. utformats från platsens förutsättningar. 2. Placering av tillkommande byggnad prövas vid bygglovsansökan. 3. Marknivåskillnader får omhändertas med förhöjd sockel. 4. Bestämmelse om nockhöjder förhåller sig till möjlighet att omhänderta nivåskillnader med förhöjd sockel. 5. Byggrätten har justerats. Två huvudbyggnader medges på fastigheten.
	<p>Detta gäller som förslag förutsatt, mot förmodan, att kommunen beslutar annorlunda än mina förslag under Klassificering av Bostadshuset som varande av "Högt kulturhistoriskt värde" ovan. Fastighetsägaren har förstått att eventuella ersättningsfrågor till fastighetsägare som drabbas av restriktioner kommer att diskuteras vid ett senare tillfälle. Fastighetsägaren välkomnar en sådan diskussion.</p>	<p>Noteras. Se även kommentar A5 c) och d)</p>
d)	<p>Komplementhus Fastighetsägaren accepterar förslaget att det "får finnas komplementhus med en sammanlagd byggnadsyta av 80 m² där den största byggnadens yta får vara maximalt 50 m²".</p>	<p>Noteras. Byggrätten för komplementbyggnader har justerats till 90 kvm varav enskild högst 60 kvm till följd av den generella byggrätten för komplementbyggnader i planområdet.</p>
e)	<p>Trädfällning</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Fastighetsägaren önskar att trädfällning på den egna fastigheten skall kunna göras utan marklov. 2. I svaret till önskan att krav på marklov för trädfällning utgår står "Särskilt skyddsvärda träd har mätts in även på kvartersmark och skyddsbestämmelserna har förtydligats" (Referens 1, sid 7). Följande står i Referens 1 på sidan 45: "En generell bestämmelse (n1) införs för allmän platsmark för att bevara skogen och spridningssambanden. Enskilda värde-träd skyddas med bestämmelse (n2). Skyddsvärda träd på kvartersmark (n7) har försetts med planbestämmelser som medför krav på marklov vid fällning av träd." Betyder denna formulering att de som på kvartersmark ej har skyddsvärda träd (n7) får fälla träd utan marklov? 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Noteras. Se kommentar A13 a) 2. Planbestämmelser har införts separat för särskilt skyddsvärda träd för att markera dessa. Därutöver gäller generella trädfällningsbestämmelser.
<p>19. Lillströmsudd 2:12, 434, 433</p>		
a)	<p>Fastighetsägaren är tacksamma för att kommunen valt att hörsamma några av de synpunkter som framfördes under samrådet.</p>	<p>Noteras.</p>

<p>b)</p> <p>Vi har dock några synpunkter kvar rörande vår fastighet Lillströmsudd 2:12 enligt följande:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Utökad bygggrätt avseende BTA.2. Tydliggöra i planhandling att föreslagen planbestämmelse inrymmer befintlig byggnadshöjd och takvinkel.3. Tydliggöra i planhandling att krav på färgsättning medger vit bruten kulör.4. Mark utlagd som gemensam utfart bör delvis justeras något norrut utifrån trafiksäkerhet. <p>Argument för synpunkterna preciseras nedan:</p> <p>Punkt 1</p> <p>Utifrån granskningsförslag framgår att berörd fastighet medges en bygggrätt om <i>max 180 kvm BYA och 240 kvm BTA (e1)</i>.</p> <p>Fastighetsägarna framhöll i samrådet vikten av att möjliggöra utbyggnad för att anpassa byggnaden till en växande familj. Stora tomter kan även klara av större byggnader utan att tätheten och karaktären på området går förlorad.</p> <p>Vår huvudbyggnad är idag ca 220 kvm BOA och ca 25 kvm BIA som ej är kontrolluppmätt. Ytorna är fördelad på tre plan och vind. BTA är ej uppmätt.</p> <p>Vi önskar säkerställa att befintlig byggnad såväl som en eventuell tillbyggnad är möjlig. Vi bedömer utifrån föreslagen maxgräns BYA att en tillbyggnad är möjligt. Dock befarar vi att begränsningen i BTA eventuell medför att nuvarande byggnad kan bli planstridig och/eller att en tillbyggnad inte möjliggörs.</p> <p>Eftersom planen anger stora tomtstorlekar förstår vi inte behovet av att detaljreglera byggnadsstorlekarna i den mån som görs. Planen innehåller 13 olika bestämmelser rörande BYA/BTA. Det finns risk att så pass detaljerade bestämmelser medför att byggnader kan bli planstridiga (pga. mätfel och ej kontrollmätta byggnader) samt att eventuella tillbyggnader ej möjliggörs trots att dessa kan vara lämpliga.</p> <p>Återigen vill vi framföra att kommunen själva anger i planhandlingen att bygggrätten ska utökas vilket vi ej är fallet för vår del.</p> <p>Önskemål: Vi föreslår att kommunen ser över möjligheten att förenkla så att mer generella bestämmelser införs som passar fler fastigheter och minimerar risken för planstridighet och underutnyttjande.</p> <p>I första hand önskar vi att kravet på BTA slopas som planbestämmelse för vår fastighet. Begränsningen i BYA och maximal nockhöjd reglerar ändå så att tätheten blir rimlig, karaktären på området bibehålls och eventuellt överutnyttjade inte är möjligt.</p> <p>I andra hand önskar vi att BTA sätts till maximalt 300 kvm BTA.</p> <p>Punkt 2</p>	<ol style="list-style-type: none">1. Ursprungligt bygglov daterat 1995-04-06, medger 82 kvm. BYA i 1,5 plan. Bygglov daterat 2010-07-05 medger utbyggnad av befintligt bostadshus. I insänd sektionsritning redovisas två våningsplan med rumshöjd om 2600 mm och 2 500 mm. Källaren uppnår enligt sektionsritning en rumshöjd om 2100 mm. Vindsplan är i bygglovsansökan inte inrett. Källarplan anses inte utgöra en våning eftersom erforderlig rumshöjd (enligt BBR) inte uppnås. På platsbesök noteras att ett fönster öppnats mot vindsplanet. Bygglov som omfattar detta fönster har inte återfunnits. Rumshöjden på vinden anses inte uppfylla krav i BBR om det är så att vinden inretts för bostadsändamål. Se även kommentar A2 a)2. Planbestämmelser tydliggörs så att befintlig takvinkel medges. Planbestämmelser utgår från uppmätt nockhöjd om 8,7 meter.3. Se kommentar A12 a)4. Ägarna till parkmarken har tillfrågats om de ställer sig positiva att avyttra mark för att möjliggöra ny infart. Markägaren har nekat. De har dock inte ställt sig negativa att avyttra mark för befintlig infart. Med hänsyn till villkoren i anläggningslagen (AL), båtnadvillkoret samt väsentlighets- och lokaliseringsvillkoret är det tveksamt att ta mark i anspråk för att möjliggöra ytterligare en infart om ägarna till parkmarken motsätter förslaget. Fastighetsägarna till Lillströmsudd 2:11 har inte heller något önskemål om en annan infart än den de nyttjar i dag. Vidare är Lillströmsudd 2:12 avstyckad från den fastighet som nu benämns Lillströmsudd 2:11 och i samband med förrättningen upprättades servitut för att möjliggöra infart till Lillströmsudd 2:11. Planarbetet förutsätter att lämpligheten för infarten
---	---

<p>Utifrån granskningsförslag framgår att byggnader ska ha <i>en takvinkel på max 35 grader</i> och en <i>maximal nockhöjd på 9 meter</i>. Utifrån samrådsredogörelse framgår att kommunen mätt in befintlig byggnad och att kommunen noterat fastighetsägarnas synpunkt i yttrandet av samrådsförslaget. Det framgår ej om ni anser att vår byggnad numer inryms inom granskningsförslagets bestämmelser. Önskemål: Kan kommunen förtydliga i granskningsredogörelsen att det finns en säkerhetsmarginal mellan inmätt byggnad och planbestämmelserna så att inte befintlig byggnad riskerar att bli planstridig.</p> <p>Punkt 3</p> <p>Utifrån granskningsförslag framgår planbestämmelsen <i>fasader ska ...vara..i för området karaktäristisk bruten kulör</i>. Våra byggnader är målade i en vit bruten kulör. Utifrån samrådsförslaget anger ni att ni noterat vår synpunkt kring förbud mot vita fasader och även hänvisat till att vita fasader sällan är helt vita utan brutna. Men det framgår inte om kommunen anser att vår byggnad numer inryms inom bestämmelsen eller är planstridig.</p> <p>Vi vidhåller att brutna vita kulörer finns på många av husen längs med Gamla Fågelborvägen och så även våra byggnader längs Alrotsvägen. En bruten vit kulör borde vara tillåten och karaktäristisk med området.</p> <p>Önskemål: Kan kommunen förtydliga i granskningsredogörelsen att en bruten vit kulör inte strider mot planbestämmelsen.</p> <p>Punkt 4</p> <p>Vi har i vårt samrådsyttrande framfört risken med att låta en infart passera dikt an vår garageutfart. Vi har önskat att möjlig ny infart förläggs något norrut jämfört med förslaget, delvis inom parkmark.</p> <p>Kommunen har i samrådsredogörelsen angett att man inte avser flytta på området för infart. Kommunen har inte kommenterat vår synpunkt rörande trafiksäkerhetsrisken. Vidare anger kommunen att <i>"Område som föreslås med G hanteras slutligen av lantmäteriet som fastställer utbredningen"</i>.</p> <p>Vi vill påminna om att det i enlighet med plan- och bygglagen är i samband med planprocessen markens lämplighet för ett visst ändamål ska prövas. Vi anser inte att det är korrekt att "skjuta på avgörandet" till Lantmäteriet. Området som läggs ut som G i plankartan ska genom att kommunen prövar lämpligheten enligt PBL även uppfylla de krav som ställs på väsentlig betydelse, placering mm enligt anläggningslagens regler. Anläggningslagen har en tydlig hänvisning till att det som anges i detaljplan är styrande. Således anser vi inte att motiveringen i samrådsredogörelsen är korrekt.</p>	<p>prövades i samband med att förrättning genomfördes.</p>
--	--

	<p>Det är korrekt angivet att det är vi som fastighetsägare som har bett om att en alternativ infart möjliggörs till grannfastigheten. Vi ser att nuvarande infart (servitut) som korsar vår fastighet inte är lämpligt utifrån trafiksäkerhet. Sikten är mycket begränsad, en brant uppførsbacke motiverar till högre hastighet vid tillfart. Därför anser vi att det är av vikt att man i den nya detaljplanen möjliggör ett trafiksäkert alternativ.</p> <p>Vi anser att det är lämpligt att förlägga en ny infart i närheten av vårt garage. Men vi fortsätter att framhålla att placeringen av nuvarande G inte är lämpligt då vi inte kommer kunna använda oss av vårt garage då siktförhållanden blir obefintliga.</p> <p>Vi anser att det är motiverat att ianspråkta en mycket liten del av parkmarken för att möjliggöra en trafiksäker lösning. Parkmarken som skulle påverkas är idag inte en anlagd park utan består av sly.</p> <p>Kommunen har själva angett i planhandlingen att <i>"det finns....inga specifika "gröna stråk" med avgörande ekologisk betydelse i området" (sid 41) och "de ytor som hyser höga naturvärden eller som utgör natur idag har planlagts som NATUR (sid 44)"</i>.</p> <p>Eventuella naturvärden finns alltså inte och området nyttjas inte som park idag. Därför bör G-området justeras så att inga barn, vuxna eller bilar blir påkörda.</p> <p>Önskemål: Möjliggör en trafiksäker tillfart till grannfastigheten genom att justera området G något norrut. Det ska vara möjligt att stanna med en hel billängd utanför garaget utan att riskera kollision.</p>	
<p>20. Lillströmsudd 1:25, 432</p>		
<p>a)</p>	<p>I egenskap av ägare till fastigheten Lillströmsudd 1:25 inkommer fastighetsägaren härmed med synpunkter på förslag till detaljplan (daterad 2021-05-04) för Strömma S5.</p>	
<p>b)</p>	<p>Tidsrymd för att inkomma med synpunkter</p> <p>1. Fastighetsägaren anser att tidsrymden om fyra veckor för att inkomma med synpunkter på granskningshandlingarna har varit allt för snäv. Det är ett omfattande material som tagit kommunen över två år att ta fram det behövs således mer tid för att kunna studeras och bearbetas. Tidsrymden om fyra veckor som givits till sakägare att inkomma med synpunkter är alldeles för snäv (med tanke på omfattning av material och att många som omfattas av detta har heltidsjobb och således begränsat med tid). Det bör även påpekas att brevet från kommunen med information om att granskningshandlingarna fanns tillgängliga anlände i posten ett antal dagar efter 4 maj 2021</p>	<p>1. Brev om granskning skickades från kommunen till berörda fastighetsägare innan granskningsperioden inleddes. Se även kommentar A3 a)</p> <p>2. Se kommentar A3 a)</p>


	<p>vilket i praktiken kortade gransknings- tiden ytterligare.</p> <p>2. Fastighetsägaren anser att gransknings- perioden ska förlängas och därmed en ny period för granskning ska utlysas.</p>	
c)	<p>Storlek på byggrätt</p> <p>1. Fastighetsägaren anser alltså att storle- ken på byggrätten för fastigheten är för liten i förhållande till Strömma S4 och samt storleken på byggrätter på andra fastigheter på Lill- strömsudd. Fastighetsägarens argument från ursprunglig inlägga daterad 2019-02- 11 bemöter nedan svaren som finns till- gängliga i samrådsdokumentationen. An- gående yrkande punkt 18 a 1 med refe- rens till sektion har kommunen hänvisat till A.3.2.c.</p> <p>2. Fastighetsägaren hänvisar till argument i ursprungsinlagan angående översiktspla- nen. Det har inte påvisats att det finns Hasselnok på berörd fastighet och bör av denna anledning inte vara ett argu- ment för att begränsa byggrätten och då andra fastigheter på Lillströmsudd har större byggrätt och att då just på berörd fastighet som inte har hasselnok hänvisa till detta är motsägelsefullt. Att inte ens medge grundbyggrätten om 180 kvm är inte förenligt med tanke på likabehandlingsprincipen (S4 och andra på Lillströmsudd).</p> <p>3. Att fastigheten ligger högre upp är inte ett argument då fastigheterna på andra si- dan vattnet ligger minst lika högt och har större byggrätter. Fastighetsägaren yrkar på att ett hus i två plan även borde vara lämpligt med tanke på bebyggelsen runt om (inom S4 eller handelsplatsen). Som fastighetsägaren påpekat tidigare som är det ologiskt att vara så restriktiv med byggrätter inom just S5 när ett av huvud- syftena med planarbetet är att möjliggöra för permanentboende.</p> <p>4. Avslutningsvis yrkar fastighetsägaren på att befintlig byggnad ska få kvarstå och att ny byggnad ska få uppföras på fastig- heten.</p>	<p>1. Noteras. Se kommentar A2 a)</p> <p>2. Fastigheten är belägen vid inloppet till Strömma kanal. Området runt inloppet anses särskilt känsligt ur ett landskapsbilda- och ett kulturmiljöperspektiv och därför har byggrätten anpassats efter rådande förutsättningar på platsen. En byggnadsarea om 180 kvm i en våning medges.</p> <p>3. Byggrätten har setts över och en byggnadsarea om 180 kvm i en våning medges.</p> <p>4. Byggnaden på fastigheten omfattas inte av varsamhetsbestämmelse och rivningsförbud, därför anses K-bonus inte motiverat. Därmed medges endast en huvudbyggnad på fastigheten.</p>
d)	<p>Utformning av ny byggnad med avseende på färg, takvinkel och fasadmaterial</p> <p>Mina synpunkter 18 b1---4 har bemötts av kom- munen med hänvisning till A.4.2.d och A.4.1.b.</p> <p>1. Vad det gäller färg och materialval hänvi- sas här till PBL 8 kap 1§. Detta svar är väldigt löst utformat och fastighetsägaren kan fortsatt konstatera att mitt hus, andra hus i området och inom S4 är helt vita.</p>	<p>1. Se kommentar A12 a)</p> <p>2. Se kommentar A12 b)</p> <p>3. Bestämmelse om takvinkel har justerats.</p>

	<p>Fastighetsägaren anser att helt vita hus ska tillåtas och att hänvisa till PBL 8 kap 1§ i detta fall inte har någon bäring.</p> <p>2. Samma sak vad det gäller val av fasadmaterial det finns på andra sidan vattnet hus i puts ha puts på ett nytt hus kan fastighetsägaren inte se varför materialvalet ska detaljstyras. Det upplevs som godtyckligt att i detta avseende säga att endast träfasader är att föredra.</p> <p>3. Takvinkel – fastighetsägaren uppger att befintligt hus har en bedömd vinkel på 40 grader så att då begränsa ett framtida hus till 35 grader är inte rimligt.</p>	
e)	<p>d) Utformning av bryggor Fastighetsägaren yrkar på att bredden på bryggorna inom WB7 ska få vara 3 meter och 8 meter långa (enligt förslaget) och därmed en maximal yta om 24 m². Detta är förenligt med befintliga bryggor.</p>	Planbestämmelse för bryggor har justerats i enlighet med förslag.
21. Lillströmsudd 1:33, 429		
a)	<p>Fastighetsägaren anser att flera punkter i texten i grön ruta under rubrik "Principer för tillkommande bebyggelse på Lillströmsudd och vid Gamla Fågelbrovägen", på sidan 38 i Planbeskrivningen är orimlig. Fastighetsägaren föreslår att den ändras till förslag som bifogats nedan i ruta 18.b.</p>	
b)	<p>Principer för tillkommande bebyggelse på Lillströmsudd och vid Gamla Fågelbrovägen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sadeltak eller brutet tak – föreslås ändras till: Tak anpassas så det harmoniserar med huvudbyggnaden 2. Maximal takvinkel om 35 grader – föreslås oförändrat 3. Taktäckning med lertegelpannor – föreslås ändras till: Taktäckning anpassas så det harmoniserar med huvudbyggnad 4. Skorsten förläggs centrerat på taket – föreslås: tas bort helt 5. Fönstersättning ska anpassas till områdets karaktär – föreslås ändras till: Fönstersättning anpassas så det harmoniserar med huvudbyggnad 	<p>I detaljplanen föreslagna förhållningssätt har fokus på området som helhet genom att föreslå ett övergripande förhållningssätt relaterat helheten och inte en enskild byggnad. Syftet är att området som helhet hålls samman.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Utmärkande för området är sadeltak. I enstaka fall förekommer brutet tak. 2. Noteras. 3. Meningen har ändrats till: Taktäckning anpassad till omgivande bebyggelse och byggnadens karaktär. 4. Meningen är borttagen. 5. Noteras. Meningen har ändrats till <i>Fönstersättning ska anpassas till omgivande bebyggelse och områdets karaktär.</i>
22. Lillströmsudd 1:56, 428, 408		
a)	<p><u>Angående fastigheten Lillströmsudd 1:56</u></p> <p>Fastighetsägaren bifogar utdrag från fastighetskonsekvenstabell från samråd respektive granskning nedan, vilka föranleder ett antal frågor:</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Det har blivit en felaktig angivelse i fastighetskonsekvenstabellen. Föreslagna planbestämmelser gäller. För fastigheten finns ett bygglov på en huvudbyggnad

	<ol style="list-style-type: none">1. Varför har ”Bostadskvarter för max två friliggande enbostadshus” tagits bort? I den senare tabellen nämns endast huvudbyggnaden men inte komplementbyggnaden som enbostadshus har detta någon praktisk betydelse?2. Vad menas med enskild byggnad max 50 kvm resp.70 kvm?3. Varför har byggnadsarean för huvudbyggnaden minskats från 220 kvm till 180 kvm och ökats för komplementbyggnaden från 80 till 110 kvm? Fastighetsägaren disponerar huvudbyggnaden och förbehåller mig rätten att återkomma med synpunkter på minskningen av byggnadsarean mm efter det att fastighetsägaren fått svar på mina frågor.	<p>och ett bygglov för en komplementbyggnad med inrett kök. Det finns alltså inte bygglov för två huvudbyggnader, även om båda byggnaderna används som bostadshus. Fastigheten har två tydliga platsbildningar med två separata trädgårdar, separata infarter och nyttjas för två separata bostäder. Planarbetet har avvägt givna bygglov mot platsens nyttjande i dag och finner det skäligt att stödja pågående användning givet bygglov till trots.</p> <ol style="list-style-type: none">2. De generella bestämmelserna för komplementbyggnader i området har ändrats. Totalt får komplementbyggnader uppta 90 kvm, varav den största får uppta 60 kvm. Därutöver får bygglovsbefriade åtgärder vidtas.3. Det har blivit en felaktig angivelse i fastighetskonsekvenstabellen. Föreslagna planbestämmelser gäller. I antagandehandlingen har byggrätter anpassats till av politiken beslutade riktlinjer för byggrätter i PFO-områden. Se även kommentar A2 a)
b)	<p>1. Fastighetsägaren äger 75% av fastigheten Lillströmsudd 1:56 och disponerar huvudbyggnaden. Den ligger högt med fri utsikt mot stranden. Det är inte möjligt att uppehålla sig på stranden utan att synas från huset och vice versa. Från huset till stranden är det ca 15 meter. Strandängen består av en gräsmatta. Hela fastigheten är sedan länge hävdad tomtmark och används inte av allmänheten. Strandområdet är en integrerad del av tomten.</p> <p>Huvudbyggnaden har två altaner som ansluter till huset, en stenlagd altan i väster och i direkt anslutning till denna en träaltan i söder med en trappa ner mot stranden. Enligt förslag om upphävande av strandskydd har den södra gränsen för hemfridszonen dragits alldeles intill husets sydvästra hörn och de nämnda altanerna som ligger där. Trappan ner mot stranden kommer att hamna utanför hemfridszonen. Konsekvensen blir att allmänheten kommer att kunna uppehålla sig i trappan och stå alldeles in på husets fönster och uteplatser och ha en helt fri insyn. Detta kränker min rätt till hemfrid på ett sätt som för fastighetsägaren är helt oacceptabelt. Önskemål om en seriös och noggrann avvägning mellan allmänhetens intresse av att vistas på</p>	Strandskyddslinjen kvarstår.

	<p>fastighetsägarens tomt och fastighetsägarens intresse av hemfrid.</p> <p>Fastighetsägaren anser, med beaktande av de omständigheterna fastighetsägaren redogjort för ovan, att hela strandområdet ska ingå i hemfridszonen. Önskemål lämnas om att den södra gränsen för hemfridszonen flyttas så att den dras söder om altan trappan med gott avstånd till denna. En sådan avgränsning inkräktar inte på det område som behövs för att säkerställa fri passage för allmänheten.</p>	
23. Lillströmsudd 1:2, 427		
a)	<p>Planbeskrivning / Samrådshandling</p> <p>I planbeskrivningen sid 10–12 redovisas Strandskydd</p> <p>Fastigheter som är större än 5 000 kvm och som är belägna utom strandskyddat område har i vissa fall bedömts lämpliga som styckningsbara Lillströmsudd 1:2 bör uppfylla detta kriterium (dvs kunna styckas). Se den kulturhistoriska utredningen (sid 37).</p>	Se kommentar A11 c)
b)	<p>På översiktskartan till detaljplanen finns strandskyddslinjen markerad</p> <p>Denna strandskyddslinje markeras på plankartan med olika avstånd till strandlinjen. Vilken praktisk betydelse har denna? Påverkar denna, befintliga anläggningar i strandlinjen såsom brygga, slip och befintliga byggnader?</p>	Se kommentar A11 d)
c)	<p>I planbeskrivningen anges (sid 34). K-bonus</p> <p>K-bonus förutsätts gälla för fastigheten Lillströmsudd 1:2. Med detta innebär att den bef. bygganden blir en komplementbyggnad (med regler för ett sådant)?</p> <ol style="list-style-type: none"> Fråga ställs gällande om byggnaden inte kommer kunna bli ett permanentbostadshus utan enbart ett fritidshus. Byggnaden får dessutom inte byggas till eller förändras? När vatten och avlopp tillförs fastigheten bör byggnaden få tillåtelse till en smärre tillbyggnad för våtrum (wc/dusch, tvättrum) anpassad till byggnadens karaktärsdrag. Uppgift lämnas att den befintliga byggnaden (K-byggnaden) är inte invändigt utformad för de möjligheter som en VA-anslutningen medför - utan att förvansa även den invändiga miljön. Detta medför att en smärre tillbyggnad för dessa ändamål bli nödvändig och måste tillföras I Planbeskrivningens sid 39 står i 5:e stycket.. För fastigheter med varsamhetsbestämmelse har bestämmelse om möjlighet till komplementbostadshus" <p style="text-align: right;">Detaljplanens egenskapsbestämmelser (se 6).</p>	<ol style="list-style-type: none"> Planförslaget medger två huvudbyggnader på fastigheten. Eventuellt bygglov för tillbyggnad behandlas av bygglovsavdelningen i dialog med kommunantikvarie. Den invändiga inredningen är inte skyddad av planbestämmelserna. Byggnadsarea för tillkommande byggnad har setts över och större bygggrätt medgetts.

	<p>införts för att möjliggöra åretruntboende ... dvs enbostadshus. I planbeskrivningens sid 32 anges för Lillströmsudd 1 :2 anger detta komplementbostadshus med byggnads area till; 110 kvm BYA med nockhöjd 6. Önskemål lämnas om att denna byggnads area bör kunna utökas till 180 kvm BYA. Även i samrådsredogörelsen sid 10-12 redogör för BYA. Denna motsäger inte att Lillströmsudd 1 :2 kan får en större BYA.</p>	
d)	<p>Bilaga 2 Fastighetskonsekvenstabellen/1 Lillströmsudd 1 :2</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tilläggsmark för utfart till Lillströmsudd 1: 1 måste regleras. 2. Eventuell rätt till ersättning för införandet av rivningsförbud (r i plankartan). Talan om ersättning för bestämmelsen kommer att undersökas. Någon vägledning gavs inte under rubriken ekonomiska frågor i planbeskrivningen. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Reglering sker av lantmäteriet. Det är fastighetsägaren som ansöker om detta. 2. Se kommentar A5c)
e)	<p>Bilaga 2 Fastighetskonsekvenstabellen/1 Kulturhistorisk bebyggelseinventering / Samrådshandling utredningen avseende Lillströmsudd 1 :2 (sid 37) står:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. I och med att fastigheten är bebyggd sedan 1924 så har delar av strandskyddet föreslagits upphävas redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. 2. K-bonusen togs inte upp här utan i planbeskrivningen (sid 37) se ovan. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Noteras. 2. Noteras.
f)	<p>Delning av tomten</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Befintlig tomtarea är c:a 7 000 m2. På plankartan finns betäckningen d 8000. Vilket innebär minst 5 000 m2 tomtarea. 2. Önskemål lämnas om att denna siffra ändras för att möjliggöra en avstyckning till två byggbara fastigheter. 3. Byggnaden (den kulturmärkta) får dessutom inte rivas vilken gör att en ny byggnation av en bostadsbyggnad begränsas och att styckning av fastigheten omöjliggörs. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Fastigheten är 6 890 kvm landarea. Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek har justerats till 6000 kvm. 2. Önskemålet noteras men anses inte möjligt. Se även kommentar A1 och A11 c) 3. Noteras. Byggrätt för K-bonus har utökats och ny bostadsbyggnad möjliggörs.
g)	<p>Egenskapsbestämmelser</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Högsta byggnadshöjd (6): Önskemål lämnas att denna höjd höjs till 9 meter. 2. e9: Se ovan beträffande den kulturmärkta byggnaden. Beträffande övriga byggnader (komplementbostadshus) lämnas önskemål om byggnadsarea om 180 m2 3. K6 r: Se ovan beträffande den kulturmärkta byggnaden. Önskemål lämnas om att beteckningen utgår. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nockhöjd för tillkommande bebyggelse har justerats till 9 meter. Se kommentar A12 d) 2. Byggnadsarean har setts över och medgiven byggnadsarea för ny huvudbyggnad uppgår till BYA 180 kvm och BTA 240 kvm. Komplementbyggnader: 90 kvm (varav enskild max 60kvm).

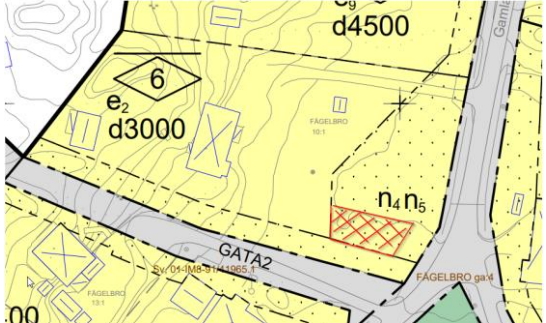

	<p>4. d 8000: Önskemål lämnas om möjlighet till avstyckning enligt ovan.</p> <p>5. Takvinkel: anges inte i plankartan egenskapsbestämmelser.</p> <p>6. n4, ns: Marken får inte hårdgöras, infiltrationsområde för dagvatten (områden som inte går att bebygga) Önskemål om förtydligande.</p>	<p>3. r utgår ej. Se även kommentar A5.</p> <p>4. Se kommentar f2 ovan</p> <p>5. Det finns en generell bestämmelse om takvinkel som gäller över hela planområdet om det inte står en särskild bestämmelse om takvinkel på den enskilda fastigheten.</p> <p>6. Förtydligande finns i planbeskrivningen under rubrik <i>Rinnstråk och instängda områden</i>.</p>
24. Fågelbro 13:1, 13:2, 10:1 samt 23:1, 425		
a)	Undertecknade fastighetsägare lämnar här synpunkter/yrkan enligt nedan.	Noteras.
b)	I det detaljplanearbete som pågår gällande PFO Strömma S5 har flertal fastigheter (däribland 13:1-13:2) samt vägföreningen uttalat motstånd mot att gångväg anläggs. Vi har inte framfört önskemål därom, utan framfört motstånd till detta.	Noteras. Se kommentar A9 a - c
c)	<p>1. En av grunderna till vårt motstånd är hur en sådan gångväg skulle ändra områdets karaktär och ha en stor negativ påverkan på natur och mark. En gångväg skulle göra det nödvändigt att röja ett större antal träd mellan fastigheterna 10:1, 13:1 och 13:2. Det rör sig om åtminstone 14-20 st. träd med stammar som är mer än 30 cm i omkrets. Det blir en kraftig negativ åverkan på naturen som Värmdö Kommun borde ta i beaktande.</p> <p>2. Hänsyn bör även tas till bevarandet av Hasselsnoken och dess habitat så att beståndet inte påverkas. Hasselsnoken kommer påverkas kraftigt om gångvägen/gångfartsvägen genomförs. De bor och lever i naturområdet mellan och bakom 13:1 och 10:1.</p> <p>3. Vi som fastighetsägare till fastigheterna Fågelbro 13:1, 13:2, 10:1 samt 23:1 motsätter oss kraftfullt fortsatt planering av denna gångväg. Vår åsikt är att den inkräktar för mycket på natur- och djurliv och områdets karaktär. Liknande åsikt och resonemang återkommer rörande andra områden i granskningen varför vi finner det märkligt att just den här gångvägen trots detta kvarstår som förslag. Att planera en väg som steg 2 med BK2 bärrighet anser vi är helt befängt liksom att man haft ett avstämningsmöte med Storstockholms Brandförsvär och gått igenom lutningar på vägar etc. där man hänvisar till en gångväg som inte ens existerar.</p>	<p>1. Noteras. I föreslagen dragning består området till största delen av en ledningsgata. De träd som i första hand berörs är de träd som står på område som omfattas av allmän plats - vägområde i underliggande detaljplan. Eftersom vägområdet lyfts ur planen så kommer ingen förändring ske gentemot rådande förutsättningar.</p>  <p>Se även kommentar A9 a-c</p> <p>2. Noteras. Enligt utredning om habitatområde för hasselsnok är det fräns de solbelysta soliga slänterna som utgör lämpliga habitatområden.</p> <p>3. Noteras. I och med att Lillströmsbacken kan justeras behöver gångvägen inte utgöra framkomlig väg för brandbil. Vägområdet närmast nämnda fastigheter utgår ur planen och underliggande plan fortsätter gälla. Gångväg planläggs fram till i underliggande plan angiven vändplan.</p>

	<p>Vi motsätter oss därför gångvägen/gångfartsvägen ännu en gång.</p> <p>4. Förslag lämnas att man istället går vidare med den plan fastighetsägaren fick delgiven av VA-ingenjör för drygt 2 år sedan. Den innebar ingen väg, ingen markhöjning. Istället borring och minimal åverkan på befintlig mark.</p>	<p>4. Vi indragning av VA kommer troligen borring ske genom befintlig bergsklack för att minimera påverkan.</p>
<p>25. Fågelbro 10:1, 419, 424</p>		
<p>a)</p>	<p>Generellt.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Hela planen presenteras som ”Fritidshusområde i förändring. Från fritidshus till åretruntbostad” 2. PFO S5 är även benämnt ”Lillströmsudd – Hästhagsudd”. 3. PFO S5 omfattar tre större föreningar – Lillströmsudd, Hästhagsudd samt Gamla Fågelbrovägens samfällighetsförening. 4. Det stämmer att Lillströmsudd och Hästhagsudd till övervägande delen är fritidsboende vilket även tydligt framgår av planförslagets utredningar. 5. Gamla Fågelbrovägens område har dock aldrig varit fritidsboende utan från början avsett för permanentboende. Fastighetsägarnas område har en helt annan struktur både vad gäller byggnadstyper och fastighetsstorlekar. Det talas i utredningarna och planbeskrivningen (sid 15) om sportstugebebyggelse och anger fastigheter väster om Gamla Fågelbrovägen som sportstugebebyggelse. 6. Önskemål lämnas om genomgripande justeringar så att planen identifierar de olika områden för vad de är, alltså väldigt olika till karaktär. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Noteras. 2. Plannamnet har justerats mellan samråd och granskning till Lillströmsudd, Hästhagsudd och Gamla Fågelbrovägen. 3. Noteras. 4. Noteras. 5. Området kring Gamla Fågelbrovägen började bebyggas på 1930-talet och har därefter succesivt förtätats med sex hus på 1940-talet och fyra hus på 1950-talet. 1955 upprättades byggnadsplan (bp) 138. Fastigheterna som ingår i denna plan har byggnader med varierande nybyggnadsår från 1974 – 2013. Denna detaljplan angav att mindre tomtpåsar än 3000 kvm inte fick anordnas innan hälsovårdsnämnden godkände anläggningar för vatten och avlopp. När anläggningar godkänts fick fastigheterna styckas till 1500 kvm. År 2020 hade två av fem möjliga avstyckningar genomförts. Det finns år 2020 tre fastigheter om ca. 3000 kvm och fyra fastigheter om ca. 1500 kvm. Byggnadsplan (bp) 170 antogs 1965. Området som omfattas av planen är bebyggt med en sammanhållen bebyggelse från 1960 – 1970-talet. Generellt sett har Gamla Fågelbro vägen en större andel permanentboende befolkning. 6. Noteras. Planbeskrivningen har uppdaterats med information om de olika områdenas historiska framväxt.
<p>b)</p>	<p>Prickad mark:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. På kartan är delar av Fågelbro 10:1 prickad som område med översvämningensrisk. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Noteras. 2. Noteras. Prickmarkens utbredning har justerats och följer höjdkurvan.

	<ol style="list-style-type: none"> 2. Detta motsätter fastighetsägaren sig starkt. 3. Fastighetsägaren uppger att det historiskt aldrig har varit vattensjukt i det området. Delar av det prickade området är även berg i dagen, där känns det lite svårt att det skall vara översvämningsrisk. Fastighetsägarens erfarenhet sträcker sig fjorton år tillbaka men fastighetsägaren har även hört med grannar som bott i området sedan 60-talet och de har aldrig noterat området som vattensjukt. Refererande till figur 10 i planbeskrivningen, sid 14 så är det redan 1901 använt som odlingsmark. Dessutom angränsar området även till ett stort dike vid vägen. Så den prickningen vill fastighetsägaren starkt bestrida och begär att den tas bort. 	<ol style="list-style-type: none"> 3. Länsstyrelsen har genomfört en lågpunktskartering och pekat ut den del av fastigheten som omfattas av prickmark som sårbar vid skyfall. Prickmarken justeras efter höjdkurvan.
c)	<p>Fastighetsstorlek:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Då vår fastighet är omringad av detaljplan (Bpl 138) som anger minsta fastighetsstorlek av 1500 kvm så motsätter fastighetsägaren sig det nu angivna att fastigheten inte går att stycka. I direkt anslutning till berörd fastighet ligger fyra fastigheter med ytor mellan 1500 och ca 2000 kvm. Fastighetsägaren ser inte hur man kan motivera varför berörd fastighet på 4 444 kvm inte skall vara styckningsbar. 2. Synpunkt lämnas att den enda rimliga anledningen skulle kunna vara att trafikflödet kan öka vid fler fastigheter. Dock ser fastighetsägaren en ökning av trafikflödet på våra vägar som marginell med hänsyn till att fastigheten är belägen vid en återvändsgata inom ett tämligen litet område. 3. Att trafikflödet på Stavnäsvägen kommer öka finns det andra byggnadsplaner som kommer att se till. Bland annat planerna på bebyggelse i Stavnäs. 4. Fastighetsägaren begär därför att fastigheten anges som styckningsbar med minsta fastighetsstorlek 1500 kvm. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Noteras. Se kommentar A1 a) - c) 2. Noteras. Se kommentar A1 e) 3. Noteras. Stavnäs är utpekad för förtätning i Översiktsplanen. 4. Noteras. Se kommentar A1 a) - e)
d)	<p>Byggnadsstorlekar och byggnadsbestämmelser.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vad gäller byggnadsytor framgår det av samrådshandlingarna att den generella byggnadsytan anges till 160 m² för huvudbyggnad och 50 m² för komplementbyggnad, några få undantag finns. Vi anser att detta visar att någon individuell prövning av lämpliga byggnadsytor inte gjorts. Enligt vår mening är byggrätterna i 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Medgiven byggnadsarea har utökats. Se även kommentar A2 a) 2. Se kommentar A14 a)

	<p>många fall omotiverat små i förhållande till fastigheternas storlek och befintlig byggnadsstruktur (det finns redan större hus). En sådan individuell prövning måste därför göras utifrån varje enskild fastighets förutsättningar. Enligt vår mening bör detta leda till att flera fastigheter bör ges en större byggnadsyta än den som föreslagits i samrådsförslaget.</p> <p>2. Vidare anser vi att ett bebyggelseavstånd om 6m till allmänna ytor inte ligger i linje med områdets karaktär därför emotsätter vi oss att en sådan inskränkning införs i planen.</p>	
e)	<p>Byggnadskaraktärer:</p> <p>1. Planbeskrivningen, sid 20 <i>"Nya byggnader ska utföras med träpanel om inget annat anges i planen. Utform ningskrav avseende färgsättning införs i detaljplanen: Fasad ska målas i dova kulörer i naturnära toner, ex brunt, rött, grönt. Vita fasader är inte tillåtna. Vidare införs planbestämmelse gällande fasadmaterial samt färgsättning: Fasader ska vara av träpanel i för området karaktäristisk bruten kulör. Detaljer får utföras i ljus kulör"</i> Vi motsätter oss de i planen angivna färgsättningarna på byggnaderna. I dagsläget förekommer allt från vitt, rött, gult, blått till mörkbrunt inom fastighetsägarnas område och så vill vi ha det även i framtiden.</p> <p>2. Läser man även den kulturhistoriska bebyggelseinventeringen, som sannolikt ligger till grund för planbeskrivningens text, så nämner den nästan uteslutande fastigheter inom Lillströmsudd och till viss del Hästhagsudd. Inom Gamla Fågelbrovägens område så omnämns en fastighet. Önskemål lämnas om att, behandla fastighetsägarnas område med hänsyn till den befintliga karaktären.</p>	<p>1. Texten refererar till samrådshandlingen. Denna text är reviderad i granskningshandlingen och synpunkten anses inte relevant. Se även kommentar A12 a)</p> <p>2. Noteras. Bebyggelseinventeringen redogör för kulturhistoriska värden och bebyggelsens karaktärsdrag. Planbeskrivningen förtydligades mellan samråd och granskning avseende de olika omsåddernas olika karaktärer. Gestaltning i varje enskilt ärende prövas vid bygglovsprövning. Hänsyn tas då bland annat till god form, färg och materialverkan samt hur förslaget relaterar till omgivande bebyggelse.</p>
f)	<p>Servitut för brunn: Fastighetskonsekvenstabell, sid 6: Då brunnen är vår egendom så vill vi att gällande servitut kvarstår och inte upphävs. Även om fastigheten ansluts till kommunalt Va-nät.</p>	<p>Detaljplanen häver inte servitut. Om förändring av servitut önskas, vänligen kontakta lantmäteriet</p>
g)	<p>Stallbyggnad.</p> <p>1. Planbeskrivning, sid 16, plankarta samt fastighetskonsekvenstabell. Fastigheten Fågelbro 28:6 anges som hästgård. Det har under de senaste tio åren inte funnits några hästar på den fastigheten. Före dess var fastighetsägaren i kontakt med kommunen gällande hästhållning i</p>	<p>1. Noteras. Det stämmer att det i samrådshandlingen föreslogs ett skyddsavstånd från stallbyggnaden om 50 meter. Denna togs bort mellan samråd och granskning. Upplysningsvis nämns att</p>

	<p>anslutning till omkringliggande fastigheter. Då fick fastighetsägaren - efter mycket om och men - till svar att: Det fanns någon uppgörelse med fastighetsägaren att hennes privata hästar fick vara där men inga andra. Hela upplägget verkade lite underligt tycker fastighetsägaren, men vet inget mer om det. Som tidigare sagt så har det inte varit några hästar på stället under de senaste tio åren och det är – enligt fastighetsägarens mening – klart olämpligt med hänsyn till allergener, grundvatten m.m. att fastigheten används för djurhållning. Fastighetens läge med angränsande bostadsfastigheter runt om som hamnar inom redovisat riskområde talar även det om det olämpliga i djurhållningen. Vi jämför även med den angivna 20-meterslinjen från betesmark nere vid Ekrotsvägen. Därför motsätter vi oss planförslaget och förespråkar att fastigheten anges som bostadsfastighet. I dagsläget är den uthyrd och två familjer bor i de två befintliga boningshusen.</p>	<p>allergener från kor och hästar medför olika behov av skyddsavstånd.</p>
<p>h)</p>	<p>Gång /Cykelväg mellan Gamla Fågelbrovägen och Lillströmsudd. Vi ser ingen vinst eller nytta med att ha en gång/cykelförbindelse med Lillströmsudd. Därför motsätter vi oss den passagen. Vid anläggning av en sådan måste ett antal gamla träd fällas, det är de sista träden som finns i den dungen. Om dessa fälls så har man fullgjort kalhygget i slänten från den föreslagna naturmarken ner till Gamla Fågelbrovägen. Vidare kräver en sådan stora ingrepp i den orörda marken mellan vår fastighet och fastigheten Fågelbro 13:1 där betydande sprängning och schaktning måste utföras för att jämna ut nivåskillnader Vi anser att det inte finns någon nytta med ingreppet förbindelsen medför, som är motiverbart i förhållande till markens och trädens värde. Vidare är ju marken som förbindelsen bryter igenom föreslagen som naturmark. Skall där inte vara naturmark då? Där anser vi inte att en anlagd vägförbindelse hör hemma.</p>	<p>Noteras. Granskningsförslaget har reviderats utifrån insända synpunkter och i antagandeförslaget föreslås endast gångväg fram till vad som i underliggande plan är angivet som allmän plats vägområde. Se även kommentar A9 a) -c)</p>
<p>i)</p>	<p>Infarter till Gamla Fågelbrovägen 8 - 10. Den befintliga infartsvägen till fastigheterna Fågelbro 13:1 och 13:2 är på plankartan angiven som gatemark. Då den angränsar till vår fastighet så väljer vi att yttra oss i frågan. Det är en uppfart till fastigheterna och inget annat. Då vi motsätter oss gång/cykelförbindelsen med Lillströmsudd så ser vi det inte heller motiverat att ange uppfarten som gatemark.</p>	<p>Området mellan fastigheterna lyfts ur plankartan och befintlig detaljplan gäller. Området är sedan tidigare planlagt som allmän plats - vägområde. Gångväg planläggs i område för befintlig ledningsgata fram till i underliggande detaljplan markerad vändplan. Se även kommentar A9 a) – c) Beteckningen CYKEL lyftes ur planhandlingarna mellan samråd och</p>

j)	<p>1. Gällande utbredning av prickad mark pga översvämningens utredning. Utbredning av prickad mark bör i största möjliga mån följa höjdkurvan.</p> <p>2. Utbredningen som presenteras nu inkluderar mark i syd-östra hörnet av tomten som vi anser ej bör vara prickad mark. I den delen av tomten är det dessutom berg i dagen. Se bifogad skiss där området är markerat.</p> 	<p>granskning.</p> <p>1. Noteras. Prickad mark har justerats efter höjdkurvan.</p> <p>2. Enligt flygfoto är berg i dagen beläget utanför fastighetsgränsen. Denna del har utgått ur detaljplanen.</p> 
26. Fågelbro 28:1, 423		
a)	Fastighetsägaren har tidigare lämnat in en önskan om att kunna stycka sin tomt och önskar att förvaltningen ånyo prövar det ärendet med tanke på ny detaljplan och att tomten är stor.	Noteras. Se kommentar A1 a)
b)	Ovanstående önskemål motiveras ytterligare med att med kommande kostnader kan avstyckning vara fastighetsägarens enda möjlighet för att ekonomiskt kunna ha kvar fastighetsägarens hus.	Noteras. Se kommentar A1 f)
27. Lillströmsudd 1:53, 422, 421		
a)	Fastigheten är 5250 kvm, fastighetsägaren önskar i första hand att den skulle gå att stycka i två ie 2600 kvm som minsta tomtstorlek, detta då fastighetsägaren har två vuxna barn	Noteras, se kommentar A1 a - c
b)	<p>Utöver att tillåta en huvudbyggnad 240 kvm byggnadsarea äskar fastighetsägaren att detaljplanen för storlek på fastighet om 5250 kvm tillåter 4 komplementbyggnader</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 2 om 80 kvm (våra två vuxna barn har då varsitt privat semesterviste) 2. en padelbana om 22*12 meter, 264 kvm, med glasväggar 3. ett dubbelgarage alt enkelgarage och carport. 4. Om styckning enligt ovan ej medges anser fastighetsägaren att fastigheten med en yta om 5250 kvm är mer än tillräcklig för detta. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Noteras. I och med Attefallsreglerna möjliggörs tre bostäder, varav två i befintlig byggnad och en i ett så kallat Attefallshus. Se även kommentar A2 a) - c) 2. Baserat på domar anses padelbanor inte lovpliktiga i dagsläget. De får dock inte uppföras på prickmark. 3. Detta ryms inom byggrätten 4. Noteras.
c)	Vi förstod att vid dagens vändplan på vår fastighet ligger förslag att det krävs 6 meter mellan nya vägen och ny byggnad. Vi äskar att detta sänks till 4,5 då vår planerade/önskade padelbana passar utmärkt på vändplanen (vi har ett gammalt bygglov för tennisbana på samma plats som aldrig	Noteras. Se kommentar A14 a)

	användes) – en padelbana har väggar men de består av plexiglas och galler ie det går utmärkt att se igenom dessa.	
28. Lillströmsudd 1:36, 1:37 och 1:38, 420		
a)	<p>G1. Angående strandskydd:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Fastighetsägaren noterar att för vår grannfastighet 1:26 (som liksom 1:36 och 1:38 är obebyggd) föreslås strandskyddet hävas. Motiveringen är ”att fastigheten genom väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.”. Detta ser vi som ett klokt och väl motiverat resonemang. 2. Våra två fastigheter, 1:36 och 1:38, är på precis samma sätt väl avskilda från området närmast strandlinjen. Det är samma frekvent trafikerade matar-väg som avskiljer fastigheterna (1:26, 1:36 och 1:38) från området närmast strandlinjen. Strandskyddet är borttaget närmast stranden vid vägen så ur den synvinkeln är det inte logiskt att sedan lägga in strandskydd längre bort från stranden. 3. Våra fastigheter ligger dessutom högt, drygt 40 meter över havet och är helt skynda från vägen och strandkanten på grund av den oframkomliga bergsbrant som avskiljer tomterna från området närmast strandlinjen. <p>Sammantaget innebär detta att allmänheten fortfarande har enkel och obegränsad tillgång till strandkanten, både från landsidan och från sjön, samt att byggnader på våra tre fastigheter omöjligen kan bli synliga från strandområdet.</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Med anledning av detta anser vi att strandskyddet ska hävas även för 1:36 och 1:38. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Noteras. 2. Fastigheterna 1:36 och 1:38 gränsar mot NATUR. Fastighet 1:26 gränsar mot kvartersmark. Detta är väsentligen det som skiljer fastigheterna åt vad gäller möjligheten att upphäva strandskydd. 3. Strandskyddet är i detta fall inte avsett att främja det rörliga friluftslivet utan förutsättningarna för djur och växter. 4. Det är inte möjligt enligt gällande strandskyddsbestämmelser. Se även kommentar 2 ovan.
c)	<p>G2.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vi läser på er hemsida: ”Syftet med detaljplanen är att anpassa området för permanentboende och ange riktlinjer för kommande bebyggelseutveckling samtidigt som kommunalt vatten och spillvatten byggs ut.”. 2. Med tanke på nämnda syfte kan vi inte alls förstå varför fritidshus från 1930-talet beläggs med rivningsförbud, förvanskningförbud, k-märkning etc. Det är förhållandevis många fastigheter det gäller och det försvårar verkligen syftet, att 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Noteras. 2. Rivningsförbud och k-bonus har efter granskningsskedet tagits bort på fastigheten. 3. Noteras. Detta är inte aktuellt. 4. Noteras. Byggrätten har justerats. Två huvudbyggnader medges på fastigheten Lillströmsudd 1:37. 5. Noteras. 6. Noteras. Rivningsförbud med K-bonus tas bort.

	<p>anpassa området för permanentboende.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Som ett alternativ, när en fastighetsägare i framtiden vill bygga en permanentbostad, skulle kommunen t.ex. kunna göra upp om att få flytta sportstugan till en mer lämplig plats, där även allmänheten får tillgång att titta på och besöka dessa hus. 4. Som det är nu i ert förslag, så tillåts på dessa tomter en komplementbostad som enligt fastighetsägarens uppfattning så liten att de för de flesta familjer inte fungerar som en permanentbostad. Och fastighetsägaren anser att det kommer se väldigt märkligt ut att förutom en nybyggd liten villa också skymta en äldre sportstuga. I våra synpunkter skickade i mejl 2019-02-01 framförde vi att vi ansåg 140 kvm vara för lite för komplementbostad. Nu är detta sänkt till 110 kvm. Detta motätter vi oss naturligtvis ännu mer. 5. Genom att detaljplanen ändå styr upp nybyggnationen så mycket som ni gör när det gäller fasadmateriell och färger, taklutningar, inga murar, bibehållande av träd och naturtomter istället för trädgårdar, inte tillåta avstyckningar etc. kommer området ändå behålla sin nuvarande karaktär utan att behöva ha udda gamla sportstugor kvar på tomterna. Några av sportstugorna kommer antagligen att fortsätta fungera som sommarstugor och då vara kvar. 6. Vid möte med Anna Fredriksson i juni 2020 angående vändplanen fick vi information om att fastigheten inte skulle omfattas av rivningsförbud. Vad är anledningen till ändrad uppgift angående detta? 7. Att förvägra fastighetsägare möjligheten att riva gamla, enkelt utrustade fritidshus tycker fastighetsägaren är oacceptabelt och motsäger sig därmed rivningsförbudet. 8. Om K-märkningen trots allt skulle kvarstå för Lillströmsudd 1:37 begär fastighetsägaren ersättning för den värdeminskning K-märkningen innebär för fastigheten. 	<ol style="list-style-type: none"> 7. Rivningsförbud med K-bonus tas bort. 8. Rivningsförbud med K-bonus tas bort.
d)	<p>G3.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. I kommunens utredningar anges olika byggår för vår stuga på fastighet 1:37. I den kulturhistoriska bebyggelseinventeringen anges byggåret till 1947. I Rapport 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Noteras. Uppgift om nybyggnadsår i utredning om strandskydd har hämtats från taxeringsuppgift. Uppgift om


	<p>inventering strandskydd anges byggår till 1940.</p> <p>2. I Rapport inventering strandskydd borde det vara samma text under rubriken 1:36 och 1:38, vilket det inte är. Under rubriken 1:38 står endast ”Strandskydd kvarstår”. I enlighet med era ritningar behöver väl rubriken 1:38 kompletteras med samma text som står under 1:36?</p>	<p>byggnadsår i kulturmiljöinventering har troligen blivit felaktig.</p> <p>2. Texten har justerats.</p>
e)	<p>G4. I er granskningshandling är det på ritningen angivet att alla tre tomterna 1:36, 1:37 och 1:38 får bebyggas enligt era markeringar på ritningen. I den geotekniska utredningen står det också att alla tre tomterna är lämpliga att bebyggas.</p>	<p>Noteras.</p>
<p>29. Fågelbro 7:1, 417, 418</p>		
a)	<p>Mail har inkommit med följande text: Fastighetsägaren uppfattar ditt besked i tidigare mailkorrespondens som att det, enligt din bedömning, inte är möjligt att betrakta någon ytterligare del av fastigheten som redan ianspråktagen. Om detta är en missuppfattning får du gärna meddela mig det. För det fall att uppfattningen är korrekt skulle fastighetsägaren uppskatta om du kan utveckla dina skäl härfor.</p> <p>Redan nu vill fastighetsägaren påpeka följande.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Den dom du hänvisar till nedan och i samrådsredogörelsen avsåg en fastighet utan bostadsbyggnad. Någon annan typ av byggnad fanns inte heller. Den avsåg således helt andra förhållanden än förevarande. I domen skriver Mark- och miljööverdomstolen följande. ”En klippt gräsmatta kan förvisso – beroende på förhållandena i det enskilda fallet – verka i någon mån avhållande på allmänhetens tillträde till platsen, men den genererar inte i sig någon hemfridszon. Ett bostadshus skulle däremot helt utsläcka allmänhetens möjlighet att vistas på platsen.” Domen bifogas, liksom ett flygfotografi där fastigheten (Staffanstorp Djurslöv 4:89) är markerad. - Det är helt klarlagt i överrättspraxis att klippt gräsmatta (liksom förekomsten av uthus, utsikt från huvudbyggnad och annat) ska påverka omfånget av vad som anses som ianspråktaget. Som ett exempel bifogas Mark- och miljödomstolens dom av den 7 maj 2021 i mål 12640-19. I domen gör domstolen följande bedömning. ”Bostadshuset ligger visserligen 	<p>Fråga har ställts till ombud om insänd text avses vara ett formellt yttrande. Mail har diarieförts som yttrande.</p>

	<p>nära stranden men det är inte direkt synligt därifrån. I likhet med mark- och miljödomstolen stannar Mark- och miljööverdomstolen för att strandområdet inte kan anses omfattas av bostadshusets hemfridszon. Strandrådets närhet till bostadshuset medför dock att åtgärder såsom att klippa gräsmattan, rensa vass eller ställa fram utemöbler skapar intryck av att stranden är en del av bostadshusets tomt och avhåller därmed allmänheten från att beträda området (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 25 september 2017 i mål nr M 10705-16 med där angivna hänvisningar till praxis). [...] Sammanfattningsvis bedömer Mark- och miljööverdomstolen att skötseln av strandområdet på arrendetomten Björnhagen 10 medför att stranden uppfattas som en del av fritidshusets tomt, trots att den inte ingår i bostadshusets hemfridszon. Skötselåtgärderna har därmed en avhållande verkan på allmänhetens tillträde till stranden. Eftersom skötseln av strandområdet har pågått kontinuerligt sedan innan strandskyddet infördes på platsen strider det inte mot strandskyddsbestämmelserna och tomtplatsen ska då bestämmas på ett sådant sätt att den pågående markanvändningen inte inskränks. Strandområdet ska därför ingå i tomtplatsen.” Domen bifogas.</p> <p>För egen del är fastighetsägaren av den bestämda uppfattningen att det ianspråktagna området på fastigheten rätteligen är avsevärt större än vad kommunen, hittills i planprocessen, har bedömt det som.</p>	
b)	<p>Kommunens bedömning av ianspråktaget område på Värmdö Fågelbro 7:1 är uppenbart felaktig. Detta beror på en uppenbart felaktig tillämpning av gällande rätt, vilket på ett otvetydigt sätt framgår av mitt e-postmeddelande nedan. Detta går inte att missta sig om.</p> <p>I granskningshandlingarna beskriver kommunen att den betydelsefulla frågan om principerna för fastighetsindelningen är avhängig omfattningen av strandskyddat område. Omfattningen av det ianspråktagna området är följaktligen av betydelse inte bara för omfattningen av strandskyddet, utan också för principerna för fastighetsindelningen. I granskningshandlingarna, närmare bestämt i planbeskrivningen på sidan 33, framhålls vidare strandskyddets omfattning uttryckligen som ett skäl för kommunens negativa särbehandling av Värmdö Fågelbro 7:1.</p>	<p>Tidigare inkommen skrivelse a) är införd som ett yttrande.</p> <p>Dialog med fastighetsägaren har skett efter granskning. Fastigheten har lyfts ur planarbetet.</p> <ol style="list-style-type: none">1. Två insända mail är diarieförda som yttranden a), b).2. Planarbetet finner inte att det finns motiv att häva strandskyddet för hela fastigheten.3. Planarbetet har inte möjlighet att i ett PFO-område arbeta med fastighetsindelningsbestämmelser på det sätt som önskas eftersom uppdraget är att undvika förtätning genom avstyckning. Därmed går planarbetet fastighetsägaren till mötes och lyfter ut fastigheten

	<p>Det kan således konstateras att kommunens bedömningar av Värmdö Fågelbro 7:1, beträffande de betydelsefulla frågorna om strandskyddets omfattning och principerna för fastighetsindelningen, vilar på en uppenbart bristfällig grund. På grund av detta och att planprocessen är långt framskriden var min förhoppning med e-postmeddelandet nedan att få igång en konstruktiv dialog härom, nu. En sådan hade underlättat för samtliga involverade och, framförallt, främjat planprocessen. I sammanhanget ska självklarheten nämnas att det inte föreligger något hinder mot att en sådan dialog förs efter granskningstiden, i samband med att kommunen behandlar inkomna synpunkter med mera.</p> <p>För god ordnings skull ska, i anledning av din fråga, följande framhållas.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Allt som framförts i planprocessen, inklusive det som framförts i denna e-postkorrespondens, framförs även såsom synpunkter på granskningshandlingarna. Härutöver vill fastighetsägaren särskilt framhålla följande synpunkter. 2. Strandskyddet ska upphävas på hela det ianspråktagna området på Värmdö Fågelbro 7:1. 3. Planbestämmelserna om principerna för fastighetsindelningen ska antingen (1) bestämmas så att Värmdö Fågelbro 7:1, som uppgår till hela 2,5 hektar landareal, tillåts delas upp i, i vart fall, tre fastigheter eller (2) utgå. 4. Det får inte råda något tvivel om att befintlig bebyggelse på Värmdö Fågelbro 7:1 genom detaljplanen i något avseende blir planstridig. Av detta skäl måste detaljplanen tillföras en planbestämmelse av generellt omfång som säkerställer detta, förslagsvis med följande innehåll. ”Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planenliga.” 	<p>ur planarbetet.</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Föreslagen bestämmelse gällande: <i>”Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planenliga.”</i>, har i rättsfall ansetts allt för otydlig och osäker varför Värmdö kommun inte längre använder sig av densamma.
30. Fågelbro 1:4, 415		
a)	<p>Önskemål om att ompröva det områdena 2a, 9a och 9b av fastigheten Fågelbro 1:4. Fastighetsägaren anser att dessa delområden av fastigheten är lämpliga och önskvärda att bebyggas med villafastigheter och vill att Värmdö kommun i det detaljplannearbete som ovan hänvisas till, ändrar klassificeringen av Fågelbro 1.4, område 2a, så att det inte utgör mark för naturområde utan för villafastighet</p>	<p>Fastigheten är delvis sedan tidigare planlagd som allmän plats; vägområde och grönområde. Delar av fastigheten består av vägområde och ingår i Ga:6. De delar av fastigheten som under samråd och granskning föreslogs utgöra NATUR och PARK lyfts ur detaljplanen. Del av tidigare föreslagen</p>

	<p>samt Fågelbro 1:4 hela område 9 (9a och 9b), så att detta inte utgör parkområde utan mark för villafastighet. I den sammanfattning som görs i Naturvärdesinventeringen fastslås att med undantag för några äldre träd som enkelt kan skyddas (på område 2a), så fastslås att inga vattendrag, inga tydliga gröna stråk eller andra naturvärden utgör hinder att exploatera de områden som vi nämner ovan. Fastighetsägaren anser att detta särskilt gäller området 9 som är synnerligen lämpad för bebyggelse. Ett helt plant område helt naturligt är belägen tillsammans med annan villabebyggelse. Alla tillfartsvägar är ordnade - marken är enligt de utredningar ni själva redovisat synnerligen lämpad för villabebyggelse. Fastighetsägaren bestrider med bestämdhet att detta skall betraktas som "parkområde" utan vill att ni åtminstone omprövar detaljplaneförslaget när det gäller område 9.</p>	<p>PARK-mark kvarstår dock som E-område eftersom det finns behov av ytterligare transformatorstation i planområdet. Underliggande detaljplan fortsätter att gälla i delar som lyfts ur detaljplanearbetet.</p>
<p>31. Lillströmsudd 1:14, 412</p>		
a)	<p>Så vitt fastighetsägaren förstår har kommunen ändrat arbetsformen från samrådshandling till granskningshandling när det gäller ändring av numreringen från GATA2 till GATA3. Det verkar nu ha ändrats eftersom gata för gångfartsområde har tillförts och ligger över gata avsedd för gångtrafik i hierarkin. Fastighetsägaren förstår inte orsaken till ändringen. Fastighetsägaren anser att beteckningen GATA2 och samrådshandling måste återinföras till frågan vunnit laga kraft. Elbolagets tillgänglighet måste givetvis beaktas, och att de får möjlighet att på enklast möjliga transportsätt ha tillgång till el-nätstationen, vilket de har haft hela tiden sedan den byggdes.</p>	<p>Noteras. Hierarkin har ändrats utifrån önskemål. Noteras bör att benämningen gångfartsområde innebär inte att fordon inte får framföras. Det innebär endast att gångtrafikanter har företräde.</p>
<p>32. Fågelbro 2:15, 410</p>		
a)	<p>Granskningshandling Plankarta S5 del3-A0 står nedanstående tex. Texten står efter g1. Ny bostadsbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot annan fastighet och minst 6 meter från fastighetsgräns mot allmän plats GATA om inte annat framgår av plankartan. 1. Texten kan uppfattas som motstridig om fastighetsgränsen är prickad., vill att texten "allmän plats" stryks. 2. Strandskydd, enligt skrivelse från Länsstyrelsen finns inget strandskydd på 2:15, det är borttaget enligt dem.</p>	<p>1. Noteras. Texten 6 meter från allmän plats GATA stryks. Prickmarken gäller. 2. Strandskydd har utgått.</p>
<p>33. Lillströmsudd 3:1, 399</p>		
a)	<p>Vi motsätter oss ombildningen av fastigheten Lillströmsudd 3:1. Vi delar inte er syn i detaljplanen att ändra Lillströmsudd 3:1 från taxerad fastighet (210 småhusenhet tomtmark) till allmän plats (Natur). Fastighetsägarens ambition är, och har alltid varit, att invänta den nya detaljplanen för</p>	<p>Fastigheten är obebyggd. Del av fastigheten är i genomförd hasselnoksinventering utpekad som lämplig eller mycket lämplig plats för hasselnok.</p>

	<p>permanentboende och att stycka fastigheten i flera delar för att möjliggöra bebyggelse för permanentboende.</p>	<p>Enligt genomförd naturvärdesinventering förekommer påtagliga naturvärden på fastigheten. På fastighetens södra del förekommer värden som kan föras till Natura 2000-naturtypen.</p>  <p>På fastighetens södra del och i väster finns branta bergssidor. Med hänsyn till att berggrunden i Värmdö många gånger är sulfidhaltig ska sprängning undvikas.</p> <p>Fastigheten ingår i ett mindre avrinningsområde och vid platsbesök var den låglänta delen av fastigheten mycket fuktig.</p> <p>Mark och vattenområden ska enligt plan och bygglagen användas på det lämpligaste sättet utifrån dess beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges till sådan användning som från allmän synpunkt medför god hushållning. Även Miljöbalkens bestämmelser ska beaktas.</p> <p>Med anledning av ovan angivna förutsättningar anses inte fastigheten lämplig att bebyggas. Eftersom fastighetsägaren hyser ett motstående intresse och inte heller stödjer planläggning som NATUR, lyfts fastigheten ut ur detaljplanen.</p>
<p>34. Lillströmsudd 1:21, 398, 386, 382</p>		
<p>a)</p>	<p>Fastighetsägaren delar inte kommunens bedömning av berörd fastighet. I granskningsunderlaget är vår fastighet fortsatt grön-klassificerad och i princip ingen av fastighetsägarens synpunkter har hörtsammats. Fastighetsägaren vill fortsatt bestrida grön-klassificeringen av fastigheten eftersom fastighetsägaren anser att det är en orimligt stor inskränkning i äganderätten. Fastighetsägaren bedömer att detta förstärks ytterligare av att enbart vår</p>	<p>Klassificeringen går inte att ta bort eftersom kulturmiljövärdet är befintligt.</p> <p>K-bestämmelse och rivningsförbud i plankartan har tagits bort.</p>

	<p>fastighet k-klassificeras på udden medan grannfastigheterna 1:20 och 1:22, med kommunens tillstånd, redan tillåtits bygga om. Fastighetsägaren anser att det är oskäligt att en enskild fastighetsägare ska få sina rättigheter inskränkta på detta sätt för att kommunen inte tidigare insett områdets eventuella kulturhistoriska värde. Fastighetsägaren anser därför att Lillströmsudd 1:21 helt ska befrias från k-klassificering.</p>	
b)	<p>Fastighetsägaren vill anföra följande:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Fastighetsägaren anser att fastighetsägaren ska ha samma rätt som grannfastigheterna att få bygga en huvudbyggnad på den nu föreslagna k-märka bostadens (idag 65 kvm) placering som är jämförbar med den byggnadsarea de har fått/föreslås få tillstånd till. I Granskningshandlingen, Fastighetskonsekvenstabell Bilaga 2_210318, har grannfastigheten Lillströmsudd 1:20 föreslagits få största byggnadsarea för huvudbyggnad om 200 kvm. Enligt samma dokument har även grannfastigheten Lillströmsudd 1:22 föreslagits största byggnadsarea för huvudbyggnad om 200 kvm. Det får orimliga konsekvenser att behålla den föreslagna k-märkningen när grannfastigheterna redan har förändrats i grunden. Vår fastighet, i sin befintliga utformning, framstår som en påtaglig avvikelse i sammanhanget och leder inte till en väl sammanhållen bebyggelse.2. Den nuvarande huvudbyggnadens placering är också den bäst lämpade utifrån fastighetens topografi. Denna bedömning gjordes redan på 1930-talet då byggnaden uppfördes. Topografin har inte förändrats sedan dess. Vi anser inte att den föreslagna K-bonusen som Värmdö kommun erbjuder om en komplementbostad om 110 kvm i BYA varken är en bra eller rimlig lösning för den k-märkning kommunen föreslagit. Vår fastighet förlorar stort i värde genom den föreslagna k-märkningen och det är oerhört svårt att hitta en lämplig placering av en komplementbostad på grund av tomtens topografi.3. Värmdö kommuns föreslagna placering av en komplementbostad om 110 kvm BYA uppe på berget (Figur 38, s 35 i Granskningshandlingen) är inte lämplig. En nock om 6 m (Fastighetskonsekvenstabell Bilaga 2, Lillströmsudd 1:21) är enligt Granskningshandlingen möjlig. Det är dock svårt att se att en modern permanentbostad skulle vara lämplig att bygga med en sådan liten BYA och ett souterängplan behövs därför om kommunen	<ol style="list-style-type: none">1. Ett nytt platsbesök genomfördes våren 2022. Nya byggrätter utan rivningsförbud diskuterades då med berörda fastighetsägare.2. Rivningsförbud och k-bonus har tagits bort från fastigheten.3. Illustration tas bort ur planbeskrivningen för att undvika missförstånd.4. Vad gäller förekomst av hasselnök och artskydd är det fastighetsägaren/byggherren som ansvarar för att korrekt anmälan görs och att artskyddsbrott inte sker.5. Fastighetsägaren önskar placera en parkeringsplats i det område som försetts med prickad mark. Vad gäller tillgänglighetskrav så återfinns dessa i BBR som också anger när undantag från dessa kan göras.6. I kommunens kartunderlag för dagvatten framgår att det finns ett avrinningstråk för dagvatten genom den prickade marken på er fastighet. Den låglänta delen av fastigheten är lägsta punkten i avrinningsområdet (avrinningsområdet är grönt i kartan nedan).  <p>Eftersom området är mycket kuperat rekommenderar dagvattenutredningen diffus avrinning och fördröjning i naturliga sänkor. Lågpunkten som försetts med prickad mark</p>

<p>vill leva upp till sin ambition om att göra om området till permanentboende. Det skulle dock innebära, för att kunna nyttja denna, att rejält sprängningsarbete behövs för att kunna bygga.</p> <ol style="list-style-type: none">4. Sprängningsarbete för att dra in VA krävs också. Dessa sprängningsarbeten kommer göra åverkan i marken och förstöra naturmark och sprickor och därmed störa hasselsnokens livsmiljö. Fastigheten är gulmarkerad, (Granskningshandlingen s 48, Figur 47) som lämplig livsmiljö för hasselsnoken. En placering av en komplementbostad på berget, där avståndet till grannfastigheten 1:22 bör vara 4,5 m från tomtgränsen, bli svår att få plats med på befintlig mark.5. Det är också omöjligt att med bil kunna komma fram till komplementbostaden då den mark som i teorin, skulle kunna användas som infart/parkering är prickmarkerad och utgör avrinning för dagvattnet nedför berget utmed vägen. Parkering måste då fortsatt vara på befintlig plats intill vägen. Det gör att boende måste gå och bära kassar med livsmedel och annat uppför en trappa utmed berget för att kunna nå komplementbostaden. Detta innebär i sig en risk för olyckor, t ex under vinterhalvåret. Dessutom blir då komplementbostaden inte tillgänglig för alla då personer med funktionsvariationer inte har möjlighet att nyttja bostaden. Inte heller en placering av komplementbostaden bakom nuvarande huvudbyggnad eller bredvid den är möjlig på grund av topografin, dagvattenavrinning och de krav som framförs av Värmdö kommun i Granskningshandlingen ss 38-40. Vi bestrider även kommunens förslag vad gäller prickmark. Vi anser fortfarande att den är felaktig och vill att den tas bort förutom den generella som gäller utefter alla vägar i området.6. Sedan mitten på förra seklet har vatten-dräneringen av Samfällighetens väg samt den södra delen av tomten Lillströmsudd 1:29;s ytvatten letts ner i ett ca 100 m långt dike på vägens norra sida. Detta dike har sedan letts ut på vår fastighet genom ett betongrör utan infiltration under vägen. Eftersom vägen och grannens södra del av tomten är en väldigt stor yta och sluttar brant har detta lett till att vi haft en yta som varit fuktig, till och från på tomten, utan att vi kunnat påverka det. I denna process har Samfälligheten nu blivit tvungna att infiltrera detta vatten och inte leda ut detta på vår tomt. Det medför	<p>utgör just en sådan lågpunkt som bör bevaras obebyggd. Lågpunkterna hjälper till att återföra vatten till grundvattnet och avrinning ovan mark bidrar till att rena vattnet innan det når recipienten.</p>
--	---

	att den situation som föranlett att Värmdö kommun har prickat denna yta på vår tomt inte kvarstår vilket innebär att den prickning som föreslagits inte heller skall kvarstå. På övriga delar i samma topografi på tomten har vi aldrig haft några dräneringsproblem eller vattenflöden under alla år, även under väldigt regnrika perioder.	
c)	<p>Slutsats</p> <p>Med hänvisning till ovan argument och inte minst det mycket stora intrånget i äganderätten, anser vi därför att Värmdö kommun helt ska ta bort</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. k-klassificeringen samt 2. prickmarkeringen av vår fastighet, Lillströmsudd 1:21. Vi bifogar även fastighetsägarnas tidigare yttrande över samrådshandlingarna. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Rivningsförbud med K-bonus tas bort. 2. Se kommentar ovan b) 6
35. Fågelbro 28:4, 396		
a)	<p>Från den tidigare samrådsplanen har det i syd slänten gjorts korsmark på fastigheten, där inte huvudbyggnad får uppföras.</p> <p>Detta efter att det uppkommit rykten om att det ska finnas hasselsnok i området. Under de 47 år som fastighetsägaren har bott på denna fastighet har fastighetsägaren aldrig sett en hasselsnok.</p>	Noteras. Fynd av hasselsnok har rapporterats i området. Kommunövergripande kartläggning av lämpliga habitatområden för hasselsnok har också pekat ut området som lämpligt habitat.
b)	<p>Bortsett från detta så visar habitutredning och analys från ekologigruppen att endast ena kanten av fastigheten mot öster, kan vara lämplig livsmiljö för hasselsnok. Detta finns tydligt beskrivet med karta i granskningshandlingarna, som kommunen skickat ut.</p> <p>Fastigheten har trots detta försetts med korsmark på ca en tredjedel av den tänkta avstyckningen, vilket inte är rimligt eller det inte finns underlag för.</p> <p>Detta skulle även medföra att man måste lägga en huvudbyggnad på högsta punkten av fastigheten, vilket innebär ett stort ingrepp i miljön med plansträngning.</p> <p>Det finns även ett yttrande från grannfastigheten att man inte önskas ett hus på högsta punkten, då detta medför stor insyn. Det förslag som fastighetsägaren tidigare skickat in som förhandsbesked till styckningen av fastigheten (se bifogat) ligger huvudbyggnaden i sydslänten där det nu blivit korsmark.</p>	Utbredningen av den korsmarkerade marken har setts över och justerats i samråd med kommunekologen.
c)	Fastighetsägaren har även haft planarkitekt och Exploateringsingenjör ute på platsbesök och visat runt för att påvisa att detta är den mest lämpliga plats för en huvudbyggnad med minimal åverkan på miljö och natur. Minnesanteckningar från platsbesök bifogas.	Noteras.
d)	Önskemål om att denna korsmark ska tas bort alternativt kraftigt begränsas till det östra hörnet, där det potentiellt skulle kunna vara lämplig livsmiljö för hasselsnok.	Se kommentar 33 b)

e)	Fastigheten har även enligt planförslaget en minsta styckningsareal på 4000 m2. Lämpligare storlek för att passa in i miljön är 3400 m2, enligt bifogat karta för förhandsbesked. Detta för att följa topografin. Fastighetsägarens önskade minskning av areal skulle enligt fastighetsägaren inte medföra att fastigheten går att stycka i fler än två delar.	Noteras. Fastigheten är 9080 kvm. En minsta fastighetsstorlek om 3400 kvm skulle innebära att fastigheten kan styckas av i fall del av annan fastighet överläts till fastighetsägaren. Minsta fastighetsstorlek justeras inte.
f)	Önskemål om att allt marklov bör även ingå i byggnadslovet då detta är nödvändigt vid nybyggnation. Man bör inte behöva söka marklov för respektive detalj som planförslaget säger.	Det finns flera anledningar att marklov krävs. Dels utgör området habitatområde för hasselsnok, dels kan det förekomma sulfidhaltigt berg, dels är området mycket kuperat och omfattande marknivåförändringar kan medföra olägenhet för omgivande fastigheter i och med att avrinningen kan förändras. Därför anses det motiverat med krav på lov för marknivåförändringar.
g)	På fastigheten finns två tallar samt en stor ek märkta n7 på kartan. Dessa fanns inte med i tidigare planritning. Eken är det förståeligt att man vill bevara men de två tallarna som är märkta vill fastighetsägaren ska tas bort från förslaget. Det finns gott om tallar i området även finnas kvar på fastigheten.	De träd som märkts ut i plankartan är de träd som har högt ekologiskt värde.
h)	Enligt tidigare samrådsplan hade fastigheten betäckningen e10 med 150 kvm komplementbyggnaden. Nu har den ändrats till e1 som säger 80 / 50 kvm och idag står det en komplementbyggnad på 150 kvm. Detta innebär att vid en eventuell brand eller liknade får nuvarande byggnad ej återställas. Detta är ej rimligt eller acceptabelt utan ska byggnaden ska kunna återställas i nuvarande storlek.	Bestämmelse har ändrats till att medge snickeriets befintliga takarea om 250 kvm.
i)	På den prickade ängen finns en grävd brunn som fastighetsägaren vill bevara, även efter att kommunalt V/A är nergrävt längs vägen. Fastighetsägaren har en oro att nedgrävning av ledningarna kommer dränera ängen och därmed även brunnen.	Noteras. Uttryckt oro har kommunicerats med VA-avdelningen.
j)	Önskemål om att den planerade gågatan (GÅNG2) mellan Gamla Fågelbrovägen och Lillströmsudd inte skall göras körbar med bil som enligt planförslaget med BK2 klassning. Passagen ska endast göras som promenadväg med begränsad framkomlighet för att det inte bli körväg med golfbilar, fyrhjulingar samt andra fordon som används frekvent i närområdet.	Noteras. Vid enskilt huvudmannskap är det väghållaren som beslutar om och när förändringar sker samt med vilken standard utförande sker. Området planläggs som GÅNG.
36. Fågelbro 2:7, 395		
a)	Fastighetsägaren begär en ändring av föreslagen korsmark. Fastighetsägaren har även en fråga/kommentar vad gäller n7-märkta träd. Se bifogade fil.	Med anledning av förekomst av hasselsnok kan korsmarken inte reduceras. Se även kommentar b) nedan.

b)	Från Granskningshandling Plankarta S5 del 3-A0 Fastighetsägaren noterar att korsmarken på den södra delen av Fågelbro 2:7 sträcker sig långt upp på berget, till stor del t.o.m upp till krönet.	Korsmarken har markerats eftersom det dels inte anses lämpligt att bygga i slänten och dels för att påverkan av hasselsnok ska minimeras.
c)	Fastighetsägaren noterar att hela åtta träd är markerade som n7 -Särskilt värdefullt träd.	Noteras. Det stämmer att träd med höga naturvärden har märkts ut.
d)	Fastighetsägaren noterar att fastigheten fått felaktig benämning i grundkartan.	Noteras. En uppdaterad grundkarta har beställts till antagande.
37. Fågelbro 2:3, 394, 389, 383		
a)	<ol style="list-style-type: none"> I det yttrande som under gårdagen (210527) har lämnats in för Fastighetsägarnas del under pågående granskning i rubricerat planförfarande har några mindre misstag kommit med, vilka rättas enligt följande. På sidan 6 i yttrandet uppges under punkten 3 att även den mindre bostadsbyggnaden har kök, vatten och avlopp. Detta stämmer inte varför den skrivelsen bör bortses från. Vidare hänvisas det på sidan 7 till en bilaga 5, enligt vilken två byggnader på fastigheten är kryssmarkerade enligt tidigare lantmäteriförrättning. Dock är det i bilaga 5 inte den byggnad som också utgör bostadsbyggnad som är kryssmarkerad i bilagan. Den byggnad som också utgör bostadsbyggnad är den byggnad som är belägen i fastighetens sydvästra hörn. Även den byggnaden ska således kryssmarkeras, för att detaljplanen ska utvisa de korrekta bostadsförhållandena på fastigheten. 	<ol style="list-style-type: none"> Noteras. Noteras. Noteras. Grundkartan hämtas från lantmäteriets databas. Det kan vara så att tolkning av vad som utgör bostadshus felar. Av givna bygglov går det att utläsa att ett bygglov för tillbyggnad av ursprunglig byggnad medgetts till 158 kvadratmeter BYA och att resterande byggnader på fastigheten är komplementbyggnader. Av givna bygglov framgår att det är den stora byggnadsvolymen i nordost som är huvudbyggnad och att övriga byggnader utgör komplementbyggnader. Om förändringar gentemot givna bygglov skett ombedes fastighetsägaren ansöka om bygglov i efterhand så att kommunen kan ta ställning till om bygglov kan medges och om tekniska egenskapskrav uppfylles.
b)	Berörda fastighetsägare är sedan tidigt 1980-tal lagfarna ägare till dels fastigheten Fågelbro 2:3, dels lagfarna hälftenägare till fastigheten Fågelbro 2:1, båda fastigheterna belägna inom området Hästhagsudd och inom planområdet. Fastigheten Fågelbro 2:3 omfattar cirka 4 000 kvm och fastigheten Fågelbro 2:1 ca 26 000 kvm.	Noteras.
c)	Fågelbro 2:3 används av fastighetsägarna med familj för fritidsboende, men i allt högre omfattning. På fastigheten är belägna två stycken bostadshus; ett mindre, ursprungligt hus och ett något större som uppförts av makarna Hammar. Därutöver finns på fastigheten ett garage och en bastubyggnad.	Noteras. Se även kommentar a)3.
d)	Fågelbro 2:1 är obebyggd (förutom mindre garagebyggnad som uppförts och används av annan). Fastigheten är taxerad som lantbruksfastighet, som jordbruksmark i skärgården, och är	Noteras.

	delvis enligt tidigare lantmäteriförrättning genomförd 1990 klassad som grönområde.	
e)	Fastigheterna Fågelbro 2:3 och 2:1 omfattas i dagsläget inte av detaljplan. Båda fastigheterna ingår i Hästhagsudds samfällighetsförening.	Noteras.
f)	Inställning Fastighetsägarna ställer sig positiva i sig till föreslagen planläggnings syften. Som enskilda fastighetsägare motsätter de sig dock i dagsläget planens antagande och genomförande, detta mot bakgrund av att hänsyn inte har tagits till de synpunkter och önskemål som framförts under planförfarandet avseende fastigheterna Fågel bro 2:1 och Fågelbro 2:3, vilka utvecklas närmare nedan.	Noteras.
g)	Rättsliga förutsättningar Vid planläggning ska enligt gällande plan- och byggrättslig reglering hänsyn tas till, och en avvägning göras, mellan både de allmänna och de enskilda intressen som berörs av föreslaget planprojekt. Ett markområde och/eller en enskild fastighet ska användas för det eller de ändamål som området eller fastigheten är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Planläggning ska vidare med hänsyn till befintliga natur- och kulturvärden främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse samt en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar. Endast mark som från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet får tas i anspråk för olika syften.	Noteras.
h)	Fastighetsägarna har förståelse för behovet av planreglering för hantering av det gamla fritidshusområdets omvandling mot permanentboende i högre omfattning, och de olika frågor detta medför, samt för behovet av bevarande av gröna områden och allmänhetens tillgång till friluftsliv, mark och vatten. De har också förståelse och respekt för planarbetets syfte att inte i för hög utsträckning tillåta avstyckning och ovarsam förtäring.	Noteras.
i)	Dock ska enligt tillämpliga regler i det plan- och byggrättsliga regelverket hänsyn i erforderlig omfattning även tas till enskilda fastighetsägares intressen. De synpunkter och önskemål som framförts av makarna Hammar avseende de två fastigheterna Fågelbro 2:1 och 2:3 under planprocessen är både högst rimliga i sammanhanget och dessutom inte oförenliga med planprojektets syften och eftersträvad struktur för området. Tvärtom skulle ett tillmötesgående av Hammars synpunkter utgöra ett rimligt hänsynstagande både till dem som enskilda, långvariga fastighetsägare till stora markområden inom planområdet och till syftet att få och bibehålla en god struktur inom området. Därmed bör framförda synpunkter, som utvecklas i sak närmare nedan, genomföras i planförslaget	Noteras.

	innan det kan antas som ny detaljplan för området.	
j)	<p>Omständigheter</p> <p>I de avseenden som fastighetsägarna önskar få till stånd ändringar i det föreliggande planförslaget är således följande.</p>	Noteras.
k)	<p>1) Från fastigheten Fågelbro 2:1 önskar man föra över en mindre del, om cirka 3 000 vadratmeter, att sammanföras med fastigheten Fågelbro 2:3. Detta avser den södra delen av Fågelbro 2:1, belägen söder om Fågelbro 2:3, se markering på bifogad karta för ungefärlig omfattning och läge på den mark som önskas överföras (bilaga 2). Syftet med önskad överföring är att över tid bibehålla öppen mark utan byggnationer och anläggningar. Dels för att skydda befintlig miljö och naturvärden, trots att inte underliggande planunderlag och utredningar har betecknat just den marken som viktig i detta avseende, dels också för att som enskild fastighetsägare kunna sköta den aktuella markytan även fortsättningsvis på bästa sätt. Om marken överförs till Fågelbro 2:3 får den gärna prickmarkeras i planen för att påvisa att den inte är avsedd att bebyggas.</p> <p>En överföring av mark i enlighet med detta skulle inte i något avseende inverka på allmänna intressen avseende allmänhetens tillgång till friluftsliv, mark eller vatten. Inte heller skulle fastigheten 2:1:s funktion som en stor sammanhängande obebbyggd fastighet, en "grön lunga", påverkas.</p>	<p>Noteras. Genom att planlägga marken som NATUR säkerställs att inga anläggningar eller byggnationer kommer uppföras nedan fastigheten. Planarbetet uppfattar det som att detta är förenligt med fastighetsägarens önskemål.</p> <p>I och med att sydsluttningar utgör de mest värdefulla områdena för hasselsnok (rödlisad art) anses marken inte bäst lämpad att överföra till en bostadsfastighet.</p> <p>Dessutom omfattas marken delvis av strandskydd och även med anledning av detta anses det inte motiverat att privatisera marken genom att omvandla den till kvartersmark. Planförslaget uppfattar det som att det finns önskemål om att bibehålla marken som naturmark och önskar påtala möjligheten att besluta om en skötselplan för marken och att få skötselplan antagen av kommunen.</p> <p>Kommunen noterar att det finns en förrättning och ett etablerat huvudmannaskap för platsen i fråga.</p> <p>Mark som föreslås överföras i detaljplanen utgörs av befintliga infarter och i ett fall kompensationsmark vid ett större markintrång. I detta fall anses inte kompensationsåtgärder aktuella. Marken är inte heller redan ianspråktagen av fastighetsägaren.</p>
l)	<p>1. En överföring av mark på önskat sätt torde vara genomförbart vid lantmäteriförrättning, utifrån därvid relevanta hänsyn, inte minst då det rör sig om i huvudsak samma fastighetsägare till de två berörda fastigheterna. I planförslaget kan därför den aktuella marken förslagsvis betecknas som mark som får överföras/förvärvas av Fågelbro 2:3.</p>	<p>1. Det stämmer att det innan planläggning varit möjligt att överföra mark genom en lantmäteriförrättning. Detta har inte skett.</p> <p>2. Prickmarkering är inte nödvändig eftersom marken planläggs som NATUR. I område som planläggs som</p>

	<p>2. Om ej önskad marköverföring genomförs ska åtminstone den aktuella marken prickmarkeras för skydd mot framtida ny bebyggelse och anläggningsåtgärder.</p>	<p>NATUR är det inte förenligt med bestämmelsen att anlägga byggnation eller genomföra anläggningar.</p>
<p>m)</p>	<p>Det noteras att vissa andra avstyckningar har tillåtits redan tidigare under planförloppet och det ska framhållas att nu önskad avstyckning är helt jämförbar med dessa i samtliga relevanta avseenden. Ett av de tidiga syftena som angavs som förutsättningar för det specifika planprojektet var också att få till stånd viss varsam förtätning och ny, väl anpassad bebyggelse i området. Till detta kommer också de övergripande målen för hela Stockholmsområdet, att genom bostadsbyggande motverka den höga bostadsbristen. En avstyckning enligt framställd begäran skulle inte inverka menligt på områdets karaktär eller på omgivningarna, utan vara ett rimligt tillmötesgående av en enskild fastighetsägares intresse av att kunna disponera sin fastighet på ett lämpligt sätt. En avstyckning enligt förslaget skulle inte begränsa allmänhetens tillträde och flöde genom markerna och till vattnet; dessa omständigheter är med råge tillgodosedda redan på annat sätt och av marken i övrigt.</p> <p>Det ska också framhållas att det markområde som nu begärs få avstyckas inte tidigare har varit ianspråktagen som grönområde enligt tidigare lantmäteriförrättning från 1990, se bifogat kartutdrag enligt vilket markområde ianspråktaget som grönområde är streckat (två sidor bilaga 4). Det vore inte vare sig erforderligt eller lämpligt att genom tvång lägga till även denna mindre del av Fågelbro 2:1 till det tidigare redan mycket omfattande ianspråktaga grönområdet/allmänna platsen. Detta skulle utgöra ett alltför stort negativt ingrepp i den enskilda fastighetsägarens intressen, och detta utan att tillföra något av konkret bärighet till de allmänna intressena på platsen. Att låta fastighetsägaren stycka av aktuellt markområde för syftet att uppföra ny, varsam bebyggelse på platsen skulle medföra bättre bebyggelsestruktur i området än att låta ytan uppgå i det redan mycket stora gröna området. Det ska också framhållas att den stora gamla ek som växer på fastigheten inte innebär något hinder för detta och inte avses tas bort; tvärtom är planen i samband med en avstyckning att den nya byggnaden byggs utifrån och i samklang med eken, vilken självklart ska finnas kvar och bevaras på fastigheten. Det ska nämnas att det redan i dagsläget är uppfört ett garage på den aktuella delen av 2:1. Byggnaden är inte uppförd av och nyttjas inte heller av fastighetsägarna, men markområdet är således redan ianspråktaget för</p>	<p>Markområdet har lyfts ur detaljplanen. Noteras bör att bygg och miljönämnden tidigare nekat förhandsbesked vid minst två tillfällen för denna del av fastigheten. Vidare ska förtätningar undvikas i PFO-områden enligt gällande översiktsplan. Berört område utgör en kil mot "hemlandet" (området kring Fågelbro säteri).</p>

	bebyggelse sedan lång tid. Fastighetsägarna känner inte till med vilken rätt garaget är uppfört på fastigheten.	
n)	<p>På fastigheten Fågelbro 2:3 är belägna två bostadshus, ett garage och en bastubyggnad. I planförslaget är endast det ena bostadshuset markerat med kryssmarkering, övriga tre byggnader med streckmarkering, vilket således är ett felaktigt återgivande av byggnadsförhållandena på fastigheten. Den mindre bostadsbyggnaden är den äldre, ursprungliga bostaden på fastigheten. I den bostaden bodde familjen de första åren. Bostaden var då, och är fortfarande, fullt funktionsduglig och användbar som bostad, med kök, vatten och avlopp och används också fortfarande som sådan. Därefter byggdes den större bostadsbyggnaden, som nu utgör huvudbostadsbyggnaden.</p> <p>Det torde vara ett rent förbiseende att inte båda bostadsfastigheterna har kryssmarkerats och makarna Hammar begär därför att så sker för att planförslaget ska vara korrekt i detta avseende. Det ska noteras att på den tidigare lantmäteriförretningskartan från 1990 är även den mindre bostadsbyggnaden kryssmarkerad. Det hänvisas till bifogat kartutdrag med markering vilka två fastigheter som rätteligen ska vara kryssmarkerade som bostadsfastigheter på fastigheten (bilaga 5)</p>	Enligt senaste medgivna bygglovets finns bara en byggnad som utgör huvudbyggnad. Kryssmarkeringarna på grundkartorna kan bero på felaktiga antaganden vid upprättande av grundkarta. Förfrågan om korrigering har tillsänts det företag som upprättar uppdaterad grundkarta.
o)	<p>Fastighetsägarna vidhåller att den tekniska anläggningen, markerad med blått E, bör flyttas från sitt nuvarande södra läge om vägen enligt planförslaget till den norra sidan av vägen. Detta skulle ge en betydligt bättre struktur i området i flera avseenden. I tidigare yttrande har felaktigt angivits att man avsåg ett elskåp/elanläggning, vilket således var en missuppfattning av planhandlingarna.</p>	Noteras. Transformatorstationen flyttas på begäran från el-nätägaren till den för funktionen lämpligaste stället.
38. Lillströmsudd 1:39, 393		
a)	<p>Undertecknade önskar anföra följande synpunkter och yrkanden med anledning av den föreslagna detaljplanen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Att förvanskningförbudet tas bort och att generell byggrätt tillämpas 2. Att fastigheten medges avstyckning 3. Att korsmark på fastigheten tas bort och att strandskyddet upphör 	<ol style="list-style-type: none"> 1. En kulturmiljöinventering har genomförts för att klargöra vilka kulturmiljövärden som finns i planområdet. En avvägning med de enskilda intressena har också gjorts. Rivningsförbud och k-bonus har efter granskningskedet tagits bort på fastigheten. 2. Planarbetet har tagit ställning till principer för avstyckning. Fastigheten är dessutom mycket brant och belägen i en sydslänt. Sydslänter utgör det mest värdefulla habitatområdet för hasselsnok. Se även kommentar e) nedan.

		3. Korsmarken har justerats, men inte tagits bort. Strandskyddet hävs på den södra delen av fastigheten.
b)	<p>Våra yrkanden baseras på gällande lagstiftning som i valda delar återfinns i slutet av denna skrivelse (s.4). Relevanta och tillämpliga lagrum är:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Europakonventionens praxis avseende egendomsskydd samt krav på att ingrepp skall vara proportionerliga och ej innebära en oskälig börda för den enskilde. - Proportionalitetsprincipen i PBL, hänsyn skall tas till både allmänna och enskilda intressen. - PBL 4 kap. 32§, detaljplanen får inte vara mer detaljerad än vad som behövs för planens syfte. - PBL 2 kap. 1 §, hänsyn till allmänna och enskilda intressen - PBL 4 kap. 36§, första stycket, precisering av hur det allmänt hållna kravet i 2 kap 1 § på hänsynstagande till enskilda intressen ska tillämpas vid detaljplaneläggning. - Kommunallagen 2 kap. 3§, kommuner och landsting skall behandla sina medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat. 	Noteras.
c)	<p>1. Angående förvanskningsförbud och byggrätt 1. 1</p> <p>I planförslaget är nuvarande huvudbyggnad grönmärkt vilket innebär att den anses ha ett högt kulturhistoriskt värde och därmed skall omfattas av förvanskningsförbud. Detta är uppenbart orimligt då denna fråga prövades av kommunen när vi ansökte om rivningslov. PBL 9 kap. 32§ anger bl.a. att rivningslov skall ges om en byggnad ej bör bevaras på grund av dennas historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Denna fråga har således prövats av kommunen och några sådana värden föreligger inte eftersom rivningslov beviljades.</p> <p>Vi yrkar därför att vår fastighet ej klassificeras som grön eller gul och att förvanskningsförbudet således utgår. Vi hänvisar även till våra synpunkter kring detta i samband med samrådet där det bla framgår att huset inte längre är original utan tillbyggt med ej tidstypiska panoramafönster och med en stor veranda.</p>	1.1 Bygglovavdelningen och planavdelningen sitter under två olika politiska nämnder. En ny bedömning av planavdelningen under 2022 innebär att fastigheten ges en byggrätt som gör det möjligt att uppföra en ny byggnad.
d)	<p>Av detta följer att vår fastighet bör få bebyggas med 180 kvm BYA och 240 kvm BTA för att likabehandlas med vår grannfastighet i öster och de generella byggrätterna för området, vilket vi likaledes yrkar.</p>	<p>Byggrätten för K-bonus har tagits bort. Efter en ny bedömning av planavdelningen under 2022 föreslås följande byggrätt:</p> <p>Huvudbyggnad: BYA 120 kvm, BTA 240 kvm. Komplementbyggnader: 90 kvm (varav enskild högst 60 kvm).</p> <p>Detta innebär att fastigheten ges en</p>

		byggrätt som gör det möjligt att uppföra en ny byggnad.
e)	<p>2. Angående delning av fastighet 1 :39 Tidigare ägare till 1 :39 ansökte 1973 om att tomten skulle delas. Denna ansökan godkändes och tomten delades. Ägaren ändrade sig senare och ansökte 1980 om att de två tomterna skulle läggas samman till den ursprungliga utformningen. Båda dessa åtgärder var föranledda av ägarens dåtida intentioner avseende hur fastigheten bäst skulle kunna utnyttjas av honom.</p> <p>Det faktum att vår tomt de facto redan varit delad under en längre period anser vi talar för att en sådan delning är fullt rimlig.</p> <p>I planförslaget har man accepterat att fastigheterna Fågel bro 21: 1, 22: 1 samt 23: 1 får delas med en minsta tomtstorlek på 1500 kvm i enlighet med tidigare gällande plan för området. Eftersom vår tomt de facto delades 1973 enligt då gällande plan yrkar vi att samma hänsyn till tidigare plan även måste gälla för vår fastighet, ej endast de tre fastigheterna Fågelbro 21 :1, 22:1 samt 23:1.</p> <p>Vidare är den föreslagna minimistorleken på 2500 kvm är ej skälig. Dels därför att det finns tomter i området som ej har denna storlek, dels därför att det skulle strida mot proportionalitetsprincipen eftersom det allmänna intresset knappast uppväger de negativa effekterna för oss som fastighetsägare. En delning av vår fastighet skulle resultera i två fastigheter, vardera över 2000 kvm vilket måste anses vara fullt rimligt i jämförelse med övriga fastigheter i området och dessutom ej leda till någon påtaglig förtätning.</p> <p>Likställighetsprincipen måste också beaktas. Det faktum att en fastighet har två byggnader i olika delar av tomten kan ej innebära ett tillräckligt starkt skäl för att tillåta en delning vilket planen föreslår för fastigheterna Lillströmsudd 1 :7 och 2:3. Topografin på vår fastighet gör att den är utomordentligt väl lämpad att delas i två med ett högre, i huvudsak plant parti liksom ett lägre, liksom i huvudsak plant parti väl lämpat för byggnation. Båda med god förbindelse till väg och med reserverade adresser. Vi upprepar härmed vårt yrkande att vår fastighet 1 :39 får delas i två, med minsta tomtstorlek om 1500 kvm alt 2000 kvm. Vi hänvisar även till våra tidigare handlingar i detta ärende som skickades in under samrådet och även som kompletterande handlingar till dessa, diarieförda 31/8 - 2020. Dessa kompletterande handlingar har ej bemötts av kommunen i nuvarande planförslag. Där nekar man avstyckning av vår fastighet med den enda motiveringen att "två adresser inte är anledning att medge avstyckning av fastigheten". Dessa kompletterande handlingar återfinns även som bilaga till denna inlaga.</p>	<p>Noteras. Om samtliga fastigheter i området skulle medges en avstyckning om 2 000 kvadratmeter skulle det innebära stora konsekvenser för såväl de boende som för kommunen i helhet. Bland annat skulle ett kommunalt huvudmannaskap behöva införas för hela planområdet. Därutöver klarar det statliga vägnätet inte av den trafikstring som skulle genereras. Värmdö kommun har till exempel nyligen beslutat att minska bostadsmålen eftersom infrastrukturen inte klarar av en ökad belastning, därmed kan tillgång till samhällsservice inte garanteras vid föreslagen hög förtätningsgrad. Därutöver har området identifierats som lämpligt habitatområde för hasselsnok och en omfattande avstyckning i området skulle utlösa artskyddet och troligen omkullkasta alla försök till detaljplaneläggning. Utöver ovanstående så anger såväl befintlig översiktsplan som den översiktsplan som varit på samråd att förtätning i första hand ska ske i kommunens utpekade förtätningsområden. Om en generell fastighetsstorlek om 2000 kvadratmeter anslås för detta område skulle det innebära att planförslaget ej är förenligt med vare sig gällande översiktsplan som översiktsplan under framtagande. Se även kommentar a.1.</p>

f)	<p>Begränsning i byggrätt för skydd av hasselsnok En betydande del av vår fastighet omfattas i planförslaget av begränsningar vad gäller byggrätt i syfte att befrämja en eventuell förekomst av hasselsnok i området. Vi har aldrig sett någon på vår tomt under de 40 år som vi ägt fastigheten och den enda säkra observationen ligger långt från oss. Generellt sett är biotopen på Lillströmsudd "ormvänlig". Klippor, buskar, högt gräs, glest mellan byggnader. Det kan därför ej vara särskilt svårt för en orm att hitta bra och säkra sätt att förflytta sig i området. Att utan säkra observationer i närområdet kraftigt begränsa byggrättigheten till vår fastighet (och nästan undantagsvis för just vår fastighet) kan ej vara rimligt.</p> <p>Enligt Europakonventionens praxis ska ett ingrepp såsom en begränsning av markanvändning vara proportionerligt. Det allmänna intresset måste vägas mot den enskildes och en åtgärd måste genomföras på ett sådant sätt att den inte innebär en oskälig börda för den enskilde. Nuvarande planförslag innebär enligt vår uppfattning en oskälig börda för oss om det skulle vinna laga kraft.</p> <p>Då inga säkra observationer av hasselsnok gjorts i närheten av vår fastighet yrkar vi att all korsmarkering utgår.</p>	<p>Säkra observationer av hasselsnok har inrapporterats till artportalen och fynd har även gjorts av ekolog vid platsbesök. En kommunövergripande kartläggning av lämpliga habitatområden för hasselsnok har ytterligare bekräftat platsens lämplighet för att hysa arten.</p> <p>Korsmarken har justerats något för att öka fastighetens användbarhet.</p>
g)	<p>Vi önskar slutligen försäkra oss om att strandskyddet upphävs för hela vår fastighet Lillströmsudd 1:39. sammanfattningen av samråds handlingarna och i granskningshandlingarna står skrivet att strandskyddet skall upphävas. Det samma anges för vår fastighet i fastighetskonsekvenstabellen liksom på plankartan. I Figur 16 på sid 19 i Granskningshandling Planbeskrivning verkar ni dock ha missat att färga fältet rött precis vid Lillströmsudd 1 :39 som vetter mot Lillströmsängsvägen, märkligt nog. Tacksam därför för tydliggörande att strandskyddet upphävs för hela vår fastighet Lillströmsudd 1 :39 i likhet med grannfastigheterna längs med Lillströmsängsvägen.</p>	<p>Strandskyddet upphävs. Detta framgår av plankartan.</p>
h)	<p>BAKGRUND Den 4e februari 2019 inlämnade fastighetsägaren skriftliga kommentarer på detaljplaneförslaget i samband med samråd. Skrivelsen diariefördes och bekräftades mottagen. Innehållet i denna skrivelse gäller fortfarande i sin helhet. En av de punkter som lyftes fram gäller möjligheten att dela 1:39 på samma sätt som gjordes 1973. Detta skulle resultera i två relativt jämnstora tomter. Vi vill härmed inkomma med kompletterande argument som stöder rimligheten vad gäller en delning av 1:39. KOMPLETTERNADE HANDLINGAR GÄLLANDE FASTIGHETSREGLERING</p>	<p>Noteras.</p>
i)	<p>1. Den nedre delen av 1:39 har tidigare utgjort en separat fastighet 1:51 precis som vi föreslog i vår tidigare skrivelse (bilaga 5, ursprunglig skrivelse). Detta skedde genom en fastighetsreglering 1973</p>	<p>Noteras. Se kommentar e) ovan.</p>

	där ca hälften av ursprungliga 1:39 bytte plats med ur-sprungliga 1:51. Den kompletta förrättningen gällande denna fastighetsreglering bifo-gas (Bilaga 1}. Innan denna fastighetsreglering godkändes gjordes givetvis en lämplig-hetsbedömning där det konstaterades att inga hinder förelåg för att den nedre delen av nuvarande 1:39 kunde utgöra en egen fastighet. Förhållandena ser inte annorlunda ut idag.	
j)	2. År 1980 begärde dåvarande fastighetsägare att den år 1973 avskilda, nedre delen av 1:39 återigen skulle komma att tillhöra 1:39 så som den gör idag (Bilaga 2). Detta på eget initiativ. Anledningen var att kunna sälja hela nuvarande 1:39 som en fastighet.	Noteras.
k)	3. Grannfastigheten, 1:51 är avstyckad på liknande sätt. Den avstyckades från stamfastigheten 1:40 år 1939 (Bilaga 3}. Såväl 1:51 som 1:40 var väsentligt mindre än 5000 kvm. Båda dessa fastigheter, 1:40 och 1:51 har liknande storlek som en delning av 1:39 skulle resultera i (och samma som förrättningen 1973). Jämfört med fastighet 1:40 så är förhållandena för att bebygga den nedre delen av 1:39 goda. Terrängen är flackare och inget markinträng behöver göras.	Noteras. Planarbetet bedömer inte endast konsekvensen av en avstyckning utan konsekvensen om alla får samma möjlighet till avstyckning. Se även kommentar e) ovan.
l)	4. Karaktären på området ändras inte av att en delning av 1:39 åter möjliggörs så som 1973. De stora nivåskillnaderna på fastigheten och gränserna till Lillströmsbacken respektive Lillströmsängsvägen gör det möjligt att bygga med stora avstånd mellan husen och med bra tillgänglighet från väg.	Noteras. Se även kommentar e) ovan.
m)	I området finns i nuläget flera fastigheter av liknande storlek, dvs väsentligt mindre än det föreslagna minimimåttet på 4000 kvm	Noteras.
n)	<ol style="list-style-type: none"> 1. I planförslaget accepteras likaså att andra fastigheter görs delningsbara, däribland 1: 19. 2. Vi anser att detta strider mot likställighetsprincipen som innebär att alla fastighetsägare har rätt till lika behandling. Det åligger planenheten att ta hänsyn till såväl enskilda som allmänna intressen. Det enskilda intresset av en delning av 1:39 är väl definierat. Det skulle skapa ett alternativ att genom försäljning finansiera nybyggnation på "nya" 1:39. Det har aldrig varit aktuellt eller uttryckts något intresse att bygga ett Attefallshus på nuvarande nedre delen av 1:39. Det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär kommer inte att påverkas negativt på grund av tomtens utseende och belägenhet. Vad gäller kravet att beakta såväl det enskilda intresset som det allmänna intresset hänvisar vi till Plan och Bygglagen 2:1 samt 4:36. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Lillströmsudd 1:19 föreslogs som delningsbar i samrådsförslaget. I granskningsförslaget föreslogs inte 1:19 som delningsbar. 2. Med anledning av att detaljplanarbetet eftersträvar likabehandling kan avstyckning inte medges endast på denna fastighet. Om samtliga fastigheter medgavs avstyckning i den omfattning som önskas så skulle detaljplanarbetet inte vara genomförbart. Se kommentar e) ovan.

o)	Att detaljplanen ges en utformning som möjliggör en delning av 1:39 i två fastigheter.	Noteras.
39.Lillströmsudd 1:23		
a)	Tack för ditt hårda arbete med Detaljplanen för PFO S5, Lillströmsudd, Hästhagsudd och Gamla Fågelbrovägen. Fastighetsägaren har granskat Granskning-dokumenterna som gjordes tillgängliga den 4 maj 2021. Fastighetsägaren skriver idag specifikt med avseende på vår egendom identifierad som 1:23 (belägen öster om fastighet 1:53 och väster om fastighet 1: 9).	Noteras.
b)	Vi erbjuder respektfullt lite historisk bakgrundsinformation eftersom det är viktigt för att förstå vårt långvariga förhållande till den här fastigheten. Äldre släktingar byggde stugorna på den här fastigheten från 1936. Deras barn kom strax därefter och åtnjöt många sommarkvarnar på fastigheten som fastighetsägaren alltid har kallat Trollhagen.	Noteras.
c)	Fastighetsägaren med familj började göra besök i Trollhagen 1961 respektive 1964 och är nu ägare av fastigheten. Familjen fortsätter att vara sommarbesökare där. Huvudstugan och tillbehörbyggnaderna byggdes för en liten familj på fyra i början av 1900-talet. Nu under 2000-talet och även i framtiden måste fastigheten kunna rymma två familjer på fyra personer på ett säkert och tillförlitligt sätt: och vi förväntar oss att det kommer att finnas barnbarn tillbringar också tid med oss på Trollhagen.	Noteras.
d)	Vi har en enorm respekt för kommunen, grannskapet Lillströmsudd, för våra gamla grannar (några andra generationers grannar lever fortfarande) och för de nya grannarna vi har träffat under de senaste 20 åren.	Noteras.
e)	Vi lämnade kommentarer till det tidigare utkastet till detaljplanen den 02-02-2019 där vi behandlade flera viktiga frågor med avseende på egendom 1:23. Efter drygt ett år och mycket hårt arbete av planeringsteamet är den nya planen som just släpptes på flera sätt mer restriktiv och mindre gynnsam för vår önskade användning av fastigheten nu och för våra framtida generationer, och vi ber med respekt att följande punkter revideras i det slutliga Detaljplanen:	Noteras.
f)	A. Kravet på att bevara huvudbyggnaden i sitt nuvarande tillstånd anses orimligt och oberoende av ett legitimt offentligt syfte. Fastighetsägaren har inga planer på att ta bort strukturen, vi älskar faktiskt strukturen, men den har lidit av minst 50 års försummelse och brist på underhåll av våra förfäder och inga uppgraderingar av dess mekaniska system under den tiden. Den elektriska ledningen är den ursprungliga ledningen och är osäker. VVS är den ursprungliga VVS och börjar misslyckas. Det finns ingen ventilation i hemmet förutom passiva ventiler som öppnas och stängs säsongsmässigt. Fönsterglasat fallerar. Trästrukturen är rutten i strukturella områden och över ytterbeklädnaden.	Enligt plan- och bygglagen är en fastighetsägare skyldig att hålla sin byggnad i vårdat skick. På Riksantikvarieämbetets webbsida finns vägledning hur bevaransvärda byggnader kan energieffektiviseras samtidigt som bevarandevärdena tillvaratas. I och med planläggningen kommer möjlighet ges att ansluta till det kommunala Va-nätet.

	<p>Det är inte ekonomiskt möjligt att återställa eller renovera strukturen. Strukturen är inte synlig från något offentligt område och ger därför inget värde från dess bevarande till allmänheten. Vi fortsätter att erbjuda kommunen att det i stor utsträckning kan dokumentera, mäta och fotografera strukturen och lägga till denna information i en databas med liknande historiska strukturer. Användningstiden för en sådan stuga är kanske 50 år. Den har stått i 85 år nu. Till skillnad från de flesta eller alla andra stugor i grannskapet, är det inhöjtt i höga träd och tät vegetation som gör det både osynligt för andra egenskaper och det behåller fukt som strukturer med större exponering för solljus inte upplever. Kostnaden för att uppgradera alla mekaniska och strukturella system överstiger långt nyttan och värdet av strukturen för bostad. Vi ber med respekt att med tanke på alla dessa fakta ska förbudet mot rivning av huvudstugan tas bort för egendom 1:23.</p>	<p>Det stämmer att en modern byggnad har en beräknad livslängd på 50 – 75 år därefter anses den ofta rivningsmogen, bland annat på grund av att moderna hus är täta konstruktioner och då nyare byggnader ofta byggs med sämre kvalitet på materialet. En äldre byggnad har en livslängd på flera hundra år, förutsatt att den underhålls. Det innebär att äldre byggnader kan föras över från en generation till en annan medan nyare byggnader inte byggs för barn och barnbarn att ta över. Samtidigt finns det tekniska system som kan behöva förnyas så som el-ledningar och rördragningar, så är det i alla byggnader. Självdragssystem är det vanligaste ventilationssystemet bland det bebyggda bostadsbeståndet. Det fungerar optimalt på vintern då det är stora temperaturskillnader mellan inomhus- och utomhusluft, men sämre på sommaren.</p> <p>Det är inte aktuellt att lyfta rivningsförbudet med anledning av vad som anförts. Sportstugan förses med varsamhetsbestämmelse och k-bonus till följd av hög arkitektonisk verkshöjd. Byggnaden har naturromantiska inslag med fornnordiska stilideal i detaljer och visar en brytningstid i arkitekturen. Detta skiljer den från övriga sportstugor i området. K-bonusen innebär att byggnaden kan bevaras samtidigt som en ny stor huvudbyggnad kan uppföras på fastigheten.</p>
g)	<p>B. För att tillgodose våra växande familjer måste min bror och jag bygga en ny huvudbyggnad som uppfyller alla säkerhets- och hälsokrav i gällande svenska byggnormer. Vi förväntar oss inget mindre än det för våra familjer och våra gäster som kommer att besöka oss på Trollhagen - de nuvarande stugorna erbjuder inte säkra, anständiga och bekväma boende året om. Det tidigare utkastet till detaljplanen möjliggjorde 140 kvadratmeter ytterligare bostadsfotavtryck på en enda nivå med en maximal byggnadshöjd på 7 meter. Det nuvarande, reviderade utkastet har minskat den ytterligare bostadsytan till 110 kvadratmeter (vilket inte är lämpligt för en familj som är vår storlek) och den reviderade planen har</p>	<p>För denna fastighet bedöms det möjligt att uppföra en ny huvudbyggnad om 180 kvm BYA och 240 kvm BTA. Komplementbyggnader får uppta 90 kvm (varav enskild högst 60 kvm).</p>

	<p>också minskat den maximala byggnadshöjden till 6 meter. Vi ber respektfullt kommunen öka golvytan för byggnadens fotavtryck till 140 kvadratmeter. Det är viktigt att vi också ber om att det är tydligt och entydigt i planen att vi får gräva den nuvarande marken i fastighetens område ovanför den befintliga huvudstugan för en vardagsrumsutrymme med källare som vetter mot havet tillsammans med en andra nivå i full höjd över källarnivån (totalt 2 våningsplan). På det här sättet kommer det att visas från gatan, om till och med synligt alls, som en enda berättelsestruktur. Vi förstår att uppgifterna om hur byggnadshöjd mäts kan vara komplexa och inte lätt bestämmas förrän en detaljerad byggnadsplan lämnas in. Eftersom vi har en varierande sluttande befintlig markyta, ber vi respektfullt att detaljplanen uttryckligen erkänner att egendom 1:23 tillåts ha en helt ny nivå på två nivåer på inte mindre än 140 kvadratmeter golvytan (max 280 kvadratmeter i toto).</p>	
h)	<p>C. Den reviderade detaljplanen visar den föreslagna Strandskydd-linjen som skär genom en befintlig hyttstruktur på fastighet 1:23 (se nedan). Vi förstår att linjen måste vara minst 15 meter från huvudstrukturen men vi ber respektfullt att Strandskydd-linjen dras om i området för den befintliga mindre stugan för att vara minst 3-4 meter under den befintliga strukturen. Detta skulle eliminera förvirring och extraordinära regleringskomplikationer när vi behöver reparera, renovera eller byta ut den befintliga stugan i framtiden.</p>	<p>Önskemålet noteras, föreslagen strandskyddslinje ändras inte.</p>
i)	<p>D. När vi pratar med planarkitekten förstår vi att detaljplanen i alla fall inte hindrar oss från att upprätta ett "båthus" nere vid havet som grannarna runt omkring oss för närvarande har. Båthuset kommer att tillhandahålla en rad funktioner, inklusive lagring av utrustning, omklädnings- / omklädningsrum, kyl och andra bekvämligheter, men under inga omständigheter ska den fungera som en bostad. Vi förstår att det finns en särskild tillståndsprocess för att säkra godkännande för att bygga ett sådant båthus inom Strandskyddets gränser, men att det verkligen kommer att vara möjligt att ha ett litet båthus på samma sätt och med jämförbara dimensioner som de angränsande fastigheterna nu åtnjuter. Vi ber respektfullt att detaljplanen gör klart och tydligt att egendom 1:23 inte kan hindras från att bygga en liknande storlek och belägen struktur som våra grannar på både öster och väster om vår fastighet.</p>	<p>Detaljplanen medger bygg rätt för komplementbyggnader. Detaljplanen hindrar inte heller att strandskyddsdispens söks för uppförande av byggnad inom strandskyddat område. Detaljplanen häver dock inte strandskyddet och dispens från strandskyddet handläggs i varje ärende för sig.</p>
j)	<p>Tack för detta tillfälle att återigen kommentera den reviderade Detaljplanen. Vi har ett generationsintresse för vår fastighet på Lillströmsudd. Vi är helt övertygade om att våra farföräldrar skulle vara glada att veta att våra familjer fortsätter att växa. Och vi är helt säkra på att de vill att våra familjer och våra barnfamiljer ska besöka Trollhagen under många år framöver och för att på ett</p>	

	säkert och bekvämt sätt kunna njuta av detta underbara kvarter på Stockholms skärgård	
40. Fågelbro 27:1, 385		
a)	Enligt Er detaljplan skall tomten Fågelbro 27:1 bli park/naturområde med anlagd gång o cykelbana. Enligt yttrandeskrivelse till Er 2019-02-06 önskade vi att tomten Fågelbro 27:1 införlivas med vår tomt Lillströmsudd 1:28 Lillströmsbacken 1. Vi anser att Ni ej tagit kontakt med oss trots tidigare skrivelse.	De delar av fastighet Fågelbro 27:1 som en planläggs som gång- och cykelbana har lyfts ur detaljplanen. NATUR och PARK har utgått. Om fastighetsägaren har önskemål om att slå ihop de båda fastigheterna är det möjligt att begära en lantmäteriförrättning.
41. Lillströmsudd 1:22, 384		
a)	Från samråd till granskning har BYA för fastigheten ändrats från 280 till 200. Skälet till detta ska vara att klagomål inkommit om olovligt byggande men tittar man på flygfoto från 2011 så framgår det fastigheten haft sin nuvarande utformning i mer än 10 år. Mot bakgrund av detta anhåller jag om att man ändrar tillbaka till 280. Biarea/komplementbyggnader har angivits till 80 kvm men uppgår i verkligheten till ca 130 kvm. Jag anhåller om att siffran ändras till 130.	Det stämmer att fyra ärenden gällande klagomål angående olovlig byggnation finns registrerade. Fastigheten har lyfts ur planarbetet då en prövning pågår hos Länsstyrelsen gällande strandskyddsdispens för båthus.
42. Lillströmsudd 1:13, 382		
a)	Jag bestrider fortfarande inrättande av grönt naturområde längs stranden. Denna fastighet såldes enligt köpekontrakt med strandrätt s.k. strandtomt. Intilliggande fastigheter har inte motsvarande begränsning mot vattnet och en uppgrundning bör ju vara något som berör fler fastigheter. Jag vet att det finns en notering upp uppgrundning och det ju en sak men att därifrån göra det till ett naturområde utanför tomten anser jag är fel. Lillströmsudd 1.1 hade vid avstyckningen inte någon markremsa söder om lotten Lillströmsudd 1.13	Noteras. Marken närmast vattnet ägs av Lillströmsudd 1:1, enligt lantmäteriets register. Fastighetsägaren till Lillströmsudd 1:1 har inte motsatt sig att området planläggs som NATUR. Om felaktiga uppgifter lämnats vid fastighetsförsäljning är det ett civilrättsligt ärende.
b)	Förslag: <ol style="list-style-type: none"> 1. Ta bort grönområdet längs stranden så Lillströmsudd 1:13 och 1:60 mer liknar fastigheter längre ut på Lillströmsudd. 2. Det tillför inget för Lillströmsudd 1.1 men försämrar för Lillströmsudd 1:13 och 1:60. När det dessutom finns inritad linje för befarad vattenhöjning så är ju detta naturområde tillfälligt. 3. Vad innebär det annars för mig som fastighetsägare? 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Noteras. Övriga fastigheter som jämförelse sker gentemot har fastigheter som löper hela vägen ner till vattnet. I detta fall finns en fastighet (Lillströmsudd 1:1) mellan bostadsfastigheten och vattnet. 2. Området tillför en förstärkt allmänrättslig tillgänglighet till vattenområdet. 3. Detaljplanen föreslår ingen förändring gentemot rådande förutsättningar.
c)	Vad gäller sophämtning så finns det en vändplan på 11,3 x 9,5 m på gränsen mellan 1:13 och 1:60 är det tillräckligt för sopbil att vända på eller måste vändplan ligga utanför öster om Lillströmsudd 1:60?	En cirkulär vändplan behöver ha en radie om nio meter och därutöver plats för snöupplag. För så kallad T-vändning krävs en vänd-yta som motsvarar 23 meter i den övre delen av T:et och 15

		meter i skaftet, därutöver bör det finnas plats för snöupplag. Ytan är dessvärre för liten. Att göra det stora markintrånget i anlagda trädgårdar på fastigheterna 1:13 och 1:60 anses vara ett allt för stort ingrepp på kvartersmarken.
43.Fågelbro 34:1, 381		
a)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Jag samtycker inte att kommun och stadsmuseet skall bestämma att mitt hus ska vara K-märkt. 2. Har inte fått något meddelande om detta från någon instans utom från grannar. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Noteras. Stadsmuseet har inte varit inblandat. En kulturmiljöinventering har genomförts av kommunantikvarien och bebyggelsen har klassificerats enligt Riksantikvarieämbetets plattform för värdering och urval. 2. Ett informationsbrev skickades ut innan inventering genomfördes. Därutöver har information skickats ut vid de tillfällen detaljplanen varit ute på samråd och granskning.
b)	Önskemål om att K-klassificering upphävs.	Rivningsförbud med K-bonus tas bort.
c)	Svårt att bygga eftersom bestämmelser är som de är.	Noteras.
d)	Avtalsservitut???	Svårt att förstå vad som avses med denna kommentar.
e)	Varför kan fastigheten på 5005 kvm ej styckas?	Se kommentar A1.
44.Lillströmsudd 1:60, 380		
a)	Hörde att du ringde mig och att du skickat ut kartor till min mor vilket är jättebra, men vi har fortfarande svårt att förstå om vårt överklagande/yttrande som vi skickat in tidigare (26 febr. 2019) under "Samråd" är aktuellt fortfarande eller om vi fått avslag på det? Ska vi skicka in samma yttrande igen eller vad är det ni avser under "Granskning"?	<p>Fastighetsbeteckningen har blivit fel i samrådsredogörelsen. Insänt yttrande ligger under punkt 74 och fastighetsbeteckningen skulle varit Lillströmsudd 1:60 i sammanställningen kopplades yttrandet till fastighet Lillströmsudd 1:14. Detta noteras i granskningssammanställningen.</p> <p>Fastighetsägaren har meddelats möjlighet att skicka in ny/ytterligare synpunkt under granskningsskedet. Fastighetsägaren har inte skickat in ytterligare synpunkt.</p>

Del D. Sakägare och myndigheter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

Granskning

Namn	Ej tillgodosedda synpunkter
10. Värmdö Hästvägsförening	a) punkt 6, 7, 9, 10 b) punkt 2, 3, 4
11. Lillströmsudds båt- och badsällskaps samfällighetsförening, bestående av delägare i Lillströmsudd 2:1	Del av Lillströmsudd 2:1 lyfts ur planarbetet jämte närliggande vattenområde. d) punkt 2 och 3.
12. Lillströmsudd 1:30	a) punkt 2, 3, 4, 5, 7, 9
13. Lillströmsudd 2:2 och 2:8	d) punkt 2 och 3 d) e) punkt 1 f) punkt 1, 3, 4, 5, 8 h) punkt 1, 2, 4, 6, 10
14. Fågelbro 2:1, 3:2 och 3:3	f) g) punkt 7 i) punkt 1, 6, 7 j) punkt 9, 10
17. Fågelbro 28:6	a)
18. Lillströmsudd 1:58	b) punkt 1, 12 c) punkt 1, 3 e) punkt 1
19. Lillströmsudd 2:12	b) punkt 1, 4
20. Lillströmsudd 1:25	b) punkt 1, 2 c) punkt 4 d) punkt 2,
22. Lillströmsudd 1:56	b)
23. Lillströmsudd 1:2	a) f) punkt 2 g) punkt 3, 4
24. Fågelbro 13:1, 13:2, 10:1 samt 23:1	c) punkt 3
25. Fågelbro 10:1	b) punkt 2 c) punkt 4 d) punkt 2 h) i)
26. Fågelbro 28:1	a)
27. Lillströmsudd 1:53	a) b) c)
28. Lillströmsudd 1:36, 1:37 och 1:38	a) punkt 2, 4
29. Fågelbro 7:1	b) punkt 2, 4 Delar av fastigheten har utgått ur planarbetet på ombudets begäran.
30. Fågelbro 1:4	Delar av fastigheten har lyfts ur detaljplanen
33. Lillströmsudd 3:1	a)
34. Lillströmsudd 1:21	b) punkt 5, 6

	c) punkt 2
35.Fågelbro 28:4	e) f)
36.Fågelbro 2:7	a) Del av fastighet har lyfts ur planarbetet.
37. Fågelbro 2:3	a) punkt 3 c) d) punkt 1, 2 e) g)
38. Lillströmsudd 1:39	a) punkt 2, 3 e) f) k) l) n) punkt 1, 2 o)
39. Lillströmsudd 1:23	f) h)
41. Lillströmsudd 1:22	a) Fastigheten har lyfts ur planarbetet.
42. Lillströmsudd 1:13	a) b) punkt 1

Samråd

Fastighetsbeteckning/Myndighet	Ej tillgodosedda synpunkter
7. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden - 332	a
8. Länsstyrelsen - 333	c, punkt8.
11. Lillströmsudds Vägsamfällighet – 286, 290, 258	a b
12. Gamla Fågelbrovägens samfällighetsförening, - 309	b, punkt 2. c. e, punkt 1, 2 och 3. g, punkt 1 j k, punkt 1, 2, 3 och 4
13. Lillströmsudd 2:1 Båtklubben för Lillströmsudd GA1/Lillströmsudd 2:1 – 315 <u>Lillströmsudd ga:1:</u>	a <u>Lillströmsudd ga:1:</u> 1 Punkt 1 och 4 b
14. Värmdö Hästvägsförening -284	b punkt 2 c d, punkt 1
15. Lillströmsudd 1:58, -325	b, punkt 2
16. Lillströmsudd 1:50, 1:8, 1:48, 1:21– 318, 317, 316, 312	a
17. Lillströmsudd 4:1 - 314	b, punkt 1, 2 och 3 c, punkt 1 och 2 e, punkt 1, 3 och 4 f, punkt 2

	g
18. Lillströmsudd 1:25 - 313	a, punkt 1, 3, 5, 6 och 7 b, punkt 3 och 4 c, punkt 2 d, punkt 1, 2 och 3 e, punkt 1, 2 och 3 f
19. Lillströmsudd 1:49, - 311	b
20. Fågelbro 28:4 – 310	a, c, f, i
21. Fågelbro 10:1– 308, 282	a, b, d, h, i, j
22. Fågelbro 3:2 och Fågelbro 3:3– 319, 307, 235	a, punkt 5, 6, 16 b c, punkt 2
24. Lillströmsudd 1:56, S B - 302	a, b
25. Lillströmsudd 1:41, – 301	a
v26. Lillströmsudd 1:55, - 299	a
27. Lillströmsudd 1:20, - 298	a
28. Lillströmsudd 2:2 och 2:8, - 297	a b, punkt 1 och 3 c, punkt 1 och 5
29. Fågelbro 2:1 och 2:3, - 296	b c d
30. Fågelbro 1:4, - 295	a
31. Lillströmsudd 1:51, -291	a
32. Lillströmsudd 1:2, - 289	a b d, punkt 5 f
33. Fågelbro 7:1, - 288	c d e f g
34. Lillströmsudd 1:19 - 286	a b
35. Lillströmsudd 1:22, -285	b c
36. Lillströmsudd 1:13 – 283	a b
37. Fågelbro 21:1, - 281, 331	a
38. Lillströmsudd 1:36, 1:37, 1:38 -280	a b g
39. Lillströmsudd 2:12, – 279, 272	a, punkt 1, 3, 4, 5
40. Fågelbro 13:1, 13:2 - 278	a punkt 1 b c
41. Fågelbro 22:1 - 277	a b

42. Lillströmsudd 1:47 - 275	a
43. Lillströmsudd 1:52 - 274	b c e
45. Lillströmsudd 1:22 - 271	a
46. Lillströmsudd 1:21 - 270	b, punkt 2 c
47. Lillströmsudd 1:29 - 269	a b c
48. Lillströmsudd 1:4 - 268	a b
49. Strömman 4:9 - 266	a b
50. Lillströmsudd 1:5 - 265	a
51. Lillströmsudd 1:57 - 264	a
52. Lillströmsudd 1:34 - 263	a
54. Fågelbro 27:1 - 261	a, punkt 2 och 3
55. Lillströmsudd 1:59 - 260	a
56. Lillströmsudd 1:45 - 259	a
57. Lillströmsudd 1:9 - 257	a
58. Lillströmsudd 1:33 - 253, 254, 255, 256	a d
59. Fågelbro 23:1 - 252	a
60. Fågelbro 2:15 - 247	a
61. Protestlista mot förslaget ang. styckning av tomter – 246 Lillströmsudd 1:7, 1:10, 1:19, 1:20, 1:22, 1:25, 1:27, 1:29, 1:30, 1:35, 1:39, 1:41,1:45, 1:47, 1:49, 1:50, 1:51, 1:52, 1:56, 1:58, 1:60, 1:62, Fågelbro 2:9	a
62. Lillströmsudd 1:41 - 245	b, punkt 1 - 5
63. Lillströmsudd 1:28 - 242	a
64. Lillströmsudd 1:36, 1:37 och 1:38 - 241	a b c, punkt 2
65. Lillströmsudd 1:39 - 240	a b c f, punkt 2
67. Lillströmsudd 1:53 - 233	b c d
68. Lillströmsudd 1:14 - 232	a
69. Lillströmsudd 1:23,– 230, 250	b c, punkt 2
71. Fågelbro 23:1 -205, 206	a
72. Lillströmsudd 1:56 - 329	a b c

Granskningsutlåtande
Antagandehandling
Dnr: 15KS/127
Sida 97 (100)

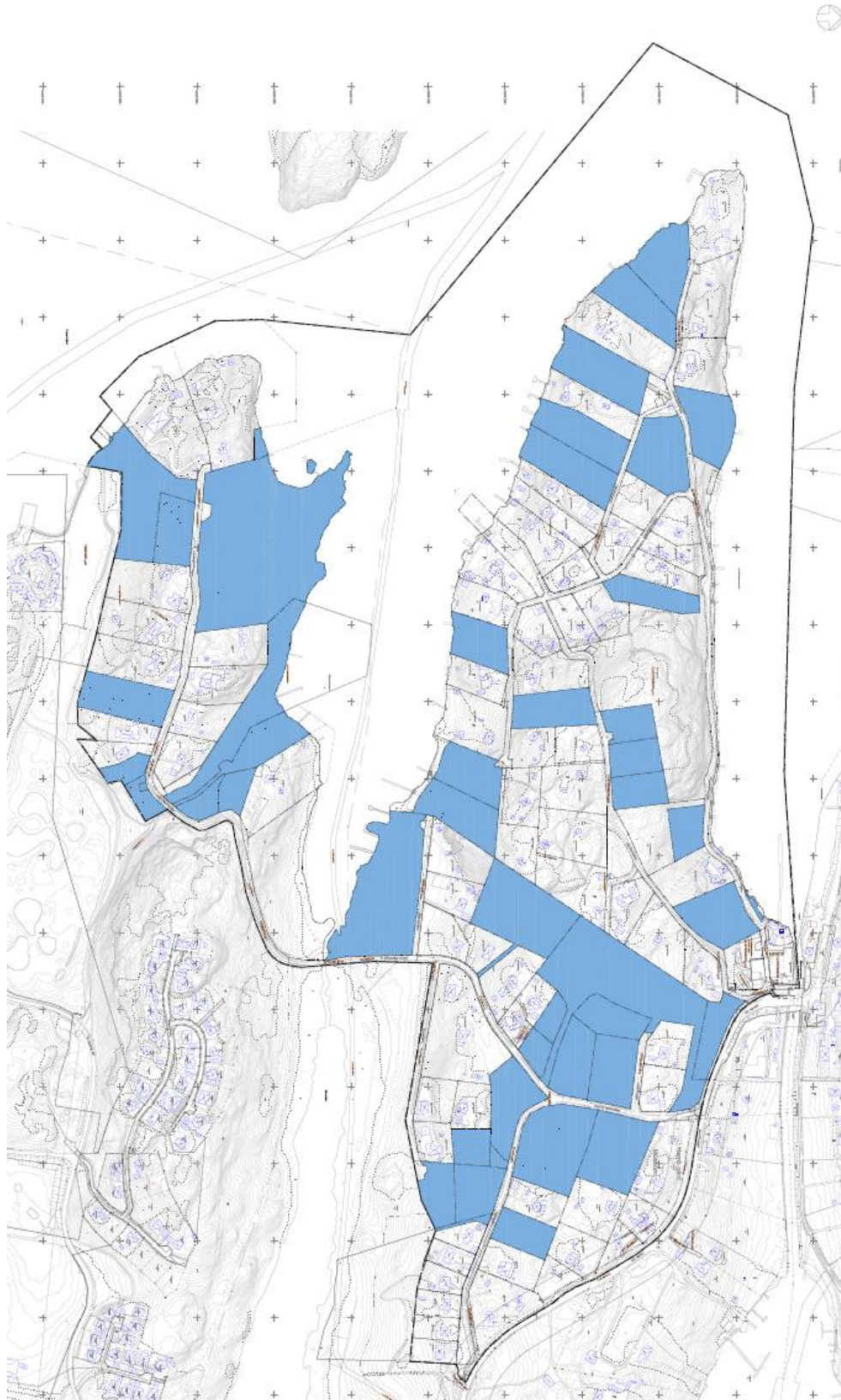
	d
73. Lillströmsudd 1:14 - 327	b
74. Lillströmsudd 1:14 - 324	a

Värmdö 2022-11-15
Samhällsbyggnadskontoret

Raad Alwajid
Planchef

Lisa Hansson
Planarkitekt/Projektledare

BILAGA 1. FASTIGHETER SOM INKOMMIT MED SYNPUNKTER UNDER GRANSKNINGEN.



Bilaga 2. FASTIGHETER SOM INKOMMIT MED SYNPUNKTER UNDER SAMRÅDET.



