

Kulla-Karby, del av Kulla 1:7

Ingarö, Värmdö kommun

Stockholms län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ärendet

Under våren 2008 har detaljplanearbetet påbörjats för området benämnt Kulla-Karby, del av Kulla 1:7. Det första steget i detaljplanearbetet är att ta fram ett planprogram där förutsättningar, riktlinjer och mål redovisas. Planprogrammet ligger sedan till grund för den kommande detaljplanen. Samhällstekniska nämnden (STN) beslutade 2008-10-21 § 214 att programsamråd för Kulla-Karby, del av Kulla 1:7 ska genomföras.

Programsamråd

Programsamråd för Kulla-Karby genomfördes under tiden 2008-11-11 till och med 2008-12-10. Ett öppet hus hölls på Värmdö kommun 2008-11-18 där representanter från kommunen och fastighetsägaren Stockholm-Saltsjön närvarade för att besvara eventuella frågor. Ett trettiotal personer besökte kommunen under kvällen. Därefter har kontoret haft separata möten med Vision Häst, Rädda Kulla-gruppen samt Olof Ljunggren, se kontorets kommentarer under respektive yttrande i avsnitt B.



Totalt har 21 skrivelser inkommit under tiden programmet varit ute på samråd. Till en skrivelse har en protestlista bifogats.

De allmänna synpunkterna har sammanställts och kommenteras gemensamt i avsnitt A. Respektive yttrande redovisas i sammanfattning med kommentar i avsnitt B. Kompletta programhandlingar inklusive de inlämnade yttrandena finns tillgängliga på Samhällsbyggnadskontoret på Värmdö kommun.

Kontorets samlade bedömning och förslag till beslut redovisas i avsnitt C.

Sammanfattning av inkomna skrivelser samt kontorets kommentarer

Skrivelser har lämnats av:

	Registrerat datum
1. Lantmäteriet	2008-11-20
2. Olof Ljunggren, Kulla 1:2	2008-11-28
3. Grundskolenämnden (GSN)	2008-12-02
4. Svenska Friluftsföreningen	2008-12-02
5. Barnomsorgs- och förskolenämnden (BFN)	2008-12-03
6. TeliaSonera Skanova Access AB	2008-12-04
7. Protestlista Rädda Kulla-gruppen, 288 påskrifter	2008-12-10
8. Anna-Karin Ejenström, Säby 1:62	2008-12-10
9. Ungdom-, kultur- och äldrekontoret (UKÄ)	2008-12-10
10. Vattenfall Eldistribution AB	2008-12-10
11. Vision Häst Värmdö	2008-12-10
12. Naturskyddsföreningen på Värmdö	2008-12-10
13. Nacka-Värmdö hyresgästförening	2008-12-10
14. Åke Hellqvist, Säby 1:85	2008-12-10
15. Bygg- och miljökontoret	2008-12-11
16. Länsstyrelsen i Stockholms län	2008-12-12
17. AB Storstockholms Lokaltrafik (SL)	2008-12-15
18. Vägverket Region Stockholm	2008-12-16
19. Miljöpartiet de Gröna i Värmdö	2008-10-21
20. Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden (GVN)	2008-12-22
21. Södra Roslagens Brandförsvarsförbund	2009-01-05

A. Allmänna synpunkter med kontorets kommentar

A1. Alternativa lokaliseringar

Lokalisering av möjliga utvecklingsområden för bostäder har hanterats i processen med gällande översiktsplan från 2003. I översiktsplanen framhålls att Kulla-Karby ligger strategiskt vid ett vägskal, utanför den regionala grönstrukturen men i ett populärt strövområde. Vidare framhålls att en bebyggelse måste anpassas till naturförutsättningarna och att sjöstranden ska vara tillgänglig. Vid avvägningen i översiktsplanen har områdets läge bedömts positivt för ny bostadsbebyggelse dock utan att typ av bebyggelse preciserats. Den fortsatta planeringen av bebyggelse prövas vidare i detaljplanearbetet.

A2. Skyddsområde för Ingarö vattentäkt samt påverkan på Kullaträsket och Återvallträsket

En planeringsförutsättning som beaktas under hela planprocessen är skyddszonen för Ingarö vattentäkt. Större delen av planområdet ligger inom den sekundära skyddszonen för vattentäkten. Ungefär en tredjedel av planområdet har avrinning ut ur skyddszonen och påverkar inte yt- och grundvattnet inom skyddszonen.

I utförd dagvattenutredning (WSP 2008-10-17) konstateras att det går att bebygga området utan att värdefulla grundvattenresurser påverkas negativt eller utsätts för oacceptabel risk att förorenas. En förutsättning är att ett genomtänkt omhändertagande av dagvatten sker.

Dagvattenutredningen föreslår bl.a. att dagvatten inom tomtmark infiltreras lokalt där jordlagren så tillåter. Vägdagvatten från mindre lokalgator föreslås avledas i täckdikessystem till huvudgatorna. Från huvudgatorna avleds sedan dagvatten förslagsvis i svackdiken med tätad botten för att omhändertagas i fördröjningsmagasin i form av anlagd våtmark eller damm. Rening sker främst i diken. Efter naturlig rening och fördröjning rinner vattnet vidare via befintlig bäck till Återvallsträsk. Dagvattenutredningen visar att ingen avrinning från planerade bebyggelseområden sker mot Kullaträsket. Kullaträsket är en näringsfattig sjö som åren 1976-2000 var referenssjö i Stockholm län. Genomtänkt höjdsättning av vägar mm samt åtgärder mot tillfälliga utsläpp är andra åtgärder som behöver studeras vidare och utföras. En eventuell infartsparkering bör hårdgöras och dagvattnet renas i oljeavskiljare. Det föreslagna dagvattensystemet innebär i stort inga större merkostnader i jämförelse med ett konventionellt dagvattensystem. Vid en nyexploatering är det möjligt att med en genomtänkt planering och uppföljning utföra och bevaka de åtgärder som är lämpliga för ett adekvat omhändertagande av dagvatten och skydd mot eventuella utsläpp.

En eventuell bebyggelse i Kulla-Karby kommer att förses med kommunalt VA. Befintlig bebyggelse i angränsande Återvall och längs Gamla Brunnsvägen har idag enskilda lösningar. Ledningarna till Kulla-Karby kommer att dimensioneras så att utrymme finns att ansluta den befintliga bebyggelse, som är belägen inom sekundär och primär skyddszon, till det kommunala VA-nätet.

A3. Strandskydd

Strandskyddet är generellt 100 meter. Från Återvallsträsket in i programområdet och kring Kullaträsket är strandskyddet utökat till 300 meter. Strandskyddet är oberoende av topografi och naturlig kontakt med själva strandzonen. Del av programområdet ligger inom strandskyddat område.

Av utförd naturinventering (Ekologigruppen 2008-09-30) framgår att höga natur-, upplevelse och rekreativvärdena i programområdet finns i anslutning till Kullaträsket. Dessa värden finns i området mellan Kullaträsket och Karbyvägen. Detta område kommer inte att bebyggas. Här ska strandskyddet fortsätta att gälla.

Nordost om Karbyvägen bedömer kontoret att delar av strandskyddat område bör kunna prövas för bebyggelse. I de områden där bebyggelse föreslås finns enligt naturinventeringen inga höga naturvärden, upplevelsevärden eller rekreativvärden. Den mer exakta avgränsningen av bebyggelsekvarter, vägar mm kommer att studeras vidare med hänsyn till strandskyddet. Ett begränsat upphävande av strandskyddet kan bli aktuellt att motivera. Ett sådant upphävande begärs av kommunen i samband med planens utställning och beslutas av länsstyrelsen.

A4. Riksintresse, regional grönstruktur, grönkil och värdekärna

Miljöbalkens (MB) 4 kap avser bl.a. kustområden och där finns bestämmelser som omfattar i stort sett hela Stockholms skärgård. Av bestämmelserna i MB 4 kap framgår att inget hinder föreligger för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet. Begränsningarna gäller främst för fritidsbebyggelse. Området mellan Karbyvägen och Kullaträsket är i kommunens översiktsplan utpekade som ett område med höga naturvärden enligt miljöbalken 3 kap 6 §. Sådana områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Området mellan Kullaträsket och Karbyvägen, som omfattas av betydande naturvärden, kommer inte att bebyggas.

Översiktsplanen beskriver den regionala grönstrukturen och dess betydelse för rekreation, upplevelsevärden, friluftsliv och naturvård. Nacka-Värmdökilen, som sträcker sig från Nyckelviken i Nacka till Björnö i Värmdö, utgör en del av den regionala grönstrukturen. Området från Återvallsträsket och söderut inklusive naturreservatet Björnö utgör en värdekärna i Nacka-Värmdökilen. Inom del av detta stora område pågår på länsstyrelsen bildande av Långviksträsk naturreservat, vars norra och närmaste gräns är belägen ca en kilometer söder om Kulla-Karby.

I programområdets södra del berörs en mindre del av Nacka-Värmdökilens värdekärna av ett begränsat område som föreslås prövas för bebyggelse. I den aktuella delen för bebyggelse har naturinventeringen visat att det inte finns höga naturvärden, upplevelsevärden eller rekreationsvärden. Mot bakgrund av naturinventeringen och med hänsyn till lokala värden på aktuell plats bedömer kontoret att detta område kan studeras för bebyggande.

A5. Upplevelsevärden, friluftsliv

Vid bebyggande kommer de rekreativa värdena att förändras. Gångstråk kommer att få en annan karaktär. De blir till en viss del anlagda och belysta. Ett bebyggande innebär att området erbjuder en annan typ av promenader.

Naturinventeringen visar att de största upplevelsevärdena i Kulla-Karby finns på höjdpartierna och vid Kullaträsket. Dessa delar kommer att lämnas orörda vid tillkomsten av ny bebyggelse. Upplevelserna vattenkontakt, utblickar och öppna landskap samt kulturhistoria kommer att beaktas. Kullavägen och Karbyvägen är idag välanvända promenad-, cykel-, och skidvägar i området. Dessa funktioner ska beaktas i fortsatt planering. Möjligheter till passage för ridande kommer också att studeras i det fortsatta planarbetet. Närhet till strövområden i skogsmark och på skogsbilvägar kommer att finnas i det direkta närområdet både till den nya och till den befintliga bebyggelsen.

A6. Trafik, infartsparkering, buller samt gång och cykelväg

Vägverket är väghållare för Eknäsvägen (länsväg 646) och för Björkviksvägen (länsväg 653). I samband med arbetet med kommunens nya översiktsplan pågår arbetet med att ta fram nya flödesprognoser för länsvägarna inom kommunen. Vid planeringen och dimensioneringen av cirkulationsplatsen i Brunn, var en eventuell bebyggelseutveckling i Kulla-Karby en beräkningsförutsättning. Trafikflöden och konsekvenser av en bebyggelse i Kulla-Karby kommer att ingå i kommande trafikutredning vid ett fortsatt planarbete.

Nya anslutningar till länsvägarna ska utformas, i samråd med Vägverket och SL, så att trafiksäkerhet och framkomlighet uppnås. Fastighetsägare med utfart mot Karbyvägen har påpekat svårigheter att ta sig ut på länsvägen i högtrafik. Korsningar med anslutande vägar och busshållplatser behöver göras mer trafiksäkra. En trafikutredning kommer att göras vid ett fortsatt planarbete. Detta görs som underlag för de eventuella åtgärder som behöver vidtas för en acceptabel trafiksituation, både för befintlig och tillkommande bebyggelse.

Vägarna inom bostadsområdet ska studeras och utformas med sådan standard, trygghet och trafiksäkerhet som erfordras för ett nybyggt bostadsområde.

En särskild utredning av gång- och cykelväg från Fågelvik till Kulla-Karby, belägen utanför programområdet, avses att genomföras om Samhällstekniska nämnden fattar sådant beslut.

Behovet av infartsparkering ska utredas vidare vid ett fortsatt planarbete.

En bullerutredning, både avseende trafikbuller och verksamhetsbuller, kommer att utföras vid ett fortsatt planarbete. Utredningen utgör en del av underlaget för fortsatt detaljstudie av bebyggelsens placering.

A7. Bebyggelse och kulturmiljö

I närområdet finns både äldre och nyare bebyggelse och en blandning av fritids- och permanentbostäder. Tomtstorlekarna varierar.

Vid ett fortsatt planarbete ska hänsyn tas till befintlig bebyggelse och gårdar inom och i anslutning till planområdet, liksom till skyddsavstånd till kända fornlämningar. Närliggande Säby gravfält ska beaktas i planeringen. Fortsatta kontakter kommer att ske med kommunens ansvariga för kulturfrågor. Den nytillkommande bebyggelsen ska anpassas till ortens tradition med relativt småskalig bebyggelse. Den nya bostadsbebyggelsen ska vara ekologiskt hållbar och energisnål. Lämpliga tomtstorlekar ska studeras med hänsyn till vattenskydd, grönytor, kultur mm.

Goda förutsättningar finns för att tillskapa ett attraktivt bostadsområde, som är relativt centralt beläget och med direkt närhet till ett större sammanhängande naturområde.

A8. Förskola

Förskolor bör ligga lättillgängligt för trafik och med acceptabelt gångavstånd till buss.

I en kommande trafik- och bullerutredning ska eventuella störningar för och av förskolan studeras. Det i programmet utpekade området möjliggör alternativa placeringar av förskolan mm med hänsyn till eventuella störningar från trafik och/eller verksamhet. Trafiksäkerhet ska beaktas.

Behovet av platser i förskola/skola samt lämplig skoltomt kommer att studeras närmare vid ett fortsatt planarbete, tillsammans med utbildningsförvaltningarna.

B. Inlämnade synpunkter i sammanfattning med kontorets kommentar

B1. Lantmäteriet

Lantmäteriet har inga synpunkter att framföra.

B2. Olof Ljunggren, Kulla 1:2

Fastighetsägaren framför följande synpunkter:

1. Området används för rekreations- och friluftaktiviteter vilka riskerar att försvinna vid en exploatering.
2. Området saknar vatten- och avloppssystem.
3. Vägarna till/från samt inom området är trafikfarliga eftersom vägarna är smala, saknar belysning samt gång- och cykelvägar.
4. Exploateringsgraden är för hög och områdets karaktär kommer att förändras med en struktur på villabebyggelsen som idag saknas i området.
5. Fastighetsägaren ställer sig frågande till vem som bekostar utbyggnaden av nödvändig infrastruktur.

Kommentar: Kontoret har träffat Olof Ljunggren och markägaren på platsen. Olof Ljunggren påvisade skador på mark som uppkommit till följd av ridning. Markägaren och Vision Häst har inlett dialog om skadorna. Kontorets ambition är att vid ett fortsatt planarbete hitta lösningar för att möjliggöra ridning förbi eller genom området.

1. *Se punkt A5.*
2. *Se punkt A2.*
3. *Se punkt A6.*
4. *Se punkt A7.*
5. *För all ny bebyggelse gäller att exploateringen ska bära sina egna kostnader. Ett exploateringsavtal ska tecknas mellan Värmdö kommun och exploitören Stockholm-Saltsjön.*

B3. Grundskolenämnden (GSN)

Grundskolenämnden har inget att erinra mot planprogrammet men framför följande synpunkter:

1. Hänsyn bör tas till att antalet grundskoleelever på Ingarö kan komma att öka.
2. Nämnden ser positivt på att programmet beaktar behovet av förskola i området.

Kommentar:

1. A8
2. -

B4. Svenska Friluftsföreningen

Svenska Friluftsföreningen anser inte att området skulle vara särskilt lämpad för bostadsbebyggelse och framför följande synpunkter:

1. Kommunfullmäktige har vid antagandet av Värmdö kommun Översiktsplan 2003 på intet sätt bundit sig för en exploatering av området.
2. Hela programområdet ingår i riksintresset för det rörliga friluftslivet och högexploaterad kust enligt bestämmelserna i 4 kap miljöbalken.
3. Området ligger inom skyddsområde för Ingarö grundvattentäkt och två tredjedelar av områdets markavrinning sker direkt eller indirekt till Återvallsträsket som är kommunens reservvattentäkt för dricksvatten.
4. Området utgör en viktig migrationskorridor mellan Långviksträsk och markerna kring Säby vilket inte hanteras i miljökonsekvensbeskrivningen.
5. En exploatering av området tillsammans med övriga utbyggnadsområden i Värmdö kommun kommer negativt att påverka det gamla skärgårdslandskapet.

Kommentar:

1. *Se punkt A1.*
2. *Se punkt A4.*
3. *Se punkt A2.*
4. *I översiktsplan för Värmdö kommun 2003 finns en migrationskorridor illustrerad söder om programområdet. Frågan kommer att belysas vid ett fortsatt planarbete.*
5. *Se punkt A7.*

B5. Barnomsorgs- och förskolenämnden (BFN)

Barnomsorgs- och förskolenämnden framför följande synpunkter.

1. Föreslagen placering av förskolan är lämplig ur tillgänglighetsperspektiv.
2. Nämnden ställer sig bakom att buller och trafikfrågan ska utredas.
3. Det är önskvärt att bullerskyddsåtgärder redovisas i planen.

Kommentar:

1. -
2. *Se punkt A6.*
3. *Se punkt A6 och A8.*

B6. TeliaSonera Skanova Access AB

TeliaSonera önskar att så långt som möjligt behålla de befintliga teleanläggningarna i deras nuvarande lägen.

Kommentar: Eventuell om- och nyförläggningar sker i samråd med TeliaSonera.

B7. Protestlista Rädda Kulla-gruppen

Undertecknade fastighetsägare motsätter sig den enligt planprogrammet föreslagna exploateringen av området och framför följande synpunkter:

1. Strandskyddet runt sjöarna måste upprätthållas med hänsyn till friluftsliv och naturvärden.
2. Området ligger inom skyddsområdet för Ingarö grundvattentäkt. En exploatering av området kommer att negativt påverka sjöarna Kullaträsket och reservvattentäkten Återvallsträsket.
3. Kulla-Karby området är en värdefull kulturmiljö som måste skyddas.
4. Föreslagen placering av förskolan är inte lämplig med tanke på dess närhet till den trafikerade Björkviksvägen.
5. Trafiksäkerheten och framkomligheten är dålig längs länsvägarna och framförallt vid in/utfarter till Kullavägen och Karbyvägen.
6. Bussarna är idag fullsatta med skolbarn redan när de passerar området.
7. Lokaliseringen av infartsparkeringen är illa vald då ett behov av denna inte finns.
8. En trafikutredning krävs för att konstatera huruvida den redan övertrafikerade rondellen i Brunn verkligen klarar av ytterligare belastning.

Kommentar: Skrivelsen betraktas som ett yttrande från flera av de fastighetsägare som är upptagna i fastighetsförteckningen så som Säby 1:62, 1:85, 1:175, 1:299, 1:300, 1:309 samt Säby 3:1 och 3:2. Skrivelsen har också undertecknats genom aktivt insamlande av underskrifter på olika platser i kommunen och via webbsida. Underskrifterna är från personer boende i kommunen och i andra kommuner.

Kontoret har träffat företrädare för markägaren och företrädarna för Rädda-Kulla på platsen för att ge och få ytterligare information. Företrädarna är närboende till programområdet. Förutom de synpunkter som framförs i skrivelsen framhölls bl.a. värdet av skogens rekreativa värde, att skogen är promenadvänlig, lugnet i området, möjligheten att bada ostört i sjöarna och djurlivet samt att dessa kvaliteter går förlorade vid bebyggande. Kontoret upplystes också om ytterligare en eventuell fornlämning, belägen inom område som inte kommer att bebyggas. Kontoret utreder detta. Gruppen och företrädaren för markägaren upplyste kontoret om att Stockholm-Saltsjön år 2002, i samband med arbete för gällande översiktplan, informerat de närboende om bolagets intentioner med området.

1. *Se punkt A3.*
2. *Se punkt A2.*
3. *Se punkt A7.*
4. *Se punkt A8.*
5. *Se punkt A6.*
6. *SL har i inkommen skrivelse (se B17) meddelat att de i dagsläget inte har några planer på att utöka busstrafiken förbi området. Kommunen har regelbundna överläggningar med SL angående kollektivtrafiken.*
7. *Se punkt A6.*
8. *Se punkt A6.*

B8. Anna-Karin Ejenström, Säby 1:62

Fastighetsägaren har lämnat följande synpunkter/frågor:

1. En övergripande planering för hela Ingarö bör ske innan området Kulla-Karby planläggs.
2. En bebyggelse kommer att förändra dagens användning av Kullatrasket som idag upplevs som allmänt tillgänglig och en plats där man kan finna lugn och ro.
3. Varför behöver strandskydd och värdefull natur stå emot varandra?
4. Fastighetsägaren efterfrågar en ekonomisk redovisning som kan visa på hur stora vinster/förluster 150 nya hushåll ger.
5. Trafiksäkerheten och framkomligheten är dålig längs Björkviksvägen och Eknäsvägen samt utfarterna från Kullavägen och Karbyvägen.
6. Fastighetsägaren anser att det kan tolkas som om att markägaren Stockholm-Saltsjön givit mark till ett naturreservat vid Långviksträsk gentemot planläggning av 150 bostäder.

Kommentar:

1. *Övergripande planering sker i arbetet med översiktsplanen. Fördjupning av översiktsplanen har inte bedömts. Se även punkt A1.*
2. *Se punkt A3 och A5.*
3. *Se punkt A3.*
4. *För all ny bebyggelse gäller att exploateringen ska bära sina egna kostnader och tillgodogöra sig eventuell vinst.*
5. *Se punkt A6.*
6. *Arbetet med bildandet av naturreservatet vid Långviksträsk har pågått i många år och drivs av länsstyrelsen.*

B9. Ungdom-, kultur- och äldrekontoret (UKÄ)

UKÄ-kontoret har lämnat följande synpunkter:

1. Det är av stor vikt att gestaltningen och placeringen av den tänkta bebyggelsen görs med hänsyn och respekt till Säbygravfältet och dess miljö. En så pass tilltagen barriär av skog och grönska, som även rymmer en gång- och cykelbana, ska sparas längs vägen inom planområdet och ges skydd i detaljplanen.
2. Stort krav måste ställas på att husen kommer att ha en underordnad och anpassad utformning för den känsliga kulturmiljön. För att även betona den gröna miljön bör tomterna inte vara för små.
3. De kulturhistoriska och miljöskapande värdena vid Kulla gård (Kulla 1:2 och 1:11) ska utredas för att kunna ges skydd i planen.

Kommentar:

- 1-3. *Se punkt A7.*

B10. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall yrkar på att:

1. Kontakt tas med Vattenfall för att komma överens om lämplig placering av nätstationer.

2. Vattenfalls markförlagda kablar inte får byggas över och luftledningarna och markförlagda kablar måste uppfylla gällande säkerhetsavstånd. Vidare yrkar Vattenfall att erforderligt I-område reserveras i detaljplanekartan för luftledningarna.
3. U-område om minst 4 m läggs till för befintlig jordkabeln i norra delen av området såvida inte denna behöver flyttas.
4. Vidare upplyser Vattenfall om att ingenting får placeras närmare än 2 meter från den fördelningsstation som ligger utanför planområdet.

Kommentar:

1. Vid ett fortsatt planarbete kommer samråd att ske med Vattenfall.
2. Se under 1.
3. Se under 1.
4. Vid planeringen ska hänsyn tas till fördelningsstationen och dess skyddsavstånd.

B11. Vision Häst Värmdö

Området som sträcker sig mellan Björkviksvägen-Klacknäs-vägen-Mörtviksvägen och Återtullsträsk är centralt för hästverksamhet på Ingarö. Cirka 10 stall nyttjar ovannämnda område för ridning och den aktuella delen av fastigheten Kulla 1:7 används dagligen av ca 30-35 hästar. Vision Häst har lämnat följande synpunkter:

1. I första hand förordas att området förblir obebyggt.
2. Om området bebyggs ska ridning och hästverksamhet i området säkras då området används frekvent av ett flertal stall på Ingarö.

Kommentar: Kontoret har på platsen träffat markägaren, Vision Häst och representanter från omkringliggande stall som visat och beskrivit hur ridande använder området.

1. Se punkt A1.
2. Överläggningar har inletts med intressegruppen. Möjligheterna att tillåta ridning förbi eller genom området ska studeras vid ett fortsatt planarbete, liksom lämpligt skyddsavstånd mellan hästhållning och bostäder. Se även punkt B2.

B12. Naturskyddsföreningen på Värmdö

Naturskyddsföreningen motsätter sig den föreslagna exploateringen av Kulla-Karby av följande skäl:

1. Kommunens översiktsplan anger att nybyggnad ska ske i redan ianspråktagna markområden.
2. Programområdets södra del gör intrång i Nacka-Värmdökilens värdekärna Långviksträsk-Björnö.
3. Området har höga upplevelsevärden av bland annat orördhet, skogskänsla, aktivitet och utmaning. Området används även flitigt för promenader, ridning, skidåkning etc.
4. Genom att bebygga det obrutna skogsområdet i kanten motverkas intentionerna med den regionala grönstrukturen vilket inte är förenligt med Miljöbalken 3 kap 6 §.
5. Området är beläget inom det kustområde som enligt Miljöbalken 4 kap 2 § är av riksintresse för bl.a. naturvården och friluftslivet.
6. Kullaträsket är en känslig recipient med regionalt skyddsvärde vilken riskerar att påverkas negativt vid en exploatering av området.

7. Strandskyddet bör ligga kvar och stora krav bör ställas på de skäl som godtas för att meddela dispens från strandskyddet.
8. En bebyggelse av Kulla-Karby inte är förenligt med lokaliseringsprincipen i Miljöbalken 1 kap § 4.
9. Naturskyddsföreningen ifrågasätter om en exploatering med föreslagen mark- och vattenanvändning främjar en hållbar utveckling enligt Miljöbalken 1 kap 1 §.

Kommentar:

1. *Se punkt A1.*
- 2-5. *Se punkt A4 och A5.*
6. *Se punkt A2.*
7. *Se punkt A3.*
- 8-9. *Se punkt A1.*

B13. Nacka-Värmdö hyresgästförening

Hyresgästföreningen ställer sig positiva till en utveckling av området och har lämnat följande synpunkter:

1. Hänsyn ska tas till områdets känsliga miljö och att höjd- och strandpartier och värdefull rekreativ skogsmark ska inte bebyggas.
2. Hyresgästföreningen förordar i första hand låghus med uttalad miljöprofil samt hyresrätter.

Kommentar:

1. *Se punkt A4 och A5.*
2. *Andelen hyresrätter kommer att diskuteras i samband med upprättande av exploateringsavtal som ska tecknas innan detaljplanen antas. Upplåtelseform kan inte styras med bestämmelser i detaljplan.*

B14. Åke Hellqvist, Säby 1:85

Fastighetsägaren har framfört följande synpunkter:

1. Låt Säby 1:85 ingå i planprogrammet och låt tomten få de bygglov som följer med planprogrammet. Tomten måste kunna anslutas till den framdragna VA-ledningen.
2. Om ovanstående synpunkter ej beaktas så måste markägaren till Kulla 1:7 kompensera Säby 1:85 för att tomten blir omöjlig att nyttja eller sälja pga de störningsmoment som kommer att uppstå under byggprocessen av området.
3. Ett ytterliggare alternativ är att Säby 1:85 köpes in för att ingå i programmet och istället nyttjas för det rörliga friluftslivet.

Kommentar:

1. *Den bebyggda bostadsfastigheten Säby 1:85 om ca 9200 kvm landareal ingår i bebyggelseområdet vid Återvallsträsket. Fastigheterna i Återvall kommer inte att ingå i den nu aktuella detaljplanen men på sikt bör detta område planläggas och va-försörjas.*
2. *Gällande lagstiftning ska alltid följas beträffande ersättningar. Lagstiftningen ger i regel inte möjlighet till kompensation för störningar under byggskedet.*
3. *Se punkt 1.*

B15. Bygg- och miljökontoret

Bygg- och miljökontoret avstyrker föreslagen detaljplan för Kulla 1:7 av följande skäl:

1. Ingarö vattentäkt är av stor regional och lokal betydelse. Även om dagvatten renas riskeras grundvattnet att påverkas. Grundvattenbildningen kan även komma att minska pga mindre infiltrationsytor.
2. Det blir svårt att neka enskilda bygglov i andra områden inom skyddsområdet om planen antas.
3. Byggnationen kommer att bli kostnadskrävande pga alla restriktioner i skyddsföreskrifterna för vattenskyddsområdet.
4. Om planarbetet fortlöper är det viktigt med materialval och att sprängning begränsas.
5. En exploatering av området är inte förenligt med strandskyddsbestämmelserna.
6. Kullaträsket, som är en regional referenssjö, riskerar att påverkas negativt.
7. Förskolans placering är olämplig på grund av att Björkviksvägen trafikeras av tung trafik till och från industriell verksamhet på Säby 3:3.
8. Planområdet berör Nacka-Värmdökilen som är en viktig spridningskorridor för växter och djur. Området runt Kullaträsket är ett område med särskilt höga naturvärden.
9. Detaljplanen ska enligt Plan- och Bygglagen reglera väganslutningar och övriga vägar inom området så att kraven på god trafikmiljö kan uppnås.

Kommentar:

1. *Se punkt A2.*
2. *Bygglov ska alltid följa reglerna i plan- och bygglagen och föregås av de prövningar som lagen föreskriver.*
3. *Se punkt A2.*
4. *Se punkt A2.*
5. *Se punkt A3.*
6. *Se punkt A2.*
7. *Se punkt A6 och A8.*
8. *Se punkt A4 och A5.*
9. *Se punkt A6.*

B16. Länsstyrelsen i Stockholms län

Av följande skäl anser länsstyrelsen att kommunen bör överväga en alternativ lokalisering av bebyggelsen:

1. Vattenskyddsintresset för Ingarö vattentäkt är stort. Närheten till den primära skyddszonen medför att området är extra känsligt för föroreningspåverkan. En eventuell exploatering skulle medföra ökade risker för påverkan av vattentäkten.
2. Kullaträsket anses som regionalt skyddsvärd pga dess låga näringshalter. Inget ytterligare dagvatten, renat eller orenat bör därför tillföras sjön
3. I området finns ett antal våtmarker inklusive en karterad sumpskog. För att bevara de våtmarker som finns kvar gäller markavvattningsförbud i Stockholms län. Inom området finns även ett äldre torrlägningsföretag som ej är upphävt.
4. Kulla-Karby är ett välanvänt område som innehar höga värden för den biologiska mångfalden. Vidare ligger området i utkanten av den regionala värdekärnan Långviksträsk-Björnö samt inom riksintresse för det rörliga friluftslivet. Dessa förhållanden stärker det allmänna intresset av att bevara strandskyddet.

Om kommunen avser att begära att Länsstyrelsen ska upphäva delar av strandskyddet ska detta motiveras väl.

5. Planläggningen bör utformas så att fornlämningarna inte berörs.
6. Av planbeskrivningen bör avstånd mellan planerad bostadsbebyggelse och befintliga stall och beteshagar framgå. Planhandlingarna bör kompletteras med en beskrivning av hästverksamheten inom och i närheten av området.
7. Länsstyrelsen anser att det är positivt att kommunen tagit fram en preliminär miljökonsekvensbeskrivning i ett tidigt skede av planprocessen.

Kommentar:

- 1-2. *Se punkt A2.*
3. *Enligt Skogsstyrelsens markkontroll från 1997 fanns vid denna tidpunkt ett område med sumpskog inom området. Den naturinventering som Ekologigruppen utfört under hösten 2008 påvisar dock endast ett mindre fuktigt parti utan anmärkningsvärd flora. I övrigt noterar kontoret länsstyrelsens upplysningar.*
4. *Se punkt A3, A4 och A5.*
5. *Se punkt A7.*
6. *Lämpliga skyddsavstånd mellan hästhållning och bostäder kommer att studeras vid ett fortsatt planarbete. Se även punkt B11.*
7. -

B17. AB Storstockholms Lokaltrafik (SL)

SL har lämnat följande synpunkter:

1. Det planerade bostadsområdet ligger bra till ur kollektivtrafiksynpunkt.
2. Det är viktigt att gång- och cykelvägar till busshållplatserna blir gena, trygga och trafiksäkra.
3. SL ställer sig frågande till om den utpekade infartsparkeringen är den bästa lokaliseringen, då det idag finns en överkapacitet på parkeringen i Brunn.
4. SL har för närvarande inga planer på att utöka busstrafiken förbi området.

Kommentar:

1. -
2. *Se punkt A6.*
3. *Se punkt A6.*
4. *Kommunen har regelbundna överläggningar med SL angående kollektivtrafik.*

B18. Vägverket Region Stockholm

Vägverket har lämnat följande synpunkter:

1. Vägverket ser positivt på att kommunen ger planstöd för en infartsparkering i området.
2. Vägverket anser även att det är positivt att VA-ledningar och GC-väg samordnas utmed Eknäsvägen, väg 646.
3. Kullavägens anslutning liksom nya väganslutningar mot Björkviksvägen, väg 653 måste studeras i det fortsatta planarbetet.

Kommentar:

- 1-3. *Se punkt A6.*

B19. Miljöpartiet de Gröna i Värmdö

Miljöpartiet vill att flera frågor ska belysas och utvecklas i programmet. Bland annat har följande synpunkter framförts:

1. Begreppet ekologisk profil bör utökas och innefatta bl.a. energiåtgång, avfallssortering och trafiklösningar.
2. Det är viktigt att belysa och beakta gränzonen till blivande naturreservat samt att intrånget i grönkilen hanteras.
3. Trafiksäkerheten till/från och på förskolan måste belysas och beaktas.
4. En efterfrågan görs av ett genusperspektiv i planeringen, bl.a. beträffande trygghetsaspekter.
5. Kollektivtrafikfrågan måste utvecklas och även innefatta vision om bättre bussförbindelser och eventuell spårbilstrafik.
6. Miljöpartiet ställer sig frågande till kostnadsfördelningen för infrastruktur i anslutning till Vägverkets områden.

Kommentar:

1. *Se punkt A7.*
2. *Se punkt A4 och A5.*
3. *Se punkt A6 och A8.*
4. *Frågan kommer att beaktas vid ett fortsatt planarbete.*
5. *Se punkt A6 samt B17.*
6. *För all ny bebyggelse gäller att exploateringen ska bära sina egna kostnader.*

B20. Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden (GVN)

Ingen erinran.

B21. Södra Roslagens Brandförsvarsförbund

Brandförsvarsförbundet har ingen erinran mot planprogrammet, men framför synpunkter på brandvattenförsörjning och framkomlighet som ska beaktas i det fortsatta planarbetet.

Kommentar: Brandvattenförsörjning och framkomlighet ska beaktas vid ett fortsatt planarbete.

C. Kontorets samlade bedömning och förslag till beslut

Kontoret bedömer att området är möjligt att planlägga för bebyggelse med beaktande av de synpunkter som framförts angående skydd för vattentäkt, strandskydd, grönstruktur och friluftsliv. Synpunkter kring alternativ lokalisering av bebyggelseområdet har behandlats i gällande översiktsplan.

Vid ett fortsatt planarbete kommer ytterligare utredningar att utföras t ex med avseende på trafik, tillgänglighet, buller, energiförsörjning mm. Bebyggelsens placering, omfattning och läge, utformning av vägnätet inom området mm kommer att ingå vid ett fortsatt planarbete.

Kontoret föreslår att samhällstekniska nämnden

- godkänner samrådsredogörelsen tillhörande planprogrammet och
- uppdrar till kontoret att fortsätta planarbetet samt att kontoret utarbetar förslag till detaljplan

Samhällsbyggnadskontoret

Olof Wiklund
Samhällsbyggnadschef

Åsa Vikdahl
Exploateringsingenjör