



FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR
Västra Älvsala – PFO B4
VÄRMDÖ KOMMUN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

GRANSKNINGSHANDLING

PBL (2010:900) med utökat förfarande

Dnr: 17KS/0943

Datum: 2021-07-06

Ansvarig handläggare: Gustaf Bowin

Planenheten



VÄRMDÖ KOMMUN

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Västra Älvsala, PFO B4, Värmdö kommun

Samråd av detaljplan för Västra Älvsala, PFO B4, har skett från 2019-11-12 till 2019-12-02. Information om samråd skickades ut enligt sändlista och det kungjordes i Dagens Nyheter och i Nacka Värmdö Posten 2019-11-12 (enligt plan- och bygglagen (2010:900) med utökat förfarande). Under samrådet fanns möjlighet att lämna synpunkter skriftligen. Vidare hölls Öppet hus på kommunhuset 2019-11-28 där representanter från kommunen närvarade. Planförslaget och alla bilagda handlingarna fanns att ta del av på servicecenter på Skogsbovägen 9–11 och på kommunens hemsida.

Totalt har 29 yttranden inkommit under samrådet. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på planavdelningen.

Nedan redovisas frågor som tagits upp i flera yttranden och frågor som kan antas vara av stort allmänt intresse samt förvaltningens kommentarer till dessa.

Trafikbuller längs väg 667:

Länsstyrelsen och Trafikverket har kommit med yttranden om att kommunen behöver klargöra om maxnivåerna för buller klaras vid fasad längs väg 667, Fagerdalavägen, nattetid och vilka åtgärder som vidtas om de inte gör det. Planområdet angränsar vägen i fråga, dock finns i den delen av vägen ingen nattrafik utom privatbilism och buller nattetid bedöms därför inte vara en risk att maxnivåer överskrids.

Fastigheten Älvsala 1:234

Älvsala Nya Tomtägarförening och flera fastighetsägare har inkommit med yttranden där de ifrågasätter att fastigheten Älvsala 1:234 inte är med i detaljplanen och om den kommer anslutas till det kommunala VA-nätet. Anledningen till att fastigheten inte är med i detaljplanen är att dess användning inte ligger inom arbetet för PFO. Om fastigheten planläggs kommer det att ske i en egen detaljplan som prövar en lämplig användning av platsen. Anslutning till det kommunala VS-nätet är inte beroende av detaljplanen, att fastigheten inte är med i detaljplanen utesluter inte att den ansluts.

Samrådsredogörelsen är uppdelad i fyra delar:

Del A. Sammanfattning av inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

Del B. Ändringar mellan samråd och granskning

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

Yttranden har lämnats av

Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
Myndigheter		
Länsstyrelsen		2019-12-06
Lantmäteriet		2019-12-02
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden, Värmdö kommun		2019-12-10
Havs- och vattenmyndigheten		2019-11-19
Sjöfartsverket		2019-11-29
Storstockholms brandförsvaret		2019-11-21
Trafikförvaltningen, Region Stockholm		2019-12-02
Trafikverket		2019-11-29
Företag		
Postnord		2019-11-20
Svenska Kraftnät		2019-11-29
Vattenfall		2019-11-25
Föreningar		
Älvsala Nya Tomtägarförening och Älvsala Vägförening		2019-12-01
Sakägare		
Fastighetsägare	Västra Älvsala 4:09	2019-12-02
Fastighetsägare	Västra Älvsala 4:13	2019-12-02
Fastighetsägare	Västra Älvsala 4:15	2019-12-02
Fastighetsägare	Västra Älvsala 4:22	2019-12-02
Fastighetsägare	Västra Älvsala 4:26	2019-11-20
Fastighetsägare	Västra Älvsala 4:35	2019-12-02
Fastighetsägare	Västra Älvsala 4:35	2019-12-09
Fastighetsägare	Västra Älvsala 4:38	2019-12-02
Fastighetsägare	Västra Älvsala 4:39	2019-12-02
Fastighetsägare	Västra Älvsala 4:40	2019-11-27
Fastighetsägare	Västra Älvsala 4:56	2019-12-02
Fastighetsägare	Älvsala 1:7, 1:231, 1:232, 1:233	2019-11-29
Fastighetsägare	Älvsala 1:181	2019-11-18
Fastighetsägare	Älvsala 1:201	2019-12-02
Fastighetsägare	Älvsala 1:203, 1:204, 1:237, 1:256	2019-11-29
Fastighetsägare	Älvsala 1:207	2019-12-01
Fastighetsägare	Älvsala 1:233	2019-11-27

Del A. Sammanfattning av yttranden samt avdelningens kommentarer

Nedan redovisas inkomna yttranden samt planavdelningens kommentarer till dessa.

1. Länsstyrelsen

- a) Länsstyrelsen anser att kommunen behöver tydliggöra om maxnivåerna för buller klaras vid fasad längs väg 667 nattetid och vilka åtgärder som vidtas om de inte gör det.

Rådgivande synpunkter:

- b) Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen översiktligt undersöker området vid den planlagda båtuppläggningsplatsen för att identifiera om det förekommer föroreningar, t.ex. TBT, och i så fall i vilken utsträckning. Området finns inte i Länsstyrelsens databas över förorenade områden.

Övriga synpunkter:

- c) Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att det finns flera huvudbyggnader inom planområdet som ligger närmare fastighetsgräns än vad som tillåts enligt bestämmelsen p₁ och därmed skapas ett planstridigt utgångsläge som kan hindra möjligheten att utnyttja den utökade byggrätten.
- d) Länsstyrelsen anser att kommunen behöver klargöra vilka fladdermusarter som förekommer i planområdet och bedöma om de planerade åtgärderna kan komma att påverka respektive arts bevarandestatus.

Kommentar:

- a) Inom planområdet finns tre fastigheter som ligger i direkt anslutning till väg 667. På fastigheterna finns befintliga huvudbyggnader som inte omfattas av de nya bullerriktvärdena. De befintliga huvudbyggnaderna klarar dessutom maxnivåer för buller vid fasad på åtminstone en sida, framgår det i kartor på s.20 i bullerutredningen. Kommunen bedömer inte heller att det i denna del av väg 667 finns någon nattrafik utöver den privatbilism som går till bostäder.
- b) Båtuppställningsplatsen har undersökts och beskrivits översiktligt i dagvatten-PM för detaljplanen. I detta PM har en bedömning gjorts att åtgärder finns på plats för att hindra spridning av eventuell förekomst av TBT från båtottenfärger. Kommunens bygg- och miljöavdelning utför även tillsyn på verksamhetsutövaren. Då markanvändningen inte ändras gör kommunen bedömningen att en markundersökning inte behöver utföras i detaljplanen. Information har lagt till i planbeskrivningen.
- c) Planbestämmelse p₁ har justerats i plankartan för att inte skapa ett planstridigt utgångsläge.
- d) Planbeskrivningen har kompletterats med information om vilka fladdermusarter som förekommer i planområdet. De planerade åtgärderna bedöms inte påverka arternas bevarandestatus. Om vinterkolonier av fladdermöss påträffas får de inte påverkas negativt, då alla arter är skyddade av artskyddsförordningen.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet har inget att erinra.

3. Bygg- miljö- och hälsoskyddsnämnden, Värmdö Kommun

- a) Bestämmelsen p₁ innebär att komplementbyggnader får placeras 1 meter från tomtgräns. Det kan innebära att byggnader placeras nära vägen och kan påverka sikten.
- b) Vid krav på marklov för trädfällning är det otydligt om krav ställs på återplantering av motsvarande träd.
- c) Förorenad mark kan inte uteslutas vid båtuppställningsplatsen V₁ vilket bör beaktas i fortsatt hantering av området.

Kommentar:

- a) Planbestämmelsen p₁ har justerats i plankartan och nya komplementbyggnader tillåts inte närmare än 4 meter från fastighetsgräns.
- b) Krav på återplantering av träd ställs inte i samband med krav på marklov för trädfällning i detaljplanen.
- c) Se kommentar till yttrande 1b.

4. Havs- och vattenmyndigheten

Myndigheten avstår från att lämna synpunkter på underlaget.

5. Sjöfartsverket

Myndigheten har inget att erinra, men har följande synpunkt:

- a) Söder om planområdet går den allmänna farleden 532. Sjöfartsverket anser att det är av stor vikt att nya bostäder och bryggor som ligger mot farleder utförs så att boende inte kommer att störas av fartygstrafiken, för att undvika framtida krav på inskränkningar av sjöfarten. Belysning inom området bör utformas så att den inte påverkar sjöfarten eller ljusfunktioner som är avsedda för navigation.

Kommentar:

- a) Informationen om den allmänna farleden har förts in i planbeskrivningen. Bostäderna i området bedöms inte påverkas av buller från farleden. Belysning styrs ej i detaljplanen.

6. Storstockholms brandförsvaret

- a) Storstockholms brandförsvaret anser att kommunen bör ta ett övergripande grepp om brandvattenfrågan för de 850 fastigheter som ingår i PFO 19. Brandposter bör planeras in samtidigt med kommunalt vatten i området. Ett konventionellt system är att föredra, men om kommunen ändå planerar att använda ett alternativsystem så rekommenderar Storstockholms brandförsvaret att kommunen tar ett helhetsgrepp för hela PFO19. Vid brandposter måste det finnas goda vändmöjligheter och projektering av alternativsystem måste ske i samråd med Storstockholms brandförsvaret.

Kommentar:

- a) I PFO-områden bygger Värmdö kommun ett alternativt brandvattensystem i enlighet med avtalet mellan Storstockholms brandförsvaret och Värmdö kommun. Brandposter kommer att anläggas utmed huvudledningen i PFO19. Placering kommer att ske i samråd med SSBF. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.

7. Trafikförvaltningen, Region Stockholm

- a) Planområdet ligger inom ett område som i RUFS 2050 klassificeras som landsbygd och skärgård. Permanentning av fritidshusområden leder oftast till ökade krav på service inklusive kollektivtrafik. Trafikförvaltningen anser att kommunen i planbeskrivningen bör utveckla hur planen förhåller sig till RUFS 2050.
- b) Trafikförvaltningen vill framhålla vikten av att gång- och cykelvägar från området till busshållplatser är attraktiva, trygga, gena och tillgängliga för att uppmuntra till hållbara transportsätt även för de som bor längre från hållplatser.
- c) Risken för buller är störst nära hållplatslägen. Trafikförvaltningen anser att bostäder bör utformas så att Folkhälsomyndighetens riktvärden för lågfrekvent buller uppnås inomhus.

Kommentar:

- a) Beskrivning av hur planen förhåller sig till RUFS har lagts till i planbeskrivningen.
- b) Vägområdena är generellt breda i förhållande till de befintliga vägbredderna, vilket möjliggör anläggande av gång- och cykelvägar. Älvsala vägförening och Västra Älvsala Tomtägarförening ansvarar för eventuell utbyggnad av gång- och cykelvägar som fastighetsägare och huvudman för allmän plats.
- c) Busshållplatser finns inte inom planområdet utan längs Bullandövägen och Fagerdalavägen. Bostäder inom planområdet berörs inte av buller från busshållplatserna.

8. Trafikverket

- a) Trafikverket anser att kommunen behöver klargöra huruvida maxnivåerna vid fasad för bostäder längs väg 667 klaras nattetid. Utifrån kartorna i bullerutredningen är det svårt att avgöra bullernivåerna och vilka fastigheter som påverkas. Det bör förtydligas hur fastigheterna längs väg 667 klarar bullerriktvärdena på bullerdämpade sidor.
- b) Vägområdet för väg 667 är i planförslaget planlagt som gata med enskilt huvudmannaskap. Trafikverket anser att vägområdet inte ska ingå i planområdet då det inte motiveras och Trafikverket inte anser att det finns något skäl till det.

Kommentar:

- a) Se kommentar till yttrande 1a.

- b) Området är borttaget från detaljplanen och ny plangräns upprättad i samråd med Trafikverket.

9. Postnord

- a) Postnord meddelar att vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar:

- a) Yttrandet noteras.

10. Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har inget att erinra och önskar inte medverka i det fortsatta remissförfarandet för detaljplanen så länge inte planområdet ändras.

11. Vattenfall

- a) Vattenfall anser att antal E-områden för nätstationer är bra och att föreslagna placeringar är ok. Vattenfall vill även informera om att flytt/förändring av befintliga nätstationer utförs av vattenfall men bekostas av exploitören. Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via ledningskollen. Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall så att de säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter inte innehålls.

Kommentar:

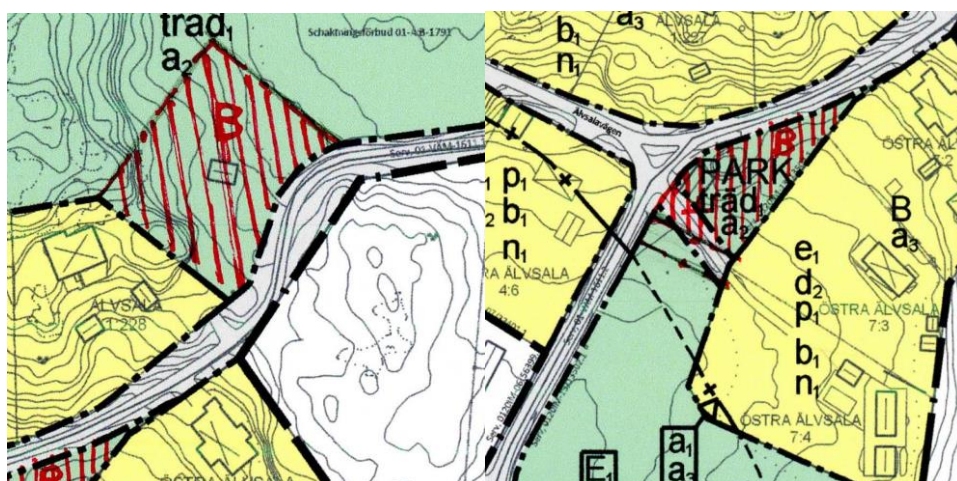
- a) Yttrandet noteras.

12. Älvsala Nya Tomtägarförening (även Älvsala Vägförening)

- a) Planförslaget ger inga riktlinjer i planbestämmelserna angående nya byggnaders utseende för att anpassa dem till omgivningen trots att planens syfte är att bevara områdets karaktär. Det ges möjlighet att uppföra hus i två våningar med nockhöjd 8 m, utan planbestämmelse om takvinkel och oberoende av tomtens höjdförutsättningar. Föreningen föreslår att planen kompletteras med en bestämmelse om att huvudbyggnadens tak ska vara sadeltak med minst 16 graders takvinkel, vilket skulle innebära större hänsyn till områdets karaktär.
- b) Byggrätten för tomter med stora nivåskillnader bör ses över och justeras med hänsyn till konsekvenser för grannfastigheter. Vissa tomter bör få en mindre byggnadsyta än den nu föreslagna.
- c) Föreningen ifrågasätter trafikutredningen och bullerutredningen och befarar att trafikmängderna i rapporterna är underskattade. Bl.a. baseras

trafiken till marinan på 1000 båtplatser istället för det verkliga antalet 1400. Dessutom är trafiken till marinan säsongbaserad och är störst under maj-augusti.

- d) Utflyktsturism, bl.a. i form av träningscyklister, till Bullandö marina utgör ett problem då vägarna är smala och det är omöjligt att passera en cyklist samtidigt som man möter en annan bil.
- e) De som bor norr om Bullandövägen har sannolikt sina uteplatser söder om huset, för att få sol på dem. Det beaktas inte i bullerutredningen. I kartorna i bullerutredningen används olika skala kopplat till färgerna i diagrammen vilket gör det svårt att jämföra.
- f) Föreningen anser att kommunen bör ompröva ställningstagandet att inte bygga gång- och cykelväg samt inrätta säkrare busshållplatser längs Bullandövägen. Föreningen önskar att mark planläggs för cykelparkering i anslutning till busshållplatserna.
- g) Fagerdalavägen behöver åtgärdas då den vägen inte tål trafikmängden under sommaren och det ofta uppstår olyckor och farliga trafiksituationer.
- h) Det är viktigt att kommunen beaktar att tillkommande hårdgjorda ytor leder till större behov av hantering av avrinning, i varje enskilt bygglovsärende, för att säkerställa att det inte uppstår ökade kostnader för föreningen för diken och kulvertar etc.
- i) Föreningen vill att enstaka avstyckningar tillåts från fastigheten Älvsala 1:1, i fyra lägen som redan är ianspråktagna för byggnation, t.ex. för föreningens pumphus. Det skulle vara ett viktigt tillskott för föreningens ekonomi för att kunna bära de kostnader som kommer att uppstå i samband med installation av kommunalt VS i området. De föreslagna lägena är enligt kartutdrag nedan:



- r) Föreningen anser att vändplanen vid båtuppställningsplatsen tas bort och att Gata istället dras ner till befintlig vändplan vid sjösättningsramp och båtupptagningskaj. Alternativt att området planläggs för upptagning/sjösättning och får en lämplig beteckning, t.ex. V₂, småbåtshamn. Området kan inte vara Park. Den s.k. Gröna boden som används som förråd finns inte inritad i grundkartan.
- s) Transformatorstationen vid Liljevägen flyttas till andra sidan, vid ”risvägen”.
- t) Föreningen invänder mot beslutet att inte inkludera fastigheten 1:234 i detaljplanen. Föreningen anser att fastigheten bör planläggas, gärna för kommunalt ändamål som t.ex. förskola, och man är orolig för hur den ska användas om den förblir utanför planen. Föreningen anser även att nuvarande verksamhet inte är förenlig med det befintliga bygglovet för enbostadshus. Föreningen anser inte att fastighetsägarna har skött sin befintliga delade avloppsanläggning. Föreningen är orolig att fastigheten inte kommer att anslutas till kommunalt VS eftersom den inte är del av planen. Föreningen är även orolig för att fastighetsägarna på nytt kommer att använda fastigheten som HVB-hem utan att den planläggs, vilket man anser strider mot likabehandlingsprincipen i kommunallagen, då alla fastighetsägare ska erlägga planavgift i samband med att man söker bygglov.
- u) Föreningen undrar när de behöver avisera om man vill samordna nedläggning av rör för belysning med arbeten för VS-ledningar
- v) Föreningen önskar att installationen av VS sker samordnat över hela deras område, som är uppdelat på tre detaljplaner. Detta för att hela sommarvattensystemet ska kunna stänga vid ett tillfälle, för att slippa ta ut avgifter för sommarvatten för de som redan fått kommunalt VS.
- w) Föreningen förutsätter att vid dimensionering av pumpstationer har tagits hänsyn till att det i och med attefallsreglerna teoretiskt kan bli 3 bostäder/fastighet.
- x) Föreningen ifrågasätter varför kommunen förordar ett alternativt brandvattensystem när Storstockholms brandförsvaret rekommenderar ett konventionellt system. Eftersom det inom området finns två k-märkta herrgårdar och eventuellt ett blivande HVB-hem kan dessa byggnader kräva omfattande släckinsatser.
- y) Föreningen anser att planområdet i dess norra del bör sträcka sig ända upp till Bullandövägen, med en möjlig markreservation längs vägen om ca 10 m för eventuell utbyggnad av cykelväg. Området bör planläggas som natur.
- z) Föreningen anser att det är viktigt att kommunen säkerställer att man har genomförandekraft så att installationen av VS verkligen utförs i området inom rimlig tid efter att planen vinner laga kraft.

Kommentar:

- a) Då området inte bedöms ha en särpräglad arkitektonisk stil vad gäller formspråk och byggnadsstil, utan snarare har sin styrka i en variation av stilar som hålls samman av sitt förhållande till naturen och sin samlade volym. För att skydda karaktären med hus väl inplacerade i terrängen, föreslås begränsad utbredning i bottenplan i ny byggrätt, samtidigt som reglering av ändring av markhöjd införs för att hindra plansprängning, som skulle ha en negativ inverkan på områdets karaktär. Bebyggelse tillåts i två plan för att byggnaders fotavtryck ska bli mindre, och därmed minska risken för skadliga ingrepp i det kuperade landskapet. Det finns i befintlig byggnadsplan ingen bestämmelse om minsta taklutning och det införs därför inte heller i planförslaget, eftersom taklutningar inte är en viktig del av områdets karaktär.
- b) Hur mycket som går att bygga styrs av byggrätten. Marknivåer styrs också av bestämmelsen av att färdig marknivå inte får ändras mer än en meter. Alla tomter inom planområdet är tillräckligt stora för att inrymma föreslagen byggrätt.
- c) Att antalet båtplatser är högre än vad som angivits noteras. Bullerutredningen visar att den stora mängden fordon i anslutning till planområdet utgörs av boende. Även om antalet båtplatser vore det dubbla skulle det bara innebära en marginell skillnad för den totala fordonsmängden. Det stämmer att trafiken till marinan är fördelad över hela året i utredningen, men även i det fallet är skillnaden marginell om majoriteten av trafiken förekommer under sommarhalvåret.
- d) Då vägar i området inte är kommunala gör kommunen inga ändringar av dessa. Utrymme lämnas i planer som ger möjlighet att expandera vägar med cykelbanor och annat som kan behöva inrymmas. Bullandövägen ligger inte inom planområdet.
- e) De fastigheterna ingår inte i denna plan, i detaljplanen ser man till att det finns möjlighet till uteplats på tyst sida, vilket, enligt bullerutredningen, är möjligt för alla fastigheter inom planområdet. Olika siffervärden för olika färger i bullerkartorna används för att grön färg ska symbolisera godkända riktvärden.
- f) Kommunen är inte huvudman för allmän plats i området och kommer därför inte att göra ändringar av vare sig vägar eller g/c-vägar. Busshållplatserna ligger inte inom planområdet. Det finns möjlighet att anlägga cykelparkering inom område planerat för allmän platsmark, så som gata, park eller natur.
- g) Fagerdalavägen är en statlig väg och förvaltas av Trafikverket.
- h) Dagvattenhantering ska hanteras inom fastigheten, det kommer att beaktas i bygglovsärenden.
- i) I linje med Värmdö kommuns översiktsplan ska nya fastigheter inte tillkomma genom avstyckning i PFO-områden. Det innebär att inga nya möjligheter till avstyckning ges i detaljplanen.
- j) Plushöjder anges inte i plankartan då inga förändringar av markhöjder

föreslås. Höjdinformation i form av höjdkurvor i grundkartan finns med höjdangivelser i den utsträckning som plankartans skala möjliggör. Informationen i grundkartan kan komma att uppdateras inför antagande. Bestämmelserna i plankartan gäller oberoende av om detaljer i grundkartan uppdateras.

- k) Områden markerade som park har ingen bygggrätt. Dock kan mindre anläggningar för gemensamt bruk anläggas.
- l) I läget som åsyftas går plangränsen i fastighetsgräns. Området planlagt som gata disponeras även i fortsättningen av fastighetsägaren.
- m) Det föreslagna läget för pumphus är valt för att ligga så långt som möjligt från bostadshus. Läget för pumphus har flyttats en kort sträcka i plankartan efter föreningens synpunkter. En bild med ett exempel på hur pumphus kan utformas har lagts till i planbeskrivningen.
- n) Mindre anläggningar för gemensamt bruk kan anläggas inom område planlagt som park. Detta prövas genom ansökan om bygglov.
- o) Vändplanen har tagits bort i plankartan. Badstigen finns inte med i grundkartan och kommer inte ritas in då den inte påverkas av detaljplanen.
- p) Område planlagt som Park har i plankartan utökats runt badplatsen och i ett stråk längs vattnet. Bestämmelse om träd finns kvar på badkobben och gäller för eventuell framtida vegetation. Vattenområdet vid badplatsen har ändrats till W₂ i plankartan.
- q) Större ytor av allmän platsmark än i samrådsförslaget kommer inte planläggas som hamn, då det skulle innebära att strandkanten planläggs som kvartersmark. Mindre anläggningar för gemensamt bruk kan uppföras inom park. Om småbåtshamnen önskar en förbindelsepunkt för hamnområdet så kan detta upprättas men då måste föreningen ansöka om förbindelsepunkt och få anslutningen beviljad i tekniska nämnden.
- r) Då området inte används för regelbunden trafik utan för frakt och sjösättning av båtar behöver det inte planläggas som gata utom kan vara fortsatt planlagt som park. Angående planläggning som hamnområde, se kommentar 12q. Förrådsbyggnaden finns med i grundkartan.
- s) Läget för transformatorstationen har flyttats i plankartan enligt föreningens förslag.
- t) Fastigheten Älvsala 1:234 tas med i detaljplaneområdet enligt synpunkt. Däremot planläggs den inte med ett kommunalt behov utan som B Bostäder.
- u) Föreningen får kontakta kommunen så snart som möjligt för att föra en dialog om möjligheterna att lägga ned rör för belysning.
- v) Entreprenadarbetena för VA kommer att ske allt eftersom detaljplanerna får laga kraft och ledningsrätt erhålls. Befintliga ledningar kommer att skyddas. Entreprenadarbetena kan inte planeras utifrån att sommarvattensystemet i tre detaljplaner ska kunna stängas vid ett tillfälle.
- w) Vid dimensionering av VA i PFO-områden används en förtättningsfaktor

för antalet bostäder som kan tillkomma. Denna baseras på vad detaljplanen tillåter och erfarenheter från tidigare utbyggnader i liknande områden i Värmdö kommun.

- x) Se kommentar 6b.
- y) Planområdet har utökats i plankartan enligt föreningens förslag.
- z) Kommunen jobbar successivt med utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp parallellt med att detaljplanerna för PFO19-området tas fram. I Bullandöområdet som består av sju detaljplaner finns det en risk att vissa planer överklagas och andra inte. Det kan innebära problem att påbörja entreprenadarbeten i ett område där detaljplanen vunnit laga kraft, om ledningarna måste passera genom ett annat område där detaljplanen överklagats. Kommunen kommer att föra en dialog med föreningarna för att utbyggnaden och samordningen ska fungera så smidigt som möjligt.

13. Fastighetsägare Västra Älvsala 4:09

- a) Fastighetsägaren anser att genomförandetiden för detaljplanen bör vara 15 år. Motivet till där är att planområdets perifera läge medför att övergången till permanentboende kommer att ta många år.
- b) Byggrätten för komplementbyggnader bör höjas från 50 till 60 kvm för att möjliggöra att befintliga huvudbyggnader kan behållas som komplementbyggnader.
- c) Fastighetsägaren påpekar att tomtägarföreningen har en grönområdesplan som är framtagen tillsammans med Skogsstyrelsen för att bevara och utveckla grönområden och deras naturvärden. Därmed anser fastighetsägaren att kravet på marklov för trädfällning inom allmän plats bör slopas eller begränsas.

Kommentar:

- a) Planbestämmelserna gäller även efter det att genomförandetiden går ut fram till dess att en ny detaljplan tas fram för området. 10 år är en lång tid för genomförande. Genom att sätta 10 år finns en möjlighet att genomföra justeringar om det behövs för Bullandövägen eller tekniska anläggningar efter 10 år har gått.
- b) Storlek på komplementbyggnad har justerats enligt synpunkt.
- c) Naturvårdande trädfällning som utförs enligt skötselplan eller vårdplan som är framtagen eller godkänd av expertis undantas från bestämmelsen om trädfällningsförbud. När sådan plan som visar på behov av trädfällning finns ska även marklov ges.

14. Fastighetsägare Västra Älvsala 4:13

- a) Fastighetsägaren önskar att det i planbeskrivningen förtydligas att ”attefallshus/attefallsbyggnad” får byggas på fastigheten.
- b) Fastighetsägaren anser att den parkering/vändplan som är planerad vid Näckrosvägen inte bör finnas och ska tas bort från kartan.

Kommentar:

- a) Det har förtydligats i planbeskrivningen att attefallshus får byggas även på den här fastigheten, då attefallsreglerna gäller överallt om inte detaljplanen anger något annat.
- b) Vägområdet vid det åsyftade läget har i plankartan ändrats till natur.

15. Fastighetsägare Västra Älvsala 4:15

- a) Fastighetsägaren påpekar att vändplanen på Konvaljstigen har en annan placering på plankartan än i verkligheten och föreslår att den befintliga vändplanen behålls. Även vändplanen på Näckrosvägen på vägen ner mot stranden behöver tas bort. Risken är annars att den kommer att användas som parkering av de som besöker stranden.
- b) Fastighetsägaren har ett antal frågor angående nödbräddning. Stämmer det att nödbräddning kommer ligga inom tomtägarföreningens område, det borde väl ligga i anslutning till pumpstationerna? Hur upptäcker man en läcka? Hur snabbt kommer någon och sanerar? Vem är ansvarig för att sanering kommer att ske vid en eventuell läcka?
- c) Fastighetsägaren ifrågasätter varför avstängningen vid Gamla skolvägen/Älvsalavägen inte finns med på plankartan.
- d) Fastighetsägaren undrar vad som händer med tomtägarföreningens mark norr om Bullandövägen, då det ska finnas en ansökan till kommunen att denna mark ska kunna bebyggas i framtiden.

Kommentar:

- a) Området planlagt som gata som möjliggör vändplan i slutet av Konvaljstigen har flyttats i plankartan. Att det finns ett område planlagt som gata innebär inte att det kommer byggas ut väg utan det ger möjlighet för fastighetsägaren att anlägga t.ex. vändplan om det skulle uppstå behov i framtiden. Den möjliga vändplanen vid Näckrosvägen har i plankartan ändrats till natur.
- b) Om en eventuell nödbrädd skulle ske så ligger nödbrädden i anslutning till pumpstationerna. Larmet från övervakningssystemet är direkt uppkopplat till kommunens driftenhet som är bemannad dygnet runt. Vid ett larm åker driftpersonal ut för att åtgärda driftsstoppet. Detta sker så fort som möjligt, inom ett par timmar. Kommunen ansvarar för att sanera efter en nödbrädd.
- c) Avstängningen mellan Gamla skolvägen och Älvsalavägen påverkas inte av detaljplanen.
- d) Tomtägareföreningens mark norr om Bullandövägen är inte med i detaljplanen och därmed gäller fortsatt den befintliga byggnadsplanen där området är planlagt som park.

16. Fastighetsägare Västra Älvsala 4:22

- a) Fastighetsägaren påpekar att platsen i slutet av Konvaljstigen som planlagts som vändplan är trång och med svåra markförhållanden. Fastighetsägaren ifrågasätter om en väg kan byggas ut där, då det även finns en stor ek. Istället bör man överväga att förlägga en ny vändplan där befintlig vändplan ligger, där har redan intrång i naturen gjorts, trots att det kan innebära bergschakt. Med föreslagen placering skulle flera stora träd skulle påverkas och där går det även en naturlig låglinje vilket ställer större krav på dagvattenhantering.

Kommentar:

- a) Se kommentar 15a.

17. Fastighetsägare Västra Älvsala 4:26

- a) Fastighetsägaren vill att föreslagen minsta fastighetsstorlek för fastigheten ändras från D₄, 3000 kvm, till D₁, 1500 kvm. Motivet till det är att det finns en stor höjdskillnad i berget inom fastigheten vilket medför svårigheter att uppföra en ny huvudbyggnad.
- b) Föreslaget läge för transformatorstation vid Solrosvägen behöver justeras för att bevara skyddsvärd stor ek som står i en ekbacke.

Kommentar:

- a) Minsta fastighetsstorlek anges för att antalet fastigheter inom planområdet inte ska öka, då avstyckningar inte ska ske inom PFO-områden enligt kommunens översiktsplan. Minsta fastighetsstorlek i detaljplanen påverkar inte förutsättningarna för att uppföra huvudbyggnad inom fastigheten.
- b) Placering av läge för transformatorstation har flyttats i plankartan av hänsyn till befintlig ek. Hela E-området kommer dock inte användas för transformatorstation eller uppställningsyta för driftfordon, utan anläggningen kommer att placeras någonstans inom föreslaget område.

18. Fastighetsägare Västra Älvsala 4:35

- a) Fastighetsägaren påpekar att vändplanen på Konvaljstigen har en annan placering på plankartan än i verkligheten och föreslår att den befintliga vändplanen behålls. Även vändplanen på Näckrosvägen på vägen ner mot stranden behöver tas bort. Risken är annars att den kommer att användas som parkering av de som besöker stranden.
- b) Fastighetsägaren hoppas på snar anslutning till VA-nätet även av fastigheten Älvsala 1:234.
- c) Fastighetsägaren vill inte att bräddning ska ske mitt i området. Om bräddning sker är det av största vikt att så lite som möjligt kan läcka ut i omkringliggande mark eller vattendrag och att resten saneras så fort som möjligt. På öppet hus framkom att det går att ha ett bräddmagasin nedgrävt till pumphusen, vilket låter som ett mer modernt och miljömässigt tänk.

- d) Fastighetsägaren vill ha bekräftelse på att all prickmark är borttagen i Västra Älvsalas område, t.ex. i fastigheten Västra Älvsala 4:24.

Kommentar:

- a) Se kommentar 15a.
- b) Se kommentar 12t.
- c) Se kommentar 15b.
- d) Inom planområdet finns s.k. prickmark enbart i fastigheter som ligger i direkt anslutning till Bullandövägen, och på tennisbanan i anslutning till fastigheten Östra Älvsala 4:7. I övrigt regleras placering av byggnader av bestämmelsen p₁.

19. Fastighetsägare Västra Älvsala 4:38

Fastighetsägaren har samma synpunkter som yttrande 18a-c.

Kommentar:

Se kommentarer 18a-c.

20. Fastighetsägare Västra Älvsala 4:39

- a) Fastighetsägaren anser att vändplanen på Näckrosvägen på vägen ner mot stranden behöver tas bort. Risken är annars att den kommer att användas som parkering av de som besöker stranden.
- b) Fastighetsägaren anser att de nuvarande bryggplatserna inte kommer att räcka, och föreslår istället att förlängning av befintliga bryggor tas med i detaljplanen. Fastighetsägaren föreslår att cykel- och vagnsparkeringar, och en gång- och cykelväg genom vassen till sydligaste bryggan bör tas med i planen om det behöver detaljplaneras.
- c) Fastighetsägaren skulle vilja att planen innehåller platser för solceller där föreningen kan producera elektricitet för att möta framtida behov. Förslagsvis på norra sjöallmanningen i korsningen Gamla Skolvägen och Näckrosvägen alternativt på södra sjöallmanningen ovanför strandskyddet och badet. Fastighetsägaren vill även att ansökan om solceller till egen fastighet förenklas.
- d) Då det finns kuperade tomter i området föreslås att prickmarken mot vägen tas bort för att underlätta byggnation av garage på fastigheterna.

Kommentar:

- a) Se kommentar 15a.
- b) Antalet bryggplatser styrs inte i detaljplan utan bara vattenområdet där kommunen anser att det är lämpligt med gemensamma bryggor. En utökning av bryggor prövas för strandskyddsdispens och bygglov. Cykel- och vagnsparkeringar och gång- och cykelväg kan anläggas i områden

planlagda som park.

- c) Tomtägarföreningen har inte meddelat intresse för att anlägga solceller. Detaljplanen styr inte ansökanprocessen för anläggning av solceller på egen fastighet.
- d) Inom planområdet har enbart fastigheterna mot Bullandövägen och Fagerdalavägen prickmark mot vägen, pga. trafiksäkerhetsskäl. Dock styr bestämmelsen p₁ att nya komplementbyggnader inte får placeras närmare än 4 m från fastighetsgräns.

21. Fastighetsägare Västra Älvsala 4:40

Fastighetsägaren har samma synpunkter som yttrande 13.

Kommentar:

Se kommentarer till yttrande 13.

22. Fastighetsägare Västra Älvsala 4:56

- a) Fastighetsägaren anser att genomförandetiden för detaljplanen bör vara 15 år. Motivet till där är att planrådets perifera läge medför att övergången till permanentboende kommer att ta många år.
- b) Byggrätten för komplementbyggnader bör höjas från 50 till 60 kvm för att möjliggöra att befintliga huvudbyggnader kan behållas som komplementbyggnader.
- c) Fastighetsägaren påpekar att tomtägarföreningen har en grönområdesplan som är framtagen tillsammans med Skogsstyrelsen för att bevara och utveckla grönområden och deras naturvärden. Därmed anser fastighetsägaren att kravet på marklov för trädfällning inom allmän plats bör slopas eller begränsas.
- d) Fastighetsägaren tycker att det var för kort tid mellan öppet hus på kommunen och slutdatum för inlämning av yttranden vilket har försvårat möjligheten för tomtägarföreningen att samla styrelse och kontakta medlemmar.
- e) Fastighetsägaren ifrågasätter om pumphusen verkligen ska bräddas i diken. Rapporter om bräddningar i Hemmesta träsk och Ålsteket och stanken vid Magneberg och Ålsteket föranleder att fastighetsägaren undrar om det är det som de kan räkna med när det kommer fem pumphus i området. Är det de boende eller någon annan som ska stå upp i diken efter bräddningarna? Vad beror bräddningarna på, är husen underdimensionerade eller felkonstruerade? Pumphusen bör på något sätt vara ”bräddningssäkrade.”

Kommentar:

- a) Se kommentar 13a.
- b) Se kommentar 13b.

- c) Se kommentar 13c.
- d) Yttrandet noteras. Samrådet varade under tre veckor vilket följer kraven i plan- och bygglagen.
- e) När pumpstationer nödbräddas så sker det oftast på grund av ett tekniskt fel eller på grund av läckage eller felkopplingar i avloppssystemet som gör att detta blir överbelastat. Pumpstationer måste kunna nödbrädda annars kommer avloppsvatten istället stiga upp i hus, via golvbrunnar och toalett och orsaka vattenskador och olägenhet. För varje pumpstation så kommer VA-enheten att samråda med Miljöenheten om lämplig nödbräddlösning. När en nödbrädd sker i ett dike så tas näringsämnen upp av växtlighet och mark innan det når vatten, vilket är positivt för hav och sjö då näringsbelastningen på dessa minskar. Värmdö kommun kommer alltid ut och städar efter en brädd. Observera att dessa stationer är små och att åtgärder oftast hinner göras innan nödbrädd är förestående eftersom flödet till dessa är lågt och pumpstationen är uppkopplad till ett larmsystem. Luktproblem är också ovanligt vid små stationer till ett mindre område, avloppet hinner inte bilda det illaluktande svavelvätet då rören är mindre och transporttiden kort.

23. Fastighetsägare Älvsala 1:7, 1:231, 1:232, 1:233

- a) Fastighetsägarna har inkommit med samma synpunkt som yttrande 12t.
- b) Fastighetsägarna ställer sig undrande till varför kommunen förordar ett alternativt brandvattensystem när Storstockholms brandförsvaret istället rekommenderar ett konventionellt system.

Kommentar:

- a) Se kommentar 12t.
- b) Se kommentar 6a.

24. Fastighetsägare Älvsala 1:181

- a) Fastighetsägaren har en fråga angående formuleringen vägområdena ska vara ”tillräckligt stora för de servicefordon som behöver trafikera ett utbyggt område.” Innebär det att klara av stora grävskopor och möte mellan två bilar t.ex. eller ännu större?

Kommentar:

- a) I det här fallet syftar servicefordon på de fordon som regelbundet kommer behöva trafikera ett utbyggt område, som t.ex. fordon för sophämtning. Vägområdena har enbart utökats vid potentiella vändplaner för detta syfte. I övrigt är vägområdena lika breda som i befintlig detaljplan.

25. Fastighetsägare Älvsala 1:201

- a) Fastighetsägaren instämmer med synpunkterna i yttrande 12.

- b) Fastighetsägaren påpekar att det saknas plats för service i detaljplanen och anser att det åtminstone bör reserveras plats för förskola i någon del.
- c) Fastighetsägaren vill bli informerad när ett eventuellt planarbete för fastigheten 1:234 startar. Det bästa vore om fastigheten kunde ingå i pågående detaljplan.
- d) Fastighetsägaren utgår från att de blir informerade om nya förutsättningar i planarbetet.

Kommentar:

- a) Se kommentarer till yttrande 12.
- b) Enligt Värmdö kommuns översiktsplan ska förskolor placeras i områden med större upptagningsområden och goda kollektivtrafikförbindelser som t.ex. Hemmesta.
- c) Alla start-pm för eventuella detaljplaner är offentliga handlingar och finns att tillgå på Värmdö kommuns hemsida.
- d) Information delas i samband med granskning av detaljplanen och antagande av planen. De senaste planhandlingarna finns att tillgå på Värmdö kommuns hemsida och information har skickats ut till alla berörda i samband med granskning av detaljplanen.

26. Fastighetsägare Älvsala 1:203, 1:204, 1:237, 1:256

- a) Fastighetsägarna invänder mot beslutet att inte inkludera fastigheten 1:234 i detaljplanen. De anser att fastigheten bör planläggas, gärna för kommunalt ändamål som t.ex. förskola, och man är orolig för hur den ska användas om den förblir utanför planen. Fastighetsägarna anser även att nuvarande verksamhet inte är förenlig med det befintliga bygglovets för enbostadshus. De anser inte att ägarna till fastigheten har skött sin befintliga delade avloppsanläggning. Fastighetsägarna är även orolig för att ägarna till Älvsala 1:234 på nytt kommer att använda fastigheten som HVB-hem utan att den planläggs, vilket man anser strider mot likabehandlingsprincipen i kommunallagen, då alla fastighetsägare ska erlägga planavgift i samband med att man söker bygglov.
- b) Synpunkten är densamma som i yttrande 23b.

Kommentar:

- a) Se kommentar 12t.
- b) Se kommentar 6a.

27. Fastighetsägare Älvsala 1:207

Fastighetsägaren har inkommit med följande yttrande som efter samrådshöret har dragits tillbaka:

- a) Fastigheten gränsar mot fastigheten Älvsala 1:234 som inte är med i detaljplanen och har förhandlat om en möjlig försäljning av sin fastighet

till fastighetsägarna till fastigheten Älvsala 1:234. Fastighetsägaren uttrycker att de kanske vill göra gemensam sak med Älvsala 1:234.

Kommentar:

- a) Yttrandet och tillbakadragandet noteras.

28. Fastighetsägare Älvsala 1:233

- a) Fastigheten Älvsala 1:233 innehåller gemensamhetsanläggningar för brunn och minireningsverk som delas av flera fastigheter, inklusive fastigheten Älvsala 1:234 som inte är med i detaljplanen. Fastighetsägaren vill att fastigheten Älvsala 1:234 ska inkluderas i detaljplanen för att bli ansluten till kommunalt vatten och avlopp.
- b) Fastighetsägaren vill att följande servitut som idag belastar Älvsala 1:233 ska upphävas och INTE ingå i förslaget för detaljplanen för PFO B4: Västra Älvsala: 0120-10/35.7 (Utrymme), 0120-10/35.1 (Avlopp) 0120-10/35.3 (Avlopp), A3=0120-10/35.5 (Vattenledning).

Kommentar:

- a) Se kommentar 12t.
- b) Servitut styrs inte av detaljplanen.

Del B. Ändringar sedan samråd

- Trafikverkets väg 667 har tagit ut ur planområdet.
- S.k. prickmark där byggnad ej får byggas har tillförts i fastigheterna Västra Älvsala 4:46 och 4:47 längs trafikverkets väg 667 för att säkerställa det byggnadsfria avståndet från statlig väg.
- E₁-område för pumphus vid Klubbvägen har flyttats västerut närmare skogsdungen vid vägen för att pumphuset inte ska ligga lika öppet.
- Område med användningen GATA vid Olivvägen med plats för vändplan har tagits bort och ersatts med användningen NATUR.
- Område i anslutning till badplats på fastigheten Älsala 1:1 som i samråd var planlagt som NATUR har ändrats till PARK.
- Vattenområde med badbryggor har ändrats från W₁ för öppet vatten till W₂ för ”öppet vatten och vatten med mindre bryggor för gemensamt bruk, där karaktären av öppet vatten ska bibehållas”.
- E₂-område för transformatorstation vid Liljevägen har flyttats till andra sidan av Älvsalavägen.
- Plangränsen i norr har flyttats till att ligga cirka 10 meter från Bullandövägen. Tillkommande yta inom planområdet planläggs som NATUR.
- Område för möjlig vändplan vid Näckrosvägen som i samråd var planlagt som GATA har i förslaget ändrats till NATUR.

- Område planlagt som GATA som möjliggör vändplan i slutet av Konvaljstigen har flyttats söderut i plankartan.
- E₁-område för transformatorstation vid Solrosvägen har flyttats till andra sidan vägen.
- Storleken för träd som omfattas av bestämmelsen om trädfällningsförbud, träd₁, har ändrats från stamdiameter om större än 20 cm till stamdiameter om större än 30 cm. Gäller nu ädellövträd och tall. Inom strandskyddat område ingår även trivallöv.
- Planbestämmelse a₂ har justerats i linje med planbestämmelse träd₁. Lagt till text om att marklov får ges av naturvårdsskäl där det kan stärkas av en person med kompetens eller en av kommunen godkänd skötselplan.
- Älvsala 1:234 planläggs som kvartersmark Bostäder och bekräftar dagens omfattning av byggrätten. Tidigare bygglov medger att majoriteten av byggnaden ska användas som kontor och en mindre del som bostäder.
- Generell planbestämmelse för trädfällningsförbud för grova träd på kvartersmark har lagts till i plankartan.
- Generell planbestämmelse om utökad lovplikt för grova träd på kvartersmark har lagts till i plankartan.
- Planbestämmelse p₁ har justerats i plankartan.
- Planbestämmelse om att komplementbyggnad inte får inredas som bostadshus har lagts till i plankartan.
- Byggrätter för huvudbyggnad och komplementbyggnad har utökats till 240 kvadratmeter respektive 60 kvadratmeter bruttoarea (BTA).
- Nockhöjd för komplementbyggnader har höjts för att möjliggöra för omvandling av befintlig huvudbyggnad till komplementbyggnad.

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

Fastighetsbeteckning/ Myndighet	Ej tillgodosedda synpunkter
Älvsala Nya Tomtägareförening och Älvsala Vägaförening	Synpunkt om att detaljplanen bör kompletteras med en bestämmelse om takvinkel. Synpunkt om minskad byggrätt för fastigheter med stora nivåskillnader. Synpunkt om att avstyckningar bör tillåtas i utvalda lägen. Synpunkt om att området mellan båtuppställningsplats och strand bör planläggas som småbåtshamn.
Fastighetsägare Västra Älvsala 4:09	Synpunkt om att genomförandetid bör vara 15 år. Synpunkt om att kravet på marklov för trädfällning bör slopas.
Fastighetsägare Västra Älvsala 4:26	Synpunkt om att minsta fastighetsstorlek ska vara lägre.
Fastighetsägare Västra Älvsala 4:40	Synpunkt om att genomförandetid bör vara 15 år. Synpunkt om att kravet på marklov för trädfällning bör slopas.
Fastighetsägare Västra Älvsala 4:56	Synpunkt om att genomförandetid bör vara 15 år. Synpunkt om att kravet på marklov för

	trädfällning bör slopas.
Fastighetsägare Älvsala 1:201	Synpunkt om att detaljplanen bör kompletteras med en bestämmelse om takvinkel. Synpunkt om minskad byggrätt för fastigheter med stora nivåskillnader. Synpunkt om att avstyckningar bör tillåtas i utvalda lägen. Synpunkt om att området mellan båtuppställningsplats och strand bör planläggas som småbåtshamn.

Värmdö 2021-07-06
Planavdelningen

Moa Öhman
Avdelningschef strategisk samhällsplanering

Gustaf Bowin
Planarkitekt

