

DETALJPLAN FÖR DEL AV
PFO B3 Norra Älvsala 1
VÄRMDÖ KOMMUN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Ny Granskning
PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015
Utökat förfarande
Dnr: 2017KS/0942
Datum: 2021-05-11
Ansvarig handläggare: Gustaf Bowin
Samhällsbyggnadskontoret

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

DETALJPLAN FÖR PFO B3 Norra Älvsala 1, VÄRMDÖ KOMMUN

Granskning av detaljplan för PFO B3 Norra Älvsala 1 har skett från 2020-02-13 till 2020-03-08. 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/norraalvsala1.

Totalt har 13 yttranden inkommit under granskningstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret.

Detta utlåtande är uppdelat i fyra delar:

Del A. Ändringar mellan granskning och antagande

Del B. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

Yttranden har lämnats av

Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
Myndigheter		
Länsstyrelsen		2020-03-03
Lantmäteriet		2020-03-05
Trafikverket		2020-02-24
Storstockholms brandförsvär		2020-02-17
Svenska kraftnät		2020-02-26
Vattenfall Eldistribution AB		2020-03-03
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden		2020-03-03
Sjöfartsverket		2020-03-06
Region Stockholm Trafikförvaltningen		2020-03-06
Företag		
Postnord		2020-02-18
Föreningar		
Björkviks Tomtägarförening		2020-03-06, 2020-03-08
Älvsala Nya Tomtägarförening och Älvsala Vägförening		2020-03-08
Sakägare		
Fastighetsägare 1	Björkvik 1:140	2020-03-08

Del A. Ändringar mellan granskning och ny granskning

- Stamdiametern för trädfällningsförbud, träd₁, har ökats till 30 cm från 20 cm på allmän plats för GATA, NATUR och PARK. Planbestämmelse har justerats till att ädellövträd, asp och tall ej får fällas. Träd får nu även fällas om det är enligt framtagna skötselplan.
- Planområdets gräns har utökats för att inkludera en större del av Älvsala 1:1 enligt synpunkt från fastighetsägare. Planlagt som NATUR.
- Planbestämmelse, n₂, om trädfällningsförbud är inlagt på kvartersmark för B, Bostäder.

- Planbestämmelse om utökad lovplikt, a₃, för trädfällning är inlagt på kvartersmark för B, Bostäder.
- E₂-område är inlagt i plankartan för en befintlig transformatorstation. E₂-området i norra planområdet, längs med Björksalavägen, är borttaget. Är flyttat till detaljplan för PFO B6 Björkvik.
- E₂-område vid Björksalavägen – Solsalavägen har flyttats till andra sidan vägen.
- Storlek för komplementbyggnad har ökat från 50 till 60 kvadratmeter bruttoarea (BTA).
- Komplementbyggnaders höjd ändras från 4,0 meter nockhöjd till 4,0 meter byggnadshöjd för att möjliggöra omvandling av befintlig huvudbyggnad till komplementbyggnad.
- För planbestämmelse e₁ har största tillåtna bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad ökats från 220 till 240.
- Planbestämmelse, p₁, om placering av byggnader har justerats.
- Text om hasselnok har lagts till i planbeskrivningen.
- Text under Natur-delen har justerats.

Del B. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

Nedan presenteras inkomna yttranden. Alla yttranden finns även att ta del av på samhällsbyggnadskontoret.

	Yttrande	Kommentar
1. Länsstyrelsen		
a)	Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.	Noterat.
2. Lantmäteriet		
a)	PLANKARTA Planområdesgräns saknas under planbestämmelser.	Noterat. Planförslaget revideras.
b)	PLANKARTA Strandskyddlinjen är röd i plankartan och i bestämmelserna svart och med olika maner.	Noterat, plankartan justeras.
c)	PLANBESKRIVNING Förtydliga gärna vem som initierar och bekostar den fastighetsbildning som behövs, för genomförandet av detaljplanen, mellan Älvsala 2:50 och Älvsala 1:1.	Noteras, planbeskrivningen kompletteras.
d)	En fundering på hur ni tänkt med hänsyn till att så stora områden ligger som natur/allm plats med enskilt huvudmannaskap.	De särskilda skälen för enskilt huvudmannaskap framgår i planbeskrivningens genomförandedel. Den allmänna

		platsmarken förvaltas idag av två ideella föreningar.
e)	<p>I planbeskrivningen s. 25 står ” För allmän plats... inom planområdet kan gemensamhetsanläggning inrättas av Lantmäteriet på yrkande av en eller flera fastighetsägare.”</p> <p>Om Lantmäteriet måste pröva inrättande av en gemensamhetsanläggning för grönområden för stora planlagda grönområden finns risk, utifrån kraven på väsentlig betydelse, att fastigheter inte kommer kunna tas med i gemensamhetsanläggningar. T.ex. avstånd mellan bostadsfastigheten och grönområde indikerar en risk. Väsentlighetsvillkoret 5 § AL är dock dispositivt. Vad gäller Båtnadsvillkoret 6 § AL är detta inte dispositivt. Kravet på övervägande nytta måste vara uppfyllt även om berörda är överens. Prövningen av 6 § i AL kan bli tuff. Även 1 § AL, stadigvarande betydelse, 7 § AL opinionsvillkoret och 8 § AL, lokaliseringsprövningen kan hindra att gemensamhetsanläggning kan bildas.</p>	<p>All allmän plats inom planområdet förvaltas och driftas idag av två befintliga föreningar. Älvsala 1:1 ägs av den ideella föreningen Älvsala Nya tomtägareförening, vägarna och naturmark inom Älvsala 1:1 ingår i Älvsala ga:2 som förvaltas av Älvsala vägförening (planens södra del). Älvsala 2:1 ägs av den ideella föreningen Björkviks tomtägareförening som förvaltar den allmänna platsmarken inom fastigheten (planens norra del), men dock ej genom gemensamhetsanläggning. Björkviks tomtägareförening kan över detta område som omfattas av PARK och NATUR bilda gemensamhetsanläggning.</p>
f)	<p>Syftet med planen uppges vara att möjliggöra för permanentboende samtidigt sägs att en orsak till att allmän plats har enskilt huvudmannaskap är att det i dagsläget bebyggelsen huvudsakligen utgörs av fritidsboende. Har kommunen några tankar på att ta över huvudmannskapet om permanentboende inom planområdet blir omfattande?</p>	<p>Norra Älvsala B3 är enligt översiktsplanen inom ett prioriterat förändringsområde (PFO). Planens syfte är att, men hänsyn till översiktsplanens intentioner, möjliggöra permanentboende genom anslutande till kommunalt vatten- och avlopp. Dock ska förtätning genom avstyckning undvikas för att behålla områdets karaktär. Planen möjliggör i denna plan en avstyckning, vilket enligt kommunens mening ej anses omfattande nog för ett kommunalt huvudmannaskap. Det i samband med de särskilda skälen för enskilt huvudmannaskap som närmare framgår i planbeskrivningens genomförandedel.</p>
g)	<p>ÖVRIGA FRÅGOR</p> <p>I planbeskrivningen står att det finns två befintliga transformatorstationer och att två till behövs för att säkra eltillförseln. Funderar på om det inte borde vara 4 E2 områden? Eller ligger de tillsammans?</p>	<p>Ett E2-område för ny transformatorstation har tagits bort i det reviderade förslaget. Istället nyttjas en befintlig transformatorstation och planläggs</p>

		som E2-område. Planbeskrivningen justeras.
h)	Bestämmelsen a1 under administrativa bestämmelser i plankartan saknar det undantag som finns på s.9 i planbeskrivningen.	Planhandlingarna har justerats och undantaget finns nu med i planbestämmelsen om trädfällningsförbud.
i)	Kommunen har för avsikt att bygga ut verksamhetsområdet för VA och bli huvudman för VA-ledningar. Kommer det behövas u-områden för att säkra tillgång? Behövs u-områden för El- och telenät? Eller ligger ledningar endast i allmän plats?	Det finns inga u-områden inom detaljplaneområdet. Alla ledningar hamnar inom allmän plats.
3. Trafikverket		
a)	Trafikverket har inget att erinra förslaget till detaljplan.	Noterat.
4. Storstockholms brandförsvär		
a)	<p>Brandvatten</p> <p>Då aktuellt område endast är bebyggt med mindre bostadshusbebyggelse är det ur ett insatsperspektiv tillräckligt att nyttja vattenförsörjning via alternativsystem, som beskrivet i SSBF:s yttrande i samråd, daterat 2019-02-26. Denna detaljplan ingår dock i ett större planområde för PFO 19. Likt för andra detaljplaner inom denna större PFO, belyser SSBF vikten av att ta ett övergripande grepp om brandvattenfrågan för att säkerställa denna på ett bra sätt för hela området. Eftersom kommunalt vatten planeras till området är det fördelaktigt om brandposter kan planeras in samtidigt. Utifrån insatsperspektiv är ett konventionellt system alltid att föredra. Om kommunen ändå avser planera för alternativsystem, rekommenderar vi kommunen att ta ett helhetsgrepp för hela området PFO 19. I ett alternativsystem ger brandposterna minst 900 liter/minut och är eluppvärmda med värmekabel för att förhindra frysning av vattenledningen. Vid brandposterna måste goda värdmögigheter alternativt möjlighet till rundkörning finnas. Observera att projektering av alternativsystem måste ske i samråd med SSBF. Mer information om SSBF:s syn gällande brandvatten finns i vägledningsdokument VL2014-12.</p>	<p>I PFO-områden bygger Värmdö kommun ett alternativt brandvattensystem i enlighet med avtalet mellan Storstockholms brandförsvär och Värmdö kommun. Brandposter kommer att anläggas utmed huvudledningen i PFO19. Placering kommer att ske i samråd med SSBF. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.</p> <p>Ett konventionellt brandvattensystem kräver mycket större ledningsdimensioner än vad som behövs för dricksvattenförsörjning i den här typen av bebyggelse. Ledningarna skulle då bli så stora att va-huvudman inte kan garantera dricksvatten av god kvalitet.</p>

b)	Övrigt SSBF rekommenderar fortsatt samverkan kring frågorna om det finns osäkerhet i hur ovanstående yttrande ska beaktas i resterande del av planprocessen.	Noterat.
5. Svenska kraftnät		
a)	Utöver tidigare lämnat remissvar har Svenska kraftnät ingenting att erinra mot upprättat förslag.	Noterat.
6. Vattenfall Eldistribution AB		
a)	Vattenfall Eldistribution handläggare har diskuterat placering av E2-område för Transformatorstationer med kommunens handläggare. Vattenfall Eldistribution accepterar de två södra E-områdena enligt kommunens förslag genom att där är vi helt överens om placering av dessa.	Noterat.
b)	Vad gäller den norra stationen har vi framfört vår önskemål att få ett E2-område med nuvarande plats för denna Transformatorstation. Enligt kommunens handläggare är detta inte möjligt eftersom att planprocessen gått för långt avseende denna detaljplan. Frågan är om den kan stå kvar med nuvarande placering utan ett formellt E2-område, placering av denna transformatorstation se karta nedan eller om man kan lösa det på annat sätt. Via mailhantering mellan Kommunens handläggare och Vattenfall Eldistributions handläggare sommaren 2019 tolkar kommunen att det var klart från Vattenfall Eldistributions sida att flytta stationen. Detta stöds inte helt enligt Vattenfall Eldistribution handläggare. Vattenfall Eldistributions transformatorstation vid Björkviks Strandväg är enligt vårt sätt att se ny och det är svårt att motivera de merkostnader som uppstår om den ska flyttas.	Plankartan har justerats och den befintliga transformatorstationen planläggs som E2-område.
c)	Vattenfall Eldistribution önskar att befintlig transformatorstation kan stå kvar. Om detta	Se svar 6 b).

	inte är möjligt får Vattenfall Eldistribution acceptera ny placering.	
d)	Vattenfall Eldistribution har inget ytterligare att erinra avseende rubricerad detaljplan.	Noterat.
7. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden		
a)	Byggnaders placering och utformning Bestämmelsen om att huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata och minst 4 meter från övriga fastighetsgränser bör kompletteras med att avstånd till natur-och parkområde ska vara minst 6 meter.	Det bedöms inte vara lika viktigt att hålla ett större avstånd mot NATUR/PARK än som mot GATA. Genom att hålla ett avstånd mot GATA bibehålls karaktären av att huvudbyggnaderna är indragna på fastigheterna samt att det bidrar till bättre sikt på vägarna.
b)	Utförande Nämnden har i samrådsyttrandet framfört att detaljplanen borde tillåta uppförande av byggnad med källare och att beteckning b i planbestämmelserna därför bör tas bort. Av granskningsutlåtandet framgår att: Källare får inte byggas. Detta motiveras av att källare kan orsaka stor påverkan på terräng och landskap som på många håll präglas av ytnära berg. Det är även en bestämmelse som finns kvar från tidigare byggnadsplan och är en del i att bevara bebyggelsens nuvarande karaktär. Källare kan även vara olämpligt på många fastigheter då risken för framtida översvämningar innebär att den lägsta grundläggningsnivån för huvudbyggnader är satt till 2, 7 m över havsnivån (RH2000). Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden vidhåller sitt yttrande i samrådsförslaget att det inte finns något hinder att tillåta uppförande av byggnad med källare och att beteckning b i planbestämmelserna därför bör tas bort.	Noterat. Källare får inte byggas. Detta motiveras av att källare kan orsaka stor påverkan på terräng och landskap som på många håll präglas av ytnära berg. Det är även en bestämmelse som finns kvar från tidigare byggnadsplan och är en del i att bevara bebyggelsens nuvarande karaktär. Källare kan även vara olämpligt på många fastigheter då risken för framtida översvämningar innebär att den lägsta grundläggningsnivån för huvudbyggnader är satt till 2, 7 m över havsnivån (RH2000).
c)	Markens anordnande och vegetation Nämnden har i samrådsyttrandet framfört att det kan vara möjligt att färdig marknivå förändras med mer än 1 m från befintlig marknivå och att planbestämmelserna därför inte ska omfatta reglering av färdig marknivå utan att prövning av lämpligheten sker i	Noterat. Den färdiga marknivån får inte ändras mer än 1,0 meter utifrån befintlig marknivå. Ändring av marknivån större än 0,5 meter vid byggnationer ska prövas med marklov. De här bestämmelserna syftar till att bevara den naturligt kuperade miljön och karaktären med bebyggelse

	<p>samband med marklov.</p> <p>Av granskningsutlåtandet framgår att: Den färdiga marknivån får inte ändras mer än 1,0 meter utifrån befintlig marknivå. Ändring av marknivån större än 0,5 meter vid byggnationer ska prövas med marklov. De här bestämmelserna syftar till att bevara den naturligt kuperade miljön och karaktären med bebyggelse som är väl anpassad till den naturliga terrängen. Men samtidigt tillåta insprängningar av huvudbyggnaderna i terrängen för att underlätta tillgängligheten. Att bevara de naturliga markhöjderna ger också en större möjlighet att bevara befintlig vegetation.</p> <p>Bygg-, miljö- och hälsoskyddsämnden vidhåller sitt yttrande i samrådsförslaget att det kan vara möjligt att färdig marknivå förändras med mer än 1 m från befintlig marknivå och att planbestämmelserna därför inte ska omfatta reglering av färdig marknivå utan att prövning av lämpligheten sker i samband med marklov.</p>	<p>som är väl anpassad till den naturliga terrängen. Men samtidigt tillåta insprängningar av huvudbyggnaderna i terrängen för att underlätta tillgängligheten. Att bevara de naturliga markhöjderna ger också en större möjlighet att bevara befintlig vegetation.</p>
d)	<p>Av granskningsutlåtandet gällande infartsparkering framgår att: Parkering sker idag på respektive bostadsfastighet. Det finns inga planlagda områden för gemensamma parkeringsplatser. I bygglov prövas att tillräckligt antal uppställningsplatser för bil finns. Närmsta infartsparkering finns i Hemmesta där service finns och ombyte är möjligt till fler bussar som går in mot Stockholm.</p> <p>Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden förtydligar att området har låg kollektivtrafikförsörjning i dagsläget. Med fler permanentboende i området bör i framtiden högre turtäthet i kollektivtrafiken och fler infartsparkeringar eftersträvas.</p>	<p>Noterat.</p>
e)	<p>Utökad lovplikt</p> <p>Av föreslagna planbestämmelser framgår att huvudbyggnad får innehålla högst en lägenhet. Formuleringen blir tvetydig eftersom det i plan- och bygglagens 9 kap 4 § c inte krävs lov för inredande av ytterligare</p>	<p>Högst en huvudbyggnad per fastighet. Huvudbyggnad får innehålla högst en bostad. Detta för att bibehålla karaktären av fristående bostadshus som är glest utplacerade i landskapet. I och med</p>

	<p>bostad, utan det är möjligt utifrån anmälan enligt attefallsreglerna. Nämnden bedömer därför att planbestämmelsen om att "Huvudbyggnad får innehålla högst en lägenhet" ska tas bort.</p> <p>Av granskningsutlåtandet framgår att: Högst en huvudbyggnad per fastighet. Huvudbyggnad får innehålla högst en bostad. Detta för att bibehålla karaktären av fristående bostadshus som är glest utplacerade i landskapet. I och med "attefallsreglerna" är det dock möjligt att inreda ännu en bostad i huvudbyggnaden och en i ett "attefallshus" som med dagens lagstiftning får vara max 25 m² stort. Men tanken är inte att huvudbyggnaderna ska innehålla flera bostäder då detta innebär en belastning på området som inte är anpassat för alltför många permanentboende.</p> <p>Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden vidhåller sitt yttrande i samrådsförslaget om att "Huvudbyggnad får innehålla högst en lägenhet" ska tas bort eftersom det är missvisande.</p>	<p>"attefallsreglerna" är det dock möjligt att inreda ännu en bostad i huvudbyggnaden och en i ett "attefallshus" som med dagens lagstiftning får vara max 30 m² stort. Men tanken är inte att huvudbyggnaderna ska innehålla flera bostäder då detta innebär en belastning på området som inte är anpassat för alltför många permanentboende.</p>
f)	<p>Strandskydd</p> <p>Det råder redan strandskydd i befintliga detaljplaner och nuvarande förslag innebär ingen förändring. Strandskyddet omfattar natur- och parkområde och är 100 meter från strandlinjen vid normalt vattenstånd.</p>	Noterat.
g)	<p>Dagvatten och spillvatten</p> <p>Detaljplanens genomförande kan medföra att mer ytor bebyggs och hårdgörs vilket kan ha negativ påverkan på dagvatten, grundvattenbildning och vegetation, samtidigt byggs vatten- och spillvattensystemet ut, vilket långsiktigt gynnar Brevikens vattenstatus.</p> <p>Det är viktigt att ta hänsyn till möjligheten för bra lokalt omhändertagande av dagvatten vid eventuell framtida breddning av vägnätet för att bibehålla en god kemisk status samt uppnå en god ekologisk status för Brevikens vattenförekomst.</p>	Noterat.

h)	<p>Radon</p> <p>Planområdet är i stora delar klassat som ett låg- eller normalriskområde för markradon (enligt revidering av den översiktliga radonriskkartan för Värmdö kommun, SGU 2011).</p>	Noterat.
i)	<p>Strålning/rån el-, data- och teletrafik</p> <p>Det ska eftersträvas att utforma och placera nya kraftledningar och andra elektriska anläggningar så att exponering för magnetfält begränsas. Då hälsoeffekter på lång sikt inte kan uteslutas rekommenderas viss försiktighet vid samhällsplanering och byggande om det kan genomföras till rimliga kostnader. I samband med utbyggnad av det kommunala nätet för vatten och spillvatten bör, i den mån det är möjligt, förläggning av exempelvis el-, tele- och datakablar ske i marken.</p> <p>Kraftledningen i området är befintlig. Vid anläggning eller ändring av medelstora -stora kraftledningar (220-400k V) kan det vara motiverat att överväga placeringen och särskilda tekniska försiktighetsmått vid utförandet. Magnetfältet minskar med avståndet till kraftledningen, exempelvis innebär detta att magnetfältet direkt under en kraftledning om 400kV ligger fälten på 10-20μT (mikrotesla). Vid ett avstånd om 50m från kraftledningen har nivån minskat till mellan 1-3μT.</p>	Noterat.
j)	<p>övrigt</p> <p>Området har låg kollektivtrafikförsörjning i dagsläget. Med fler permanentboende i området bör i framtiden högre turtäthet i kollektivtrafiken och fler infartsparkeringar eftersträvas.</p> <p>Om markförorening påträffas vid arbete, ska anmälan göras till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden. I områden som utgörs av avsnörda havsvikar kan det finnas sulfidleror, vilket bör observeras vid gräv- och schaktarbeten för att i så fall kunna hantera schaktmassorna på ett lämpligt sätt.</p>	Noterat.
8. Sjöfartsverket		

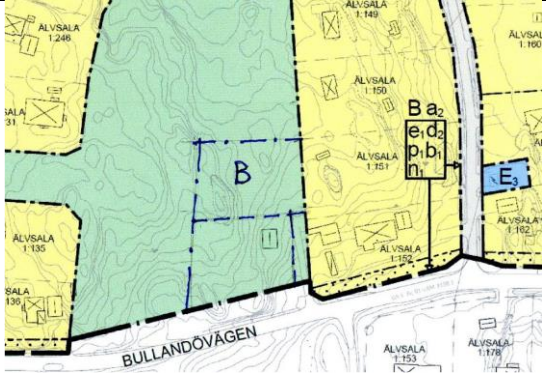
a)	Sjöfartsverket har tidigare yttrat sig under samrådsskedet, 2019-02-27. Vi bedömer att inga ändringar som påverkar sjöfarten har gjorts och hänvisar därför till tidigare yttrande, med dnr 19-00939.	Noterat.
9. Region Stockholm Trafikförvaltningen		
a)	Trafikförvaltningen har inget ytterligare att erinra.	Noterat.
10. Postnord		
a)	PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.	Noterat.
b)	Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.	Noterat.
c)	Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.	Noterat.
d)	Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.	Noterat.
e)	En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.	Noterat.
11. Björkviks Tomtägarörening		
a)	I planförslaget skrivs ” Huvudbyggnader ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns och minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata. Komplementbyggnader får placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.	Planbestämmelse, p ₁ , för placering av byggnad har justerats enligt inkommen synpunkt fast till 4 meter för komplementbyggnad.

	<p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa god sikt längs vägarna i området samt till att bibehålla karaktären där husen är placerade längre in på tomterna.”</p> <p>Om huvudbyggnad skall placeras minst 6 meter från tomtgräns mot gata för att säkerställa god sikt så bör även komplementbyggnaden ha ett större avstånd än 1 meter från gata. Idag medger nuvarande plan ett avstånd mot gata om 4,5 meter. BF önskar att kravet på ett avstånd på 4.5 ska kvarstå. Att kommunen tidigare gjort avsteg från gällande bestämmelser ska inte påverka en ny plan och om kommunen tidigare gjort fel så ska inte detta medföra att felen korrigeras genom att ändra avståndet till gata för komplementbyggnaden.</p> <p>BF förstår inte logiken med att en komplementbyggnad inte skymmer mindre mot gata än en huvudbyggnad. Bestämmelsen om komplementbyggnad bör ändras och avståndet ökas mot gata.</p>	
b)	<p>I planbeskrivningen skrivs följande ”Fastighetsbildning Planens genomförande förutsätter inte att någon fastighetsbildning behöver ske förutom för fastigheten Älvsala 2:50. En mindre justering möjliggörs där så att en mindre del av Älvsala 2:50 kan överföras till Älvsala 1:1 och del av Älvsala 1:1 kan tillföras Älvsala 2:50. Markbitarna är ungefär lika stora och justeringen medför en bättre anpassning till befintliga förhållanden för bebyggelsens placering och stigar, diken och möjlighet till vändplan för allmänheten.”</p> <p>BF kan endast notera att föreningen inte har någon äganderätt i Älvsala 1:1 och att texten bör ändras till Älvsala 2:1</p>	<p>Noteras, planbeskrivningen kompletteras.</p>
c)	<p>I samrådsredogörelsen skrivs det att den sakenade transformatorstationen vid Björkviks Strandväg har ritats in. Detta stämmer men förslaget är att den nu flyttats till Björksalavägen. BF motsätter sig den föreslagna flyttningen av transformatorstationen från Björkviks Strandväg till Björksalavägen. Stationen</p>	<p>Plankartan har justerats och den befintliga transformatorstationen ligger kvar vid sitt tidigare läge vid Björksala Strandväg. E₂-området i norra planområdet vid Björksalavägen har tagits bort.</p>

	<p>tillkom i samband med Vattenfalls arbeten med att markförlägga luftburen högspänning för ca 3 år sedan. Den befintliga kraftledning som beskrivs i planförslaget existerar inte idag utan raserades i samband med Vattenfalls arbeten. Om denna transformatorstation skall flyttas önskar BF vara med i bestämmande processen om placeringen då det är föreningens mark som tas i anspråk.</p> <p>BF önskar att den föreslagna platsen för ny transformatorstation vid korsningen Björksalavägen /Solsalavägen flyttas lite österut inom området vid korsningen. Det inritade områden för stationen nyttjas idag för upplag av grus till vägunderhåll och önskas så förbli i framtiden.</p>	<p>Transformatorstation vid korsningen Björksalavägen/Solsalavägen har flyttats enligt dialog med föreningen.</p>
d)	<p>BF noterar att i planförslaget konstateras att huvudmannskapet skall vara enskilt på vägar och övriga områden inom BF3 och det skrivs i samrådsredogörelsen att ” kommunen inte äger eller sköter marken”.</p> <p>I planförslaget önskar trots detta kommunen ha huvudmannskap och tillsyn över områdets ekar och tallar. Detta är i total motsats till det som tidigare skrivs! BF har haft en skogsvårdsplan sedan 1990 uppdaterad 2009 upprättad av Skogsstyrelsen som noga beskriver hur Älvsala 2:1s mark skall skötas. Den nya områdesplanen kan komma att gälla i över 50 år och skogsvården kan förändras över denna tid med nya planer från bl.a. Skogsstyrelsen. BF vill att all skrivning avseende träd stryks för området Älvsala 2:1 och att huvudmannskapet fortgår som enskilt.</p>	<p>Planförslaget föreslår att huvudmannskapet är enskilt för den allmänna platsmarken, kommunen varken äger eller sköter mark inom planområdet</p> <p>Däremot har planbestämmelse tillämpats i form av att marklov krävs för ekar och tallar samt aspar med en viss stamdiameter samt värdefulla träd. (redogörs vidare i planbeskrivningen. Detta för att bland annat bibehålla spridningskorridorer och de sammanhängande skogspartierna. Kommunens ekolog har bedömt att utökad lovplikt samt trädfällningsförbud för viktiga träd fortsatt ska vara kvar för att säkerställa deras värden.</p>
e)	<p>Kompletterande yttrande:</p> <p>BF önskar att den föreslagna platsen för ny transformatorstation vid korsningen Björksalavägen /Solsalavägen flyttas lite österut inom området vid korsningen. Det inritade områden för stationen nyttjas idag för upplag av grus till vägunderhåll och önskas så förbli i framtiden.</p>	<p>Lägena för transformatorstationerna har tagits fram i samverkan med Vattenfall.</p> <p>Transformatorstation har flyttats till föreslagen lokalisering.</p>

	<p>Det har nu framkommit synpunkt på denna placering och BF förordar nu att platsen för den nya transformatorstationen flyttas till naturmarken tvärs över gatan vid korsningen Björksalavägen Solsalavägen. Vid denna placering kommer sikten i korsningen ökas och markarbetena minimeras då det finns diken på den ursprungliga platsen.</p>	
<p>12. Älvsala Nya Tomtägareförening och Älvsala Vägförening</p>		
a)	<p>Älvsala Nya Tomtägareförening (fastigheten Älvsala 1:1) och Älvsala Vägförening (Älvsala GA2) har tagit del av förslaget till ny detaljplan för Norra Älvsala 1, PFO B3. Vi hänvisar till tidigare yttande i samrådet, där flertalet synpunkter inte har beaktats i samrådsredogörelsen, och har därmed nedanstående gemensamma synpunkter. Dessa syftar även till att tydliggöra frågeställningar och eventuella kostnader som kan uppkomma för föreningarna.</p>	<p>Noterat.</p>
b)	<p>Trafik</p> <p>Vi ifrågasätter trafikutredningen avseende Fagerdalavägen och Bullandövägen. Vi befarar att de trafikmängder som rapporterna basera på är kraftigt underskattade. Även om den ökade trafikmängden skulle ha marginell effekt på bullret, så är det fortfarande så att trafikmängden i kombination med de smala vägarna är ett problem redan idag och trafikmiljön är inte säker för oskyddade trafikanter.</p> <p>Även i samrådsredogörelsen är antalet båtplatser på marinan fel, det är 1400, inte 1000. Det är heller inte relevant att slå ut trafiken dit på hela året, det är sommartid som det är som intensivast. Utöver båtägare och deras gäster, förekommer idag en omfattande utflyktsturism till Bullandö Marina, där t ex restaurangen och glassbaren är ett mål för trafiken, som passerar genom hela planområdet. Den utgörs förutom av bilar, även av motorcyklar och träningscyklister i grupper (framförallt under sommaren samt helger vår och höst).</p>	<p>Trafiken till/från de 1000 platserna i marinan beräknades i bullerutredningen till 120 fordon per genomsnittligt dygn. Detta är helt försumbart jämfört med de totalt 4300 fordon per dygn som beräknas trafikera vägen år 2032. Även om trafiken till/från marinan skulle vara den dubbla jämfört med vad som antagits i beräkningarna så ger den helt försumbart bidrag till den totala ljudnivån. Det krävs en förändring av trafiken med 30 % för att ljudnivån ska öka med 1 dBA. Det skulle alltså krävas att trafiken till/från marinan skulle vara tio gånger högre än vad bullerutredningen räknat med för att det skulle bli en så liten ökning av ljudnivån som med 1 dBA.</p>
c)	<p>Vi önskar att Bullandövägen får kommunalt huvudmannaskap och att det anläggs gång-</p>	<p>Bullandövägen kommer inte att bli kommunal väg i nuläget, det saknas</p>

	<p>och cykelväg längs hela sträckan genom Älvsala. Vi delar också uppfattningen från Trafikförvaltningen och Trafikverket samt Länsstyrelsen att man behöver se över kapacitet och säkerhet på Fagerdalavägen, samt turtätheten i kollektivtrafiken.</p>	<p>politiskt beslut för detta. Befintlig detaljplan som säger att det ska vara enskilt huvudmannaskap för vägen kommer att ligga kvar då Bullandövägen inte ingår i de nya detaljplanerna.</p> <p>Kommunen har antagit nya riktlinjer i Kommunfullmäktige, 2019-03-27, för övertagande av huvudmannaskap. Fagerdalavägen ligger utanför detaljplaneområdet och Trafikverket är väghållare och ansvarar för drift.</p>
d)	<p>Nya fastigheter</p> <p>Kommunen anger att avstyckning av enskilda fastigheter inte kommer att tillåtas. Vi delar uppfattningen att storskalig avstyckning inte bör tillåtas, men har däremot ett önskemål att kunna stycka av ett fåtal nya tomter där våra nuvarande pumphus står, i anslutning till befintliga vägar. Detta skulle innebära ett viktigt tillskott till våra föreningars ekonomi som är en förutsättning för att kunna bära de omfattande kostnader som kommer att uppstå i samband med installation av kommunalt VS i området, bl a för grävarbeten och förbättringar av vägarna. Om vi inte kan utnyttja dessa tomter kommer vi istället att få ytterligare kostnader för att riva pumphusen och återställa marken.</p> <p>Detta kommer att drabba våra medlemmar som utöver anslutningsavgiften ska bekosta grävning på egen tomt. Ska man sedan också ta stora kostnader för vägar och rivning av nedlagda pumphus, så ser vi en risk att många kommer att tvingas sälja sina bostäder.</p> <p>I detta specifika område har vi identifierat två tänkbara tomter i anslutning till det befintliga pumphuset på Bullandövägen. Se skiss nedan</p>	<p>I linje med Värmdö kommuns översiktsplan ska ingen förtätning ske genom avstyckning i PFO-områden. Det innebär att inga nya möjligheter till avstyckning ges i detaljplanen. Med tanke på avstånd till service och turtätheten för kollektivtrafiken bedöms det inte lämpligt med fler fastigheter inom området. Föreningens förslag till ytterligare avstyckningar skulle även leda till fler utfarter mot Bullandövägen som påverkar trafiknätet negativt.</p>

		
<p>e)</p>	<p>Synpunkter på plankartan</p> <p>Vi önskar en mindre justering av läget för det nya pumphuset längst in på Krokusvägen, så att det inte ligger mitt på stigen som leder upp mot Solsalavägen. Det är en välfrekventerad promenadstig, som annars måste gå runt pumphuset.</p>	<p>Pumpstationen kommer att placeras så att den inte ligger mitt på stigen. Avsikten är att den ska ligga vid sidan om stigen. Byggnaden är ca 3x3 m.</p>
<p>f)</p>	<p>Planområdet går i dess södra del inte ända ner till Bullandövägen, vilket vi invänder emot. Vi kan acceptera om man vill reservera mark i anslutning till vägen för t ex cykelväg, men det bör räcka med ca 10 m i anslutning till vägområdet. Nu är det stora markytor, som då kommer att fortsätta omfattas av den gamla byggnadsplanen, BP178. Vi kan inte ha olika planer med olika innehåll i området, det blir väldigt svåradministrerat, med t ex olika regler för trädfällning. Vi önskar att området planläggs om natur.</p>	<p>Plankartan har justerats och det nämnda området är nu planlagt som NATUR.</p>
<p>g)</p>	<p>Brandvattenförsörjning</p> <p>Storstockholms Brandförsvär rekommenderar inte alternativt brandvattensystem, utan ett konventionellt system med maximalt 75m till brandposter, dvs 150 m mellan. Ett alternativt brandvattensystem kräver att man har tillgång till två tankbilar per insats, i och med att närmaste brandpost då kan vara 500 m eller mer bort. Tankbil nr 2 måste då komma från Nacka brandstation, en halvtimmes väg bort.</p> <p>Det krävs då också vändplatser för tankbilarna vid brandposterna och den kostnaden kommer</p>	<p>I PFO-områden bygger Värmdö kommun ett alternativt brandvattensystem i enlighet med avtalet mellan Storstockholms brandförsvär och Värmdö kommun. Brandposter kommer att anläggas utmed huvudledningen i PFO19. Placering kommer att ske i samråd med SSBF. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.</p> <p>Ett konventionellt brandvattensystem kräver mycket större ledningsdimensioner än vad som behövs för dricksvattenförsörjning i den här typen av bebyggelse. Ledningarna skulle då bli så stora att va-huvudman inte kan garantera dricksvatten av god kvalitet.</p>

	<p>att hamna på Älvsala vägförening, vilket vi in- vänder emot.</p> <p>Storstockholms Brandförsvaret har i sina syn- punkter på samråden för Älvsala Norra 1 och 2, samt Västra påtalat vikten av att se till hela området PFO 19, med sina 850 fastigheter. Där kommer att bo 2 500 personer i framtiden, och dessutom finns hela marinan där, med brandrisker förknippade med såväl marinans verksamhet som restaurangen. Vi undrar var- för kommunen ändå förordar ett alternativt brandvattenssystem?</p>	
13. Fastighetsägare 1		
a)	<p>Mitt yttrande är att förslaget till detaljplan som det är skrivet idag ej tillåter ett effektivt utnytt- jande av marken, samt innebär för stor in- skränkning av äganderätten.</p>	<p>Noterat.</p>
b)	<p>A) I egenskapsbestämmelser för e1 finns en skrivning som tillåter komplementbyggnader med en sammanlagd bruttoarea om 50 m².</p> <p>Detta är för litet och bör ökas.</p> <p>I syfte att kunna bevara de gamla ”60+40 m²” BYA husen (60 m² huvudbyggnad och 40 m² komplementbyggnad/uthus i tidigare bygg- rätt) anser jag att båda dessa gamla hus ska kunna bevaras och räknas som komplement- byggnader till den nya huvudbyggnaden (om- fattande BYA 180 m² samt BTA 220 m²) som med den nya planen tillåts uppföras. Genom att möjliggöra att ha kvar de gamla ”60+40 m²” husen bevarar man också områdets histo- ria/byggnadskultur och karaktär.</p> <p>Utöver det anser jag att alla ska erbjudas rätten att bygga en carport/garage med tillhörande förråd om totalt BYA om ca 30 m² ifall den ej skymmer trafiken. Detta underlättar också möjligheten att uppföra ett tillhörande sole- nergitak som laddar elbilen, dvs ett sätt att uppmuntra lokal solcellsladdning för eldrivna fordon vilket gynnar miljön.</p> <p>Sammanfattningsvis bör en total area för kom- plementbyggnader kunna uppgå till totalt 130 m² BYA (60 m² gammal huvudbyggnad+40</p>	<p>Byggrätten föreslås vara liksom tidi- gare enhetlig inom hela planområ- det. Detta innebär att fastighetsä- garna kan bygga lika mycket oavsett fastighetsstorlek och bidrar till att behålla karaktären av mindre bygg- rätter på stora fastigheter i området.</p> <p>Den föreslagna byggrätten tillsam- mans med de så kallade attefallsreg- lerna ger möjlighet till att bebygga fastigheterna med flera hus och i storlekar som ger möjlighet att bo- sätta sig permanent i området.</p> <p>Det är möjligt att bygga ett nytt bo- stadshus enligt den föreslagna bygg- rätten och använda befintligt hus som komplementbyggnad med bo- endemöjligheter så länge huset inte överstiger 60 m². I fall där byggna- den är större än 60 m² är det möjligt att göra en tillbyggnad eller riva och bygga nytt.</p>

	<p>m2 gammal komplementbyggnad/uthus+ 30 m2 carport/garage=130 m2 BYA).</p> <p>Den totala tillåtna BYA blir då 320 m2 (då BYA 180 m2 huvudbyggnad+ BYA 130 m2 komplementbyggnader= 320 m2 total BYA) vilket som exempel gör att BYA utgör 16% av total tomtareal på en tomt på 2000 m2. Eftersom en övervägande majoritet av tomterna inom detaljplaneområdet PFO B3 är betydligt större än 2000 m2 kommer det fortfarande ge ett luftigt intryck även med en maximal utnyttjande av föreslagen möjlig byggrätt.</p> <p>Höjs inte tillåten area för komplementbyggnader kommer vissa fastigheter bryta mot de nya planbestämmelserna då de införs, alternativt bli tvingade att söka rivningslov för att eventuellt få riva hus/carportar/garage eftersom många fastigheter redan idag har en komplementbyggnad/uthus om 40 m2 till den gamla huvudbyggnaden (om ca 60 m2) samt ytterligare en komplementbyggnad/uthus i form av carport/garage om storleksordningen 30 m2.</p> <p>Dessa fastigheter har redan idag komplementbyggnader till sin befintligahuvudbyggnad(ca 60 m2) i storleksordningen 70 m2 (ca 40 m2komplementbyggnad/uthus+ ca 30 m2 carport/garage)</p>	
c)	<p>B) I egenskapsbestämmelserna n1 finns en skrivning som säger att</p> <p>”färdig marknivå inte får ändras mer än 1 meter utifrån befintlig marknivå”.</p> <p>Denna begränsning bör tas bort.</p> <p>En prövning av lämpligheten sker vid sökandet av marklov, ifall marken önskas ändras mer än 0.5 meter.</p> <p>Syftet med detta, är att i vissa speciella situationer kunna ansöka om marklov för att ändra marknivån mer än 1 meter. Detta ger möjlighet att i vissa fall tillgänglighetsanpassa tomten i större utsträckning till gagn för funktionshindrade och/eller äldre, samt möjlighet att vid nybyggnation lokalt på tomten kunna nyttja schaktmassor från grundläggning för</p>	<p>Planbestämmelsen syftar till att behålla områdets topografi och därmed karaktär. Genom att ta bort planbestämmelsen kommer sprängning och andra markarbeten tillåtas i större utsträckning vilken kan leda till en stor påverkan på landskapsbildningen. Fastigheterna bedöms kunna hantera tillgänglighetskraven i dagsläget.</p>

	<p>markanpassning ibland större än 1 meter (lokalt kretslopp), vilket också resulterar i mindre tung vägtransport på Värmdö, dvs en miljövinst.</p>	
d)	<p>C) I egenskapsbestämmelserna b1 står det att källare ej får byggas.</p> <p>Undantag från detta bör införas där det är möjligt att uppföra grundläggningsnivån för källaren högre än 2,7 meter över havsnivån. Även Attefallshus ska kunna ha källare ifall grundläggningsnivån för källaren byggs högre än 2,7 meter över havsnivån i syfte att kunna nyttja Attefallsrätten fullt ut.</p>	<p>Källare får inte byggas. Detta motiveras av att källare kan orsaka stor påverkan på terräng och landskap som på många håll präglas av ytnära berg. Det är även en bestämmelse som finns kvar från tidigare byggnadsplan och är en del i att bevara bebyggelsens nuvarande karaktär.</p>
e)	<p>Föreslagen planbestämmelsen säger att marklov krävs på allmänna ytor för avverkning av ekar och tallar med en stamdiameter större än 20 cm 1,3 meter över mark. Här bör man tillåta följande undantag; Träden får fällas ifall de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk, ifall de växer för tätt och skadar varandra, ifall de hindrar framkomlighet på områdets vägar eller utgör ett hinder i områdets vattendrainering/avrinning eller att de växer på för området karaktärsdanande öppen ängsmark som även den bör bevaras i största mån till gagn för en rik flora och fauna i området.</p> <p>Med andra ord bör man i största mån jobba efter en skogsvårdsplan framtagen av en sakkunnig som på ett tydligt sätt beskriver hur de allmänna ytorna på ett nyanserat sätt ska skötas.</p>	<p>Planbestämmelsen har justerats och tillåter nu även fällning om det är enligt skötselplan eller stärkt av sakkunnig.</p>
f)	<p>Ytterligare ett påpekande är att i samrådsredogörelsen för granskningshandling daterad 2019-10-21 står fastighetsägare/fastighet Älvsala 1:140 omnämnd, det ska ändras till fastighetsägare/fastighet Björkvik 1:140</p>	<p>Noterat. Handlingen justerad.</p>

Granskningsutiåtande
Ny granskningshandling
Dnr: 2017KS/0942 Sida 19 (19)

Samhällsbyggnadskontoret

Andreas Dahlberg
Tf Planchef

Gustaf Bowin
Planarkitekt/Projektledare

