DETALJPLAN FÖR

ÖSTRA ÄLVSALA 3:1 m.fl.

PFO B1

VÄRMDÖ KOMMUN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Granskningshandling
PBL (2010:900) med utökat förfarande
Dnr: 17KS/0363
Datum: 2019-04-05
Ansvarig handläggare: Helena Gåije
Planavdelningen

VÄRMDÖ KOMMUN

Färdiga handlingar 2019-02-11. Efter beslut om granskning har redaktionella ändringar gjorts och handlingar daterats till 2019-04-05.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

DETALJPLAN FÖR ÖSTRA ÄLVSALA 3:1 m.fl. PFO B1, VÄRMDÖ KOMMUN

Samråd av detaljplan för Östra Älvsala 3:1 m.fl. PFO B1 har skett från 2018-04-26 till 2018-05-14. Information om samråd skickades ut enligt sändlista och samrådet kungjordes i Dagens Nyheter och i Nacka Värmdö Posten 2018-04-17 (enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015). Under samrådet fanns möjlighet att lämna synpunkter skriftligen. Vidare hölls öppet hus på kontaktcenter i kommunhuset 2018-04-26 där representanter från kommunen närvarade. Planförslaget och alla bilagda handlingarna fanns att ta del av på Kontaktcenter på Skogsbovägen 9-11 och på kommunens hemsida.

Totalt har 24 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.

Strandskydd:
Länsstyrelsen kom i sitt samrådsyttrande med synpunkten att syftet med upphävande av strandskydd bör beskrivas tydligare och att det saknas särskilda skäl för utbredningen av upphävandet på fastigheterna Klubben 1:1-3 samt Östra Älvsala 3:74-77. Detta åtgärdas i granskningshandlingen genom att syftet med upphävande av strandskyddet förtydligas i planbeskrivningen och att de områden där strandskyddet upphävs minskas ner.

Trafik:
Både trafikförvaltningen och Trafikverket kom med synpunkter där de anser att planförslaget, pga. den begränsade tillgången till kollektivtrafik, kommer att utöka bilberoendet. Då arbetet med detaljplanen för Östra Älvsala 3:1 m.fl. är en del av ett av Värmdö kommuns prioriterade förändringsområden finns det ett politiskt beslut att i området möjliggöra permanentboende. Trafikförvaltningen framhåller även att det är viktigt att gång- och cykelvägar mellan planområdet och busshållplatserna är attraktiva, gena och tillgängliga för alla. Det kan inte säkerställas i planen då alla vägar fortsatt planläggs med kommunal huvudman.

Pumpstation:
Ett antal fastighetsägare samt Östra Älvsalas tomtägareförening har uttryckt att pumpstationen har en olämplig placering på den allmänna strandängen nära båt- och badbrygga. Yttranden har kommit in om att flytta den inom planområdet, samt att flytta den till mark vid Bullandö marina, som ligger utanför planområdet.

Andra yttranden handlar om en oro för lukt och buller, samt att fastighetsägare inte vill ha en ökning av tung trafik genom området.

I det nya förslaget har pumpstationen flyttats med ca 50 m från strandängen vid Glasviken och planeras nu ligga vid Klubbvägen. Driftvägen mellan väg och pumpstationen blir därmed avsevärt kortare. Pumpstationens nya läge hamnar därmed utanför strandskyddat område.

För att undvika påverkan på bostäder från eventuell lukt och buller placeras pumpstationer enligt riktvärde angivet i Boverkets allmänna råd ”Bättre plats för arbete” (1995:5). För pumpstationer rekommenderas 50 m till byggnad där människor stadigvarande vistas. Pumpstationen utformas så att lukt ej ska uppstå. Om problem med lukt skulle uppstå finns möjlighet att installera luktreduceringsaggregat.

Ett vanligt tillsynsintervall för en pumpstation är varannan till var tredje vecka, med kommunens servicefordon som är skåpbilar. Större driftfordon, t.ex. sugbil kan behöva åka ut 1 - 2 gånger per år. Storleken på en sugbil är att jämföra med en sopbil. VA-utbyggnaden kommer att leda till en minskning av tung trafik i området, då enskilda anläggningar inte längre behöver tömmas med slambil.

Anslutningspunkten mot sjöledningen för hela Bullandöområdet ligger i Östra Älvsala och för att kunna trycka spillvatten vidare till pumpstationen i Strömma behöver pumpstationen därför placeras i området vid Glasviken. Värmdö kommun har erhållit miljödom för att kunna sjöförlägga spillvattenledningar mellan Glasviken och Strömma, samt en nödbräddledning ut i Brevikssundet. En del av ledningsarbetena är redan utförda. Pumpstationens läge vid Glasviken möjliggör att de närmsta fastigheterna kan få en självfallsanslutning istället för en LTA-anslutning.

Samrådsredogörelsen är uppdelad i fyra delar:
Del A. Sammanfattning av inkomna frågor av allmänt intresse 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		
1	Länsstyrelsen		2018-05-22 (med godkännande sent)
2	Lantmäteriet		2018-05-24
3	Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden		2018-05-28 (med godkännande sent)
4	Havs-och vattenmyndigheten		2018-05-02
5	Sjöfartsverket		2018-05-14
6	Storstockholms Brandförsvar		2018-05-16
7	Trafikförvaltning		2018-05-15
8	Trafikverket		2018-05-09
	Företag		
9	Skanova AB		2018-04-23
10	Svenska kraftnät		2018-05-09
11	Vattenfall Eldistribution AB		2018-05-25
	Föreningar		
12	Värmdö hästvägsförening		2018-05-14
13	Älvsala nya Tomtägareförening, Älvsala Vägförening		2018-05-03
14	Östra Älvsala Tomtägareförening		2018-05-15
	Sakägare		
15	Fastighetsägare	Klubben 1:1, 1:2 och 1:3	2018-05-15
16	Fastighetsägare	Östra Älvsala 3:2, 3:3, 3:8, 3:9, 3:10, 3:13, 3:17, 3:19, 3:22, 3:24, 3:27, 3:43, 3:50, 3:72, 3:81	2018-05-15

17	Fastighetsägare	Östra Älvsala 3:13	2018-05-15
18	Fastighetsägare	Östra Älvsala 3:32	2018-05-15
19	Fastighetsägare	Östra Älvsala 3:33 och 3:63	2018-05-15
20	Fastighetsägare	Östra Älvsala 3:35	2018-05-14
21	Fastighetsägare	Östra Älvsala 3:49, 3:50, 3:51	2018-05-15
22	Fastighetsägare	Östra Älvsala 3:53	2018-05-15
23	Fastighetsägare	Östra Älvsala 3:63	2018-05-14
24	Fastighetsägare	Östra Älvsala 3:82	2018-05-15

Del A. Sammanfattning av inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

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

1. Länsstyrelsen

a) Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att en miljökonsekvensbeskrivning av detaljplanen inte behöver upprättas. Mindre justeringar bör göras av texten så att det tydligt framgår att kommunen bedömt att planen *inte kan antas* medföra betydande miljöpåverkan.

b) Planbeskrivningen bör tydligare beskriva syftet att upphäva strandskyddet och hänvisa till den lagparagraf som åberopas. Strandskyddet upphävs i strid med strandskyddsbestämmelserna, enligt kommunens förslag.
Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning att delar av markområdena på fastigheterna Östra Älvsala 3:76, Östra Älvsala 3:75, Östra Älvsala 3:74, Klubben 1:2, Klubben 1:3 och Klubben 1:1 är ianspråktagna i enlighet med 7 kap. 18 c § p. 1 miljöbalken.
För fastigheten Östra Älvsala 3:76 ligger huvudbyggnaden mer än 50 m från stranden. För den fastigheten, liksom för Östra Älvsala 3:75 och Östra Älvsala 3:74, finns det mycket träd och annan växtlighet mellan huvudbyggnaderna och stranden.
För fastigheten Klubben 1:1 behöver kommunen redovisa på vilket sätt den stora gräsytan och tennisplanen är ianspråktagen på det sätt som avses i strandskyddsbestämmelserna. Länsstyrelsen gör bedömning att det saknas särskilda skäl för att upphäva strandskyddet på dessa delar utifrån nuvarande underlag.
Länsstyrelsen ifrågasätter att de orörda naturområdena inom fastigheterna Klubben 1:2 och Klubben 1:3 är ianspråktagna och omfattas av huvudbyggnadernas hemfridszoner. Länsstyrelsen gör bedömning att det saknas särskilda skäl för att upphäva strandskyddet på dessa delar utifrån nuvarande underlag.

c) Sammantaget gör Länsstyrelsen bedömningen att det föreslagna upphävandet är förenligt med strandskyddsbestämmelserna då stora delar av marken bedöms vara allemansrättsligt tillgänglig.
Länsstyrelsen vill förtydliga att strandskyddet innebär ett förbud för bl.a.

de anläggningar som anges i 7 kap. 15§ MB.

d) Kommunen bör beskriva hur detaljplaneområdet påverkas av marköversvämningar från ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 och vid behov ge förslag på åtgärder som minskar riskerna. Detaljplanebestämmelsen om grundläggning bör ändras enligt länsstyrelsens riktlinjer.
e) Detaljplaneområdet omfattas av riksintresset *kust- och skärgårdsområde* vilket ska framgå av planhandlingarna.
f) Beskrivningen av vattenförekomsten är felaktig då Breviken är en egen vattenförekomst med miljökvalitetsnormer att ta hänsyn till.
g) Planbestämmelsen W_2 kan med fördel förtydligas. Plankartan bör få en upplysning att dispens krävs för bryggor, samt eventuell anmälan om vattenverksamhet. Länsstyrelsen ser mycket positivt på kommunens intention att samla bryggorna till ett fåtal områden.
h) Länsstyrelsen råder att om kommunen anser att allmänhetens tillträde till natur- och parkområden i vattennära området är viktigt så bör kommunen planlägga dessa delar med kommunalt huvudmannaskap.
i) Länsstyrelsen tolkar Mark- och miljööverdomstolens dom (P 11466-15) att planbestämmelsen *”Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med bestämmelserna i plankartan ska ändå anses vara planenliga”* saknar lagstöd.

Kommentar:

a) Texten har justerats i planbeskrivningen och behovsbedömningen.
b) De områden där strandskyddet upphävs har i plankartan minskats efter samrådet. På fastigheten Klubben 1:1 finns det en tennisbana med ej genomsläppligt underlag som omgärdas av ett 3 m högt stängsel som det finns ett bygglov för. Med dessa förutsättningar anser förvaltningen att tennisbanan redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften. Gräsytan mellan tennisbanan och huvudbyggnaden är en tydlig del av en historisk parkmiljö kring den kulturhistoriskt viktiga bebyggelsen och bedöms på så sätt vara ianspråktagen.
c) Informationen om strandskyddets innebörd har förtydligats i planbeskrivningen.
d) Dagvatten-PM har uppdaterats med beskrivning av effekterna av ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25. Planbestämmelsen om grundläggning har ändrats enligt länsstyrelsens riktlinjer.
e) Riksintressen har förts in i planbeskrivningen.
f) Beskrivningen av vattenförekomsten har ändrats i planbeskrivningen.
g) Beteckningen W_2 har förtydligats i plankartan till ”Öppet vatten, mindre bryggor för gemensamt bruk får anläggas”.
h) Förvaltningen har tagit del av länsstyrelsens synpunkt. Enligt Värmdö kommuns översiktsplan ska huvudmannaskap över vägar och allmän platsmark i prioriterade förändringsområden fortsatt vara enskilt. Därför planläggs inte allmän platsmark i planområdet med kommunalt huvudmannaskap.
i) Bestämmelsen i fråga har tagits bort i planhandlingarna.

2. Lantmäteriet

a) Fastighetsgränserna kan vara osäkra där planen bestämmer att nya fastigheter kan bildas t.ex. på fastigheten Klubben 1:1 som är bildad genom avsöndring. Det kan därför bli nödvändigt med fastighetsbestämning av gränserna.
b) Egenskapsbestämmelserna för minsta tomtstorlek är otydliga att tolka då markytan inom egenskapsområdet på vissa ställen inte uppgår till den areal som beskrivs.
c) Det kan vara svårt att tolka vad som gäller för bryggor som ligger inom område med W_2-bestämmelse som har sina fästen på land som är planlagd som Parkmark då parkmarken är allmän platsmark medan bryggan är enskild. Frågan är även hur det ska vara möjligt att ta sig till och från bryggan då det inte är möjligt att upprätta rättigheter för enskilda ändamål på allmän plats. Ersättningsfrågan vid en eventuell upplåtelse för gemensamhetsanläggning kan bli svår.
d) Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen.

Kommentar:

a) Synpunkten noteras men medför ingen ändring av planhandlingar. Fastighetsbestämning av gränserna behövs inte för framtagandet av detaljplan men kan bli aktuellt vid eventuellt genomförande.
b) I de fall som åsyftas är egenskapsområdena inte avsedda att styckas självständigt utan ingår som delar av en större fastighet.
c) Samtliga fastigheter inom trakten Östra Älvsala ingår i den ideella organisation som förvaltar allmänna platsen i trakten Östra Älvsala. Enskilt ägda anordningar, som t ex bryggfästen, sommarvattenledningar m.m. förutsätts utredas och undantas från gemensamhetsanläggning om sådan blir aktuell. Möjligheten att ta sig till befintliga bryggor med anslutning mot allmän plats bör inte behöva lösas via servitut eller annan rätt.
   Förvaltningen delar uppfattningen att eventuellt inrättande av gemensamhetsanläggning/ar för allmän plats, ersättning, prövning av båtnad, deltagande fastigheter och andelstal inte är självklar utan kräver vidare prövning vid eventuell förrättning.
d) Synpunkten noteras.

3. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden

a) Planbeskrivningen säger på sida 23 att områden i anslutning till vattnet enbart får bebyggas med komplementbyggnader (korsmark) med hänsyn till översvämningsrisken som dagvattenutredningen tar upp. Planbeteckningen saknas i plankartan.
b) Det är positivt att planförslaget har kvar en smal remsa strandskydd utmed strandkanten. Det vore bra om det är tydligare att strandskyddet gäller inom detta område.
c) Den ö som tillhör fastigheten Klubben 1:1 har kvar strandskyddet men har även planbestämmelsen e som ger en byggrätt för huvudbyggnad och komplementbyggnad.
d) Enligt plankartan så anger planbestämmelsen a_1 ett upphävande av strandskyddet. Beteckningen saknas på fastigheten Klubben 1:2.

e) Bygg - miljö- och hälsoskyddsnämnden ställer sig frågande till att marken generellt har en medelhög genomsläpplighet då stora delar av tomtmarken består av ytnära berg. Nämnden anser att det är av stor vikt att föra in i planbestämmelserna att hålla nere andelen hårdgjorda ytor och behålla så stor del av den ursprungliga terrängen som möjligt.
f) Dagvattenutredningen har även identifierat ett område med risk för instängt vatten, enligt planförslaget ska denna yta inte bebyggas och ytan ska förses med prickmark i plankartan. Nämnden anser att det är en riktig bedömning eftersom det med utökad bebyggelse finns stor risk för ökad belastning av dagvatten och i och med det stora problem med översvämningar. Dagvatten inom planlagt område räknas som avloppsvatten enligt 9 kap. miljöbalk (1998:808). Att hantera avloppsvatten är en miljöfarlig verksamhet, vilket medför att miljöbalkens bestämmelser ska tillämpas vid verksamheten. När LOD tillämpas hamnar ansvaret att omhänderta dagvattnet på de enskilda fastighetsägarna, de ska se till att omhänderta dagvatten från den egna fastigheten så att skada inte uppstår utanför fastigheten. För att undvika efterverkningar för enskilda fastighetsägare vid eventuell översvämning av enskilda fastigheter bör detta regleras redan i planbestämmelserna.
g) Utförd bullerutredning visar på att ett antal fastigheter utmed Bullandövägen får bullernivåer som överskrider riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasader och uteplatser som är riktade mot vägen. Detta baseras på antagandet att befintlig bebyggelse är uppförd innan 1997. Det är inte klarlagt var dessa fastigheter har sina uteplatser.
Förväntade bullernivåer är endast satta efter beräkningar, hänsyn har inte heller tagits till fastigheter som är högre än ett plan (beräkningshöjden är 2 m).
Bullerutredningens förslag till åtgärder som kan utföras för att dämpa ljudnivåer vid befintliga fasader och nya bostäder om bullernivåerna överskrids bör skrivas in i detaljplanebestämmelserna.
h) Då stora delar av planområdet är klassat som normalriskområde för markradon och andra delar som lågriskområde, räcker det att undersökning av radon sker i byggskedet.
i) Nämnden rekommenderar att viss försiktighet ska ske vid samhällsplanering och byggande då hälsoeffekter på lång sikt inte kan uteslutas från elektriska anläggningar. Därför bör förläggning av exempelvis el-, tele- och datakablar ske i marken. Inga synpunkter finns på placeringen av föreslagna transformatorstationer.
j) Inga kända markföroreningar finns i området Östra Älvsala 3:1.
k) Bestämmelsen att huvudbyggnad endast får innehålla en bostad bör tas bort.
l) Största taklutning bör vara 45 grader.
m) Källare bör få anordnas.
n) Utökad lovplikt för byggnation enligt attefallsreglerna bör tas bort.

Kommentar:

a) Det ska inte finnas någon korsmark längs vattnet, planbeskrivningen har uppdaterats. Istället ligger strandskyddet kvar där.
b) Det område där strandskyddet ligger kvar har i plankartan utökats på fastigheterna Östra Älvsala 3:74-77 och Klubben 1:1-3. Endast i de delar

som förvaltningen anser är ianspråktagna är strandskyddet fortsatt upphävt.

c) Ön i fråga har till stor del ändrats till prickmark i plankartan och får alltså inte förses med byggnader. Enbart i området där den befintliga byggnaden finns ligger byggrätten kvar. Dock ligger strandskyddet kvar på hela ön. För eventuella ändringar måste dispens från strandskyddet sökas.
d) Administrativa bestämmelser såsom a_1 gäller till närmaste användningsgräns, planområdesgräns eller administrativ gräns och a_1 gäller därför även över Klubben 1:2. Det har förtydligats i plankartan med ytterligare beteckning.
e) Det dagvatten-PM som har tagits fram i planarbetet visar, med genomsläpplighetskartan från SGU som underlag, att genomsläppligheten i området generellt är medelhög och i vissa delar låg, särskilt de partierna med ytligt berg. ”Medelhög genomsläpplighet” baseras på SGU:s kartmaterial över ”Genomsläpplighet” som bygger på en omklassning utav datamängden JORDARTER 1:25 000-1:100 000 och baseras på kornstorleken hos jordarten i grundlagret. Det är översiktliga data och man bör ha i beaktning att det kan förekomma stora lokala variationer. Förvaltningen delar åsikten att det är av stor vikt att hålla nere andelen hårdgjorda ytor.
f) Yttrandet noteras. Planbestämmelser om genomsläpplighet införs inte då det inte bedöms vara motiverat med anledning av de stora tomtmarkerna.
g) De fastigheter som ligger längs Bullandövägen, och inom det område utpekat i bullerutredningen där bullernivåer överskrider riktvärdet, ingår inte i den här detaljplanen.
h) Vidare undersökning av markradon kommer inte att utföras i planskedet. Information om markradon utifrån radonriskkartan finns i planbeskrivningen.
i) Rekommendationen har noterats. Detaljplanen kan dock inte styra att ledningar ska förläggas i mark.
j) Information om att det inte finns kända markföroreningar har förts in i planbeskrivningen.
k) Bestämmelsen att huvudbyggnad endast får innehålla en bostad behålls eftersom infrastrukturen i området inte har kapacitet att hantera den befolkningsökning som fler bostäder innebär. I och med ”attefallsreglerna” så är det alltid tillåtet att inreda en extra bostad i huvudbyggnad och en bostad i ett ”attefallshus”.
l) Bestämmelsen om största taklutningen har tagits bort.
m) Bestämmelsen om att källare inte får anordnas behålls i planhandlingarna för att undvika för stor inverkan i marken som till stor del består av ytnära berg samt de förändringar av områdets karaktär som det skulle innebära.
n) Utökad lovplikt för byggnation enligt ”attefallsreglerna” behålls i planhandlingarna för fastigheten Klubben 1:1 för att bevara kulturmiljön. Bestämmelsen förtydligas med lagparagraf.

4. Havs-och vattenmyndigheten

a) Havs- och vattenmyndigheten avstår från att yttra sig över rubricerat samråd. Det innebär inte att myndigheten tagit ställning i sakfrågan eller till handlingarna i ärendet.

Kommentar:

a) Havs- och vattenmyndighetens val att avstå från att yttra sig noteras.

5. Sjöfartsverket

a) Sjöfartsverket gör bedömningen att detaljplaneförslaget inte kommer att påverka sjöfarten negativt och har därför inget att erinra.
b) Då planområdet gränsar till den allmänna farleden 532 och Bullandö Marina anser sjöfartsverket att det är av vikt att se till att bostäderna inte störs av fartygstrafiken då detta kan medföra krav på inskränkningar för sjöfartstrafiken. Belysningen inom planområdet bör även utformas så att den inte verkar bländande för sjötrafiken eller får negativ påverkan på ljuspunkter för säker navigation.

Kommentar:

a) Yttrandet noteras.
b) 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 brandförsvar

a) Brandförsvarsförbundet har inte hittat några riskkällor i närheten av planområdet som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer.
b) Förbundet påpekar vikten av att vägarna hålls framkomliga för utryckningsfordon även under utbyggnaden av vatten- och spillvatten i planområdet.
c) Då planområdet bara består av mindre bostadshusbebyggelse är det tillräckligt att använda sig av ett alternativsystem för vattenförsörjningen vid en insats. Kraven på utformning av brandposterna vid ett alternativsystem finns att läsa i Storstockholms brandförsvarsförbunds vägledningsdokument VL2014-124.

Kommentar:

a) Yttrandet noteras.
b) Synpunkten noteras men medför ingen ändring av planhandlingar. Framkomligheten för utryckningsfordon under utbyggnaden av VA bör säkerställas, det styrs dock inte i detaljplanen.
c) Yttrandet noteras. Dialog kommer att ske med Storstockholms brandförsvar vid placering av brandposterna. Ett första möte har ägt rum för att informera om utbyggnaden av kommunalt vatten och spillvatten i hela Bullandöområdet.

7. Trafikförvaltning

a) Trafikförvaltningen anser att då de inte kommer att kunna erbjuda en bra kollektivtrafik till hela planområdet innebär planförslaget en risk för ökat bilberoende.
b) Planbeskrivningen bör kompletteras med beskrivning av avstånd till

hållplatslägen för buss. Det är viktigt att gång- och cykelvägar mellan planområdet och busshållplatserna är attraktiva, gena och tillgängliga för alla. Vidare bör det finnas förslag på cykelparkeringar vid busshållplatserna enligt översiktsplanens intentioner.

Kommentar:

a) Förvaltningen noterar synpunkten om risken för ett ökat bilresande till området. Planförslaget genomförs trots det som en del av ett av Värmdö kommuns prioriterade förändringsområden, utpekade i översiktsplanen.
b) Avstånd till hållplatslägen har kompletterats i planbeskrivningen. Eftersom vägarna i området inte planläggs med kommunal huvudman kommer kommunen inte att bygga ut gång- och cykelvägar eller på annat sätt förändra möjligheten att ta sig till och från busshållplatser på ett tryggt och tillgängligt sätt. Då vägarna inte planläggs med kommunalt huvudmannaskap kan kommunen inte heller planera in cykelparkeringar.

8. Trafikverket

a) Trafikverket anser att förslaget till detaljplan innebär en utbyggnad av permanentboende i ett läge med begränsad tillgång till kollektivtrafik och att kommunen måste ta hänsyn till den ökning av biltrafiken som detta innebär. Områdets vägnät är inte ändamålsenligt för permanentboende med hänsyn till standard, trafiksäkerhet och rörlighet och det saknas medel för att stödja en sådan utveckling.

Kommentar:

a) Planförslaget genomförs som en del av ett av Värmdö kommuns prioriterade förändringsområden, utpekade i översiktsplanen. Då alla vägar i området är enskilda sker all utveckling av vägarna på vägföreningens initiativ.

9. Skanova AB

a) Skanova önskar så långt som möjligt behålla befintliga luftburna ledningar och vill att det ska framgå av planhandlingarna. Måste Skanova flytta eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering ska den part som initierar förändringen stå för kostnaden.

Kommentar:

a) Detaljplanen reglerar inte om ledningar ska vara luftburna eller ej.

10. Svenska kraftnät

a) Svenska kraftnät har inget att erinra mot planförslaget.
Då svenska kraftnät inte har några ledningar i närheten av planområdet vill de inte ta del av remisser i den fortsatta processen, förutsatt att planområdet inte ändras.

Kommentar:

a) Yttrandet noteras.

11. Vattenfall Eldistribution AB

a) Vattenfall har inga synpunkter på planförslaget i detta skede men önskar ta del av granskningshandlingarna.
b) Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av

plangenomförandet.

c) Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.

Kommentar:

a) Yttrandet noteras.
b) Informationen noteras.
c) Informationen noteras.

12. Värmdö hästvägsförening

a) Hästvägsföreningen saknar förslag på konkreta åtgärder för att göra ridningen säker inom planområdet med tanke på den förväntade trafikökningen. Planhandlingarna saknar helt beskrivning av ridvägar som bör ingå i allt infrastrukturarbete. Inom området finns Bullandöstallet och strax utanför området finns två stall med hästar som till stor del rids av barn och ungdomar i området. Föreningen yrkar på att planhandlingen ska hantera behovet av att rida säkert och att behovet av säkra ridpassager och stigar ska beaktas i planarbetet.

Kommentar:

a) Det är enligt allemansrätten tillåtet att rida på enskild väg. Dock måste stor hänsyn tas eftersom ridning kan skada marken. Eftersom all mark i detaljplanen är enskilt ägd kan inte kommunen säkerställa ridvägar utan vid regelbunden ridning bör kontakt tas med fastighetsägaren.

13. Älvsala nya Tomtägareförening, Älvsala Vägförening

a) Föreningen invänder mot omfattningen på de byggrätter som föreslås för tomterna som ligger mitt emot Älvsalaviken från föreningens badplats. Stora hus i två våningar kommer signifikant förändra områdets karaktär vilket strider mot kommunens uttalade ambition att bevara områdets karaktär. De stora husen skulle även innebära en negativ påverkan på utsikten från föreningens badplats och ljusbilden i området kvällstid.

Kommentar:

a) Områdets karaktär kan sammanfattas som sportstugor i terräng och definieras av byggnadernas varsamma placering i miljön snarare än enhetlig form, färg eller storlek. Genom att tillåta bebyggelse i två plan istället för större utbredning i ett plan bedöms därmed på ett bättre sätt bevara karaktären då det minskar behovet att planspränga tomterna. I och med detaljplanens antagande införs även strandskydd i planområdet vilket begränsar utbyggnad i lägen närmast strandkanten.

14. Östra Älvsala Tomtägareförening

a) Tomtägarföreningen tycker att föreslaget läge för pumpstationen vid Glasviken är olämpligt och bör ändras. Den föreslagna placeringen ligger på en äng med tillgång till brygga och bad där många barn rör sig. Föreningen vill inte ha tyngre fordon till området som ska till pumpstationen.
   Ängen är en strandäng och bör bevaras. Området är föreslaget som naturmark och ligger inom strandskyddat område och att lägga en

pumpstation där strider mot gällande översiktsplan som säger att ”Hänsyn ska tas till strandskydd och värdefull natur” (Samrådshandling, sid.5).

b) Föreningen föreslår att pumpstationen istället läggs på Bullandö Marinas industrimark. Marken där är bättre lämpad för tekniska konstruktioner och redan idag anpassad för tyngre fordon, vilket även ger ett avsevärt bättre logistikflöde vid ex underhåll. Flytten av pumphuset till Marinan är troligtvis kostnadsreducerande då det krävs mindre markarbeten vid etablering. Merkostnaden i form av längre ledningar bör vara försumbar i relation till den vinst som åtgärden ger i det långa loppet för boende i närområdet, med bland annat minskad risk för lukt och minskad tung trafik i området. Området där ledningarna kan grävas ned kräver inga ytterligare grävinsatser utöver redan planerade, då rörgraven ändå ska grävas för den ledning som ska gå ut ur området mot Marinan. Marken där grävinsatsen ska utföras är helt plan och troligtvis en av de sträckor som är enklast att anlägga inom hela PFO19, då marken är mjuk i form av gammal sjöbotten.

c) Föreningen vill att pumpstationen bara ska hantera allt avlopp från PFO19-området, och att inga andra områden kan tänkas koppla på pumpstationen utan föreningens medgivande i framtiden. Föreningen vill heller inte att pumphusets storlek ska kunna utökas i framtiden utan att föreningen medger det.

Kommentar:

a) Pumpstationens läge har flyttats med ca 50 m och planeras nu ligga närmare Klubbvägen. Infarten till pumpstationen blir därmed avsevärt kortare och den stora ytan på strandängen kommer att bevaras.
Pumpstationens nya läge är utanför strandskyddat område.
I en skärgårdskommun som Värmdö är det inte ovanligt att pumpstationer måste placeras nära vatten och nära badplatser.
Ett vanligt tillsynsintervall är varannan till var tredje vecka.
Kommunens egna servicefordon är skåpbilar, d.v.s. inga tunga fordon.
Större driftfordon, t.ex. sugbil kan behöva åka ut 1-2 gånger per år.
Storleken på en sugbil är att jämföra med en sopbil.
VA-utbyggnaden kommer att leda till en minskning av tung trafik i området, då enskilda anläggningar inte längre behöver tömmas med slambil.

b) Anslutningspunkten för hela Bullandöområdet ligger i Östra Älvsala och en pumpstation planeras därför till området vid Glasviken.
Värmdö kommun har erhållit miljödom för att kunna sjöförlägga spillvattenledningar mellan Glasviken och Strömma, samt en nödbräddledning ut i Brevikssundet.
Placeringen av pumpstationen vid Glasviken möjliggör att de närmsta fastigheterna kan få en självfallsanslutning. Majoriteten av fastigheterna i Östra Älvsala kommer dock att få en LTA-station för att kunna pumpa sitt spillvatten till pumpstationen vid Glasviken. Därmed kommer servicefordon att åka runt i hela området, inte bara Östra Älvsala.

c) VA-kollektivet är gemensamt för hela Värmdö och det kan inte styras för olika områden vem eller vilka som kopplas på en anläggning/ledning.

15. Fastighetsägare till Klubben 1:1, 1:2 och 1:3

a) Placeringen av en pumpstation i Glasviken medför att det inte får byggas inom en radie av 50 meter från stationen. Detta medför ett omotiverat stort intrång på privat mark på fastigheten Klubben 1:2 och avvisas därför.
b) Bräddningsavloppet från föreslagen pumpstation innebär att orenat avloppsvatten kan komma att släppas ut vid mynningen till Bullandö Marina, det vill säga på vatten som tillhör Klubben. Platsen för bräddningsavloppet är mycket illa vald och kan inte accepteras.
c) Placeringen av pumpstationen i Glasviken vid en av områdets två badplatser kan, med hänsyn till planlagt skyddsområde, medföra att pumpens lukt och buller gör att badplatsen inte blir användbar och sannolikt otjänlig för badande. Erfarenhet av lukt från andra pumpstationer, som till exempel Ålstäket gör att det är obegripligt hur man kan placera en sådan i områden som människor använder för rekreation.
d) Motsätter sig placeringen av en transformatorstation inne på Klubbens område. Fastigheterna används främst under sommarhalvåret och att göra vägen framkomlig året om för att komma fram till transformatorstationen är att lägga ett orimligt stort krav på fastighetsägarna till Klubben.
e) Motsätter sig att vägen inom Klubben planläggs som allmän platsmark, Gata. Vill inte att samma krav på till exempel vägstandard kan komma att ställas på klubbens fastighetsägare som huvudmän som på vägar i övriga området som betjänar många fler fastigheter.
f) Föreslår att pumpstationen och transformatorstationen som betjänar pumpstationen flyttas och placeras på industrimark inom Bullandö Marina.

Kommentar:

a) För att undvika påverkan på bostäder från eventuell lukt och buller placeras pumpstationer, om möjligt, enligt riktvärde angivet i Boverkets allmänna råd ”Bättre plats för arbete” (1995:5). För pumpstationer rekommenderas 50 m till byggnad där människor stadigvarande vistas. Pumpstationen har flyttats till ett läge som medför att skyddsavståndet 50 m inte inkräktar på Klubben 1:2.
b) Bräddningspunkten är vald utifrån att denna ska ligga väl under språngskiktet, där olika vattenmassor skiktas, och i en vattenmassa med god omsättning. Andra målsättningar har varit att minimera korsningar med andra ledningar samt att undvika fornlämningar på botten.
c) I en skärgårdskommun som Värmdö är det inte ovanligt att pumpstationer måste placeras nära vatten och nära badplatser. En badplats blir inte otjänlig för att en pumpstation ligger i närheten av badet. I Värmdö kommun finns det ca 15-20 badplatser, mest privata strandbad och bryggbad, som har en intilliggande pumpstation.
Pumpstationen utformas så att lukt ej ska uppstå. Om problem med lukt skulle uppstå finns möjlighet att installera luktreduceringsaggregat.
d) För att undvika påverkan på bostäder från eventuell lukt och buller placeras pumpstationer, om möjligt, enligt riktvärde angivet i Boverkets allmänna råd ”Bättre plats för arbete” (1995:5). För pumpstationer rekommenderas 50 m till byggnad där människor stadigvarande vistas.
e) Område för transformatorstation (E_2) flyttas västerut från fastigheten Klubben 1:1 till Östra Älvsala 3:1.
f) Vägsträckan inom fastigheten Klubben 1:1 har i plankartan ändrats till

kvartersmark. Servitut för biltrafik finns idag på vägen. Servitut för enskilda VA-ledningar kommer att behövas i vägsträckan

g) Se kommentar 14.b. för svar gällande önskemål om flytt av pumpstation till industrimark på Bullandö marina. Läget för transformatorstation har flyttats och ligger nu utanför fastigheten Klubben 1:1.

16. Fastighetsägare till Östra Älvsala 3:2, 3:3, 3:8, 3:9, 3:10, 3:13, 3:17, 3:19, 3:22, 3:24, 3:27, 3:43, 3:50, 3:72, 3:81

a) Fastighetsägarna vill att den föreslagna byggrätten för komplementbyggnader utökas så att man kan få bygga åtminstone 60 m^2 byggnadsarea. Då slipper många av fastighetsägarna riva den befintliga huvudbyggnaden om den inte är möjlig att bygga ut av standardskäl. På så sätt kan kapitalförstöring undvikas och området bevara något av sin karaktär. Nyare områden som Strömma, och Torsby har fått större byggrätt för komplementbyggnad och ur rättvisesynpunkt borde det vara eftersträvansvärt att behandla alla lika.

Kommentar:

a) Byggrätten för komplementbyggnad behålls som 50 m^2. Det är en ökning från de 40 m^2 som tidigare har gällt. Det som även har tillkommit sedan tidigare planer är möjligheten att uppföra en ”friggebod” på 15 m^2 och även ett ”attefallshus” på 25 m^2. Viktigt för karaktären i området bedöms vara placeringen av huvudbyggnaden i landskapet och syftet med planen är inte att tidigare huvudbyggnad ska användas som komplementbyggnad.

17. Fastighetsägare till Östra Älvsala 3:13

a) Föreslår att största taklutning för området ska vara minst 38 grader eller i andra hand, att största taklutning för fastigheten Östra Älvsala 3:13 ska vara minst 38 grader. Då den befintliga bestämmelsen om högsta taklutning infördes först då byggrätterna begränsades till 60 m^2, är det fel att säga att taklutningen är en del av karaktären i området då många hus byggdes innan dess. För de som önskar uppföra ett 1,5-planshus innebär 27 graders maximal lutning ett stort hinder då utbudet av hus med låg taklutning som finns hos marknadens aktörer är starkt begränsad.

Kommentar:

a) Bestämmelsen om största taklutning är borttagen ur planhandlingarna.

18. Fastighetsägare till Östra Älvsala 3:32

a) I detaljplaneförslaget redovisas inte tillgång och lokalisering av sjösättningsanläggning för båt. Väg, vändzon och ramp, vilket föreslås.
b) Bastu och bastubrygga är inte redovisad. Fastighet Östra Älvsala 3:1.
c) Huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från fastighetsgräns mot Östra Älvsala 3:33, minst 4 m från fastighetsgräns mot GATA, och mot Östra Älvsala 3:1, naturområde, minst 1,0 m. Korsmark undantag 0,0 m för komplementbyggnad.
d) Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad BYA 220 m^2 i ett våningsplan.
e) Föreslår att bruttoarean för komplementbyggnad ökas så att den motsvarar minst 80 m^2 byggnadsarea. Då slipper många av fastighetsägarna riva den

befintliga huvudbyggnaden om den inte är möjlig att bygga ut av standardskäl. På så sätt kan kapitalförstöring undvikas och området bevara något av sin karaktär. Nyare områden som Strömma, och Torsby har fått större byggrätt för komplementbyggnad och ur rättvisesynpunkt borde det vara eftersträvansvärt att behandla alla lika.

f) Plank höjd 1,8 m, del av sträckan mot Skogsälvsvägen. Från fastighetsgräns Östra Älvsala3:33/3:32 till första brytningen av tomtgräns (3:32) längs med Skogsälvsvägen.

g) Plank höjd 1,8m, mot fastigheten Östra Älvsala3:33. Lokalisering och omfattning, befintlig bostadsbyggnadsbredd + 3m öster + 3m väster. Ca 14m längd

Kommentar:

a) Detaljplanen reglerar ej sjösättningsanläggning för båt. I planen regleras maximal utbredning för vägar med beteckningen GATA för gatumark. Yta för vändzoner möjliggörs inom gatumark, all gatumark inom planområdet är enskild och kommunen kommer därmed inte att göra något åt vägarna eller vändzoner.

b) Bastun finns med i grundkartan och strider inte mot planen genom att marken planläggs som PARK.

c) Att huvudbyggnader ska placeras minst 4 m från fastighetsgräns och minst 6 m från fastighetsgräns mot GATA gäller inom hela området utan

undantag. Efter samrådet har minsta avståndet från fastighetsgräns för komplementbyggnad ändrats till 1 m. Avståndet från fastighetsgräns för huvudbyggnad beror på krav på brandskyddsavstånd mellan byggnader. Avståndet mot GATA syftar till att bevara områdets karaktär och trafiksäkerhet.

d) Största byggnadsarea är 180 m^2, dock är det möjligt att bygga med en bruttoarea på 220 m^2 vilket alltså innebär att man bygger i mer än ett våningsplan.
e) Komplementbyggnad får anläggas med maximal bruttoarea på 50 m^2. En huvudbyggnad kan inte omvandlas till komplementbyggnad.
f) Plank regleras inte i detaljplanen utan är en bygglovsfråga.
g) Plank regleras inte i detaljplanen utan är en bygglovsfråga.

19. Fastighetsägare till Östra Älvsala 3:33 och 3:63

a) Önskar få även båtuppställningsplats som finns på tomten inritad.
b) Marknivå regeln bör höjas från 1 meter till minst 2 meter för att bättre passa hus som redan har bebyggelse som kan behöva ändras eller för tomter med stora nivåskillnader.
c) Vi ställer oss bakom tidigare inskickat förslag om att höja största tillåtna yta för komplementbyggnad till 60 m^2.

Kommentar:

a) Detaljplanen reglerar inte båtuppställning på tomten.
b) Bestämmelsen om marknivå kvarstår för att bevara den kuperade karaktären i området. Det är fortfarande tillåtet att schakta ut för att bygga eller grundlägga för hus så länge man återställer marken runt huset till inom 1 meter från den tidigare marknivån.
c) Se kommentar 16.a.

20. Fastighetsägare till Östra Älvsala 3:35

a) Detaljplanen bör ha vunnit laga kraft innan den kommunala VS-utbyggnaden kan påbörjas. Om detaljplanen inte vinner laga kraft så faller hela idén med behovet av kommunalt VS.
b) Strandskydd mellan Ängsälvsvägen och Bullandö Marina, inklusive ö måste få laga kraft.
c) Kan föreslagen pumpstation verkligen klara hela PFO19?
d) Tillgänglighet för bil till fastighet måste säkerställas även under byggskedet av kommunalt VS
e) Mötesplatser för bilar finns inte i område 1.
f) Sopstation inom Bullandö Marina är endast till för de som har avtal med Bullandö Marina, t ex båtplatser. Dessutom krävs kännedom om kodlås för grind under lågsäsong när grindar är låsta.

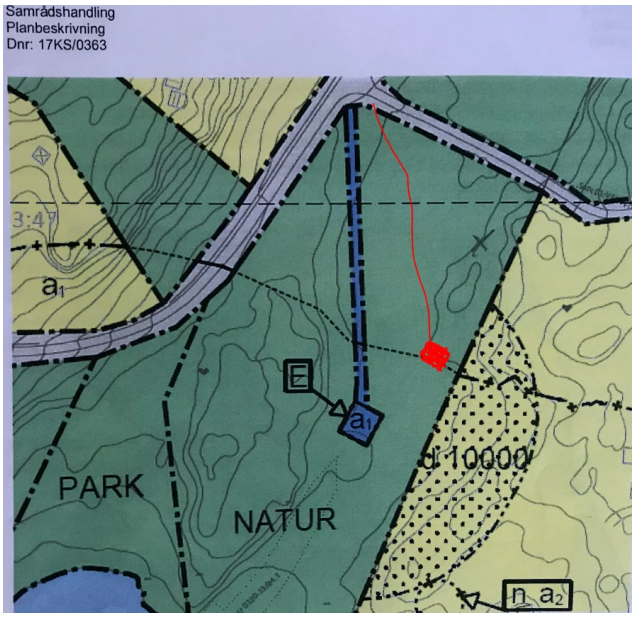
Kommentar:

a) VA-utbyggnad är planerad att påbörjas först efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.
b) Strandskyddslinjen ligger på ett avstånd på 100 meter från den inmätta strandlinjen vid normalt vattenstånd. I detaljplanen bestäms inte vilka områden som omfattas av strandskyddet utan enbart de områden där strandskyddet upphävs. Flyttas strandlinjen så flyttas även strandskyddslinjen.

c) Ja, pumpstationen kan hantera hela PFO19.
d) Tillgängligheten för biltrafik till fastigheter kommer att säkerställas under hela VA-utbyggnaden.
e) Planbeskrivningen har förtydligats med information om att det inte finns anordnade mötesplatser för biltrafik inom området.
f) Informationen om återvinningsstationen på Bullandö marina har tagits bort i planbeskrivningen.

21. Fastighetsägare till Östra Älvsala 3:49, 3:50, 3:51

a) Föreslår att Pumpstationen flyttas till Bullandö Marina som är industrimark där en pumpstation skulle göra minst skada på naturen. Där kan även pumpstationen placeras mer än 50 m från bostäder för att undvika lukt.
b) Om det inte är möjligt att flytta pumphuset till marinan bör den flytta till mark som inte omfattas av strandskyddet enligt karta nedan. Den föreslagna placeringen av pumpstationen strider mot avsikten i detaljplanen att ta hänsyn till strandskydd och värdefull natur. Med denna placering tar man hänsyn till strandskyddet, behöver befintlig stig till badet inte flyttas, hamnar den på en plats av ängen som inte används idag, kan man bevara en äkta skärgårdsäng som följer de naturliga gränserna. Runt pumphuset kan man plantera växter för att dölja huset.
c) Vid kommunens Öppet hus framfördes detta förslag men kommunen påstod då att pumphuset inte kunde ligga nära sumpskogen på andra sidan Lilla Klubbvägen, då sumpskogen luktar. Vi har aldrig känt någon doft från sumpskogen men däremot finns det risk att det uppstår lukt från pumphuset.
d) Kommunen bör ta stor hänsyn till de fastigheter som ligger nära pumphuset och vad de anser om placeringen, då de får en sämre upplevelse av naturen och kan drabbas av lukt.
e) Vi vill säkerställa att inte fler områden än PFO19 kopplas till pumpstationen då det kan innebära att den blir större eller att risken för lukt ökar. Föreslår därför att formuleringen på sid 20 i planbeskrivningen ändras till ”Pumpstationen kommer enbart att hantera allt avlopp från PFO 19.”
f) Föreslår att formuleringen på sid 27 i planbeskrivningen ändras till ”Rätten att bygga ut, behålla och sköta drift och underhåll av ledningsnätet ~~med tillhörande pumpstation~~ och andra anordningar säkerställs genom ledningsrätt.” (Skribentens oformaterade kommentar)



Kommentar:

a) Se kommentarer 14.b. och 15.a.
b) Se kommentar 14.a.
c) Informationen noteras. Se kommentar 15.c.
d) Se kommentar 15.c.
e) Se kommentar 14.c.
f) Vid ledningsrättsförrättning kommer alla anordningar som behövs för ledningsnätets funktion ingå i ledningsrätten, dvs pumpstationer, pumpar, ventiler, brunnar, mätare mm. Formuleringen i planbeskrivningen behålls därmed.

22. Fastighetsägare till Östra Älvsala 3:53

a) Villkoren för permanentboende ska inte vara knutna till kommunens byggrätter utan till nyttjandet av fastigheten. Större byggrätter möjliggör ett boende oavsett användning som fritidshus eller inte.
b) Grusvägarna har högt kultur- och naturvärde med lugn trafikrytm och låg belastning, de ska behållas oförändrade. Då det inte ska ske en förtätning behövs heller inte vägområdena anpassas för ett utbyggt område då det finns tillräckligt med plats för olika typer av servicefordon idag.
c) Befintliga byggnader; bastu, bryggor, förråd och bryggor ska anses planenliga och möjliga att bibehålla och underhålla. Däremot ska nya byggnader inte tillkomma. Mark som kommunen föreslagit vara parkmark vid Långgrunda och runt Glasviken ska vara klassificerad som Natur.
d) Västra delen av Klubbviken är en vik och ska också betraktas och klassas som sådan. Idag är viken en vassvik/våtmark och det finns önskemål om att "rusta upp" viken (som gjorts i inre Älvsalaviken/Baljan) i linje med att bibehålla naturvärden.
e) Strandskydd, prickmarkering och dylikt för Klubbvägen och området från Båtviken till Bullandö, ska följa samma bedömning som gäller och har gällt sedan 1952. Enligt tidigare utredning ligger hela sträckan från Båtviken till Bullandö med samma förhållande till +2,5 m höjdkurvan som området på Sjöälvsvägen vilket följaktligen "prickmarkerats". Kommunen bör beakta konsekvenser och översvämningsrisk för hela området, inte

bara avseende några fastigheter på Sjöälvsvägen utan också för placering av pumpstationen och framkomlighet.

f) Miljö- och riskbedömning och tillstånd för pumpstationen ska baseras på utbyggd volym och hela kapacitetsbehovet som finns i ett utbyggt område, inklusive Fågelbrolandet och Djurö Vindö m.fl. Pumpstationen medför också en hög risk för lukt och buller samt en för området omotiverad trafik och krav på tillgänglighet för servicefordon såväl sommar som vinter på Östra Älvsala. En pumpstation i Stockholms skärgård ska hålla högsta klass på skyddsåtgärder t.ex. antal pumpar, reservkraft mm.
g) Placeringen av pumpstationen bör av samtliga skäl omprövas och förläggas till Bullandö och med möjlighet till nödbräddning i Simpströmmen.
h) Planbestämmelsen Park bör bara avse området på Midsommarängen.
i) Förslaget ger vare sig möjlighet för nya fastigheter eller fler fastigheter genom avstyckning av befintliga. Det finns heller ingen syn på behovet av att anlägga nya vägar där översvämningsrisken är ett faktum eller alternativa vägdragningar för den standard som nämns. Konsekvenser och kostnader för samordning och nedläggning av "andra ledningar" vid VA-dragning framgår inte, ej heller för LTA-lösningen med pumpar, krav på placering, tillgänglighet och skötsel.
j) Den omfattande förändring som kommunen föreslår i detaljplan, i VA-utbyggnad och byggrätter och vad som menas med ett utbyggt område framstår som en okänslighet för natur och kulturvärden, inkonsekvent och otydlig plan där brist på samordning inom Värmdö kommun m.m. saknas för att ge en bra lösning också för ÖÄ fastighetsägare med en plan som tar hänsyn till nu och framtiden och som är hållbar i 30 år.

Kommentar:

a) Detaljplanen styr byggrätten men styr inte om fastigheten används som permanentboende eller fritidsboende.
b) Då alla vägar i området planläggs med kommunalt huvudmannaskap kommer kommunen inte att göra något åt dem utan det är upp till vägföreningen.
c) Anledningen att området kring Glasviken planläggs som parkmark är att det ska vara möjligt att behålla befintlig bastu och omklädningsrum och anlägga mindre förråd eller liknande. Det är inte möjligt i naturmark. Alla anläggningar som uppförs inom strandskyddsområdet måste dock i fortsättningen prövas för strandskyddsdispens.
d) Delen av viken som åsyftas är igenvuxen och betecknad som mark i grundkartan och därför planlagd som natur istället för vatten i detaljplanen. Att detta område skulle få dikas ur eller muddras är inte troligt med tanke på de naturvärden som det idag besitter.
e) Det område vid Sjöälvsvägen som är prickmark är ett s.k. instängt område på lägre än +2,5 m vilket innebär att vatten riskerar att bli kvar stående där vid översvämning. Övriga områden under den nivån är inte instängda. I planförslaget finns även en generell bestämmelse om att inga huvudbyggnader får byggas med en lägre grundläggningsnivå än +2,7 m. Pumpstationens läge har flyttats med ca 50 m och planeras nu ligga närmare Klubbvägen. Detta medför att pumpstationen hamnar på nivåkurva ca +3 - 3,5 m. Tillfarten till pumpstationen blir därmed avsevärt

kortare och framkomligheten säkras genom att servicefordon inte behöver köra på en anlagd väg på en strandäng.

f) Se kommentar 14.a.
Pumpstationen utformas så att den ska klara dimensionerande flöde för hela Bullandö-området och byggs med erforderliga skyddsåtgärder och reservsystem.
Djurö/Vindö m.fl. ligger utanför det område som ska anslutas till Käppala reningsverk. Fastigheter inom verksamhetsområdet i Djurö/Stavsnäs är idag anslutna till Värmdö kommuns reningsverk på Djurö. Fortsatt utbyggnad kommer också att anslutas till Djurös reningsverk.

g) Se kommentarer 14.b. och 15.b.

h) Se kommentar på punkt 22.c. för anledning till att även områden kring badplatser planläggs som park.

i) I linje med Värmdö kommuns översiktsplan ska ingen förtätning ske genom avstyckning i PFO-områden. Vad gäller vägar så finns det ingen möjlighet för kommunen att anlägga nya vägar eller dra om vägar då inga vägar planläggs med kommunalt huvudmannaskap. Däremot planläggs vägmarken (GATA i plankartan) med en bredd som möjliggör för vägföreningen att justera vägdragningar. Vid projektering tas kontakt med ledningsägare samt vägföreningar för att se över vilka ledningar som eventuellt kan samförläggas. Vad gäller LTA-system information om placering, storlek, drift mm. finns den att hämta på hemsidan.

j) Planen syftar till att möjliggöra ett utökat permanentboende i framtiden och samtidigt bevara den karaktär och natur som finns i området.

23. Fastighetsägare till Östra Älvsala 3:63

a) Fastigheten har funnits i familjen i 65 år som tillbringat många ledigheter på platsen. Drömmen om ett liv i den genuina och unika skärgårdsmiljön har lett till investeringar i huset i Östra Älvsala. Låt oss behålla detta paradis orört med våra allmänningar, lantliga småvägar, naturliga skogar och ängar, stränder och klippor och låt oss slippa se allt detta utbytt mot gator, gatubelysning, parker, förråd, kiosker, scener, toaletter och allt övrigt som detaljplanen kommer att innebära. Det borde finnas områden närmre Stockholm att expandera i istället för att urbanisera Östra Älvsala. Många i området är pensionärer och kommer att få svårt att finansiera de investeringar som detaljplanen innebär oavsett om de använder husen som fritidsboende eller permanent.

Synpunkter på planbeskrivningen:

b) Sid 3 "Detaljplanen syftar också till att bibehålla grönstrukturer i området och att säkerställa kultur- och naturvärden." Det är en märklig beskrivning eftersom skärgården/naturen sedan urminnes tider bäst sköter den saken själv. Mänsklig inblandning försämrar undantagslöst villkoren för växt- och djurriket.

c) Sid 6 " ... bedöms inte innebära risk för att betydande miljöpåverkan uppstår." Ingenstans definieras uttrycket "betydande miljöpåverkan". Vem gör den bedömningen? Vilka kunskaper besitter den personen? Vem avgör vad som är betydande? Natur och djur står i samspel och även mindre ingrepp kan påverka båda dessa på ett negativt sätt.

d) Sid 7 "Den kulturhistoriskt intressanta miljö som finns utpekat får ett starkare skydd." Det vore rimligt att få förklarat vad miljön ska skyddas ifrån.
e) Sid 8 "Skärgårdsnaturskog, som skogstypen i området benämns, är relativt ovanlig i Sverige som helhet och i ett europaperspektiv. Tack vare att den mänskliga påverkan i området inte har varit storskalig finns naturvärden knutna till naturskogselement." Det låter som tänkvärda ord som borde ligga till grund för alla eventuella förändringar. För ett antal år sedan lät samfälligheten avverka skog på udden längst ut i Älvsalaviken. Träden som skulle fällas märktes inte ut, utan det var upp till entreprenören att själv väja och vraka. Naturligtvis valde de träd som gav högsta ekonomiska vinning. Att återfå liknande träd tar uppskattningsvis 50 - 60 år.
f) Sid 11 " ... för att möjliggöra framtida mindre komplementanläggningar för gemensam användning såsom förvaring och förråd, kiosker, scener, toaletter eller lekplatser." Detta leder obönhörligen till ökat antal badgäster, med ökad trafik som i sin tur kräver p-platser och påverkar miljön på ett negativt sätt.
g) Sid 12 "Kommunen kommer därför delvis att upphäva strandskyddet för bostadsmark på de privata fastigheter som ligger innanför strandskyddsgränsen." Vad innebär detta konkret för miljön? Utförligt svar önskas!
h) Sid 14 "Att behålla växtlighet i så stor utsträckning som möjligt." Det låter som ett mycket diffust löfte. Vad är vi beredda att offra, en, två, tre eller flera arter och på hur stort område?
i) Sid 18 " ... att trafiksäkerheten för barn är dålig." För närvarande är trafikintensiteten låg. En utbyggnad av vägarna medför en högre genomströmning av biltrafik och högre hastighet, vilket skulle försämra trafiksäkerheten för barn.
j) Vi vill uttrycka vår starka oro över de omfattande ingreppen som kommunen planerar i området. Har kommunen informerat Naturvårdsverket om tänkt placering att av pumpstationen och vilka arter som finns i området?
k) Slutligen vill vi poängtera att det är av yttersta vikt att rekommendationen "Förtätning avstyckning ska undvikas och karaktären i området ska bibehållas" (Sid 5) fastställs. Området bör absolut inte belastas med fler boende.

Kommentar:

a) Planområdet är utpekat som ett av kommunens prioriterade förändringsområden i översiktsplanen. Den nya detaljplanen och den parallella utvecklingen av kommunalt vatten- och avlopp är ett led i arbetet med de prioriterade förändringsområdena.
b) Planförslaget säkerställer kultur- och naturvärden genom att planlägga befintlig naturmark som natur.
c) En behovsbedömning har gjorts för att undersöka om planförslaget innebär en betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 3, 4 och 5 kap. I behovsbedömningen har den samlade bedömningen gjorts att planen inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan. Bedömningen delas även av länsstyrelsen.

d) Den kulturhistoriska miljön skyddas genom skyddsbestämmelser för framtida bebyggelse eller ombyggnation vid Klubben. Även den befintliga bebyggelsestrukturen i hela området skyddas från stora framtida ändringar genom att den gällande strukturen med fördelningen mellan bostadsmark och naturmark samt strukturen med låg exploatering på stora fastigheter fortsätter att gälla i den nya planen.
e) Kommunen kan i och med detaljplanen begränsa bebyggelsen i naturområden genom planläggande av natur och även skydda specifika träd mot trädfällning. Kommunen kan dock inte påverka hur fastighetsägaren väljer att sköta sin natur- och skogsmark.
f) Möjligheten till att uppföra dessa typer av anläggningar finns redan idag då all allmän mark i tidigare detaljplan var planlagd som parkmark. Framtida utveckling av området inom ramen för detaljplanen beslutas av tomtägarföreningen. Kommunen kommer inte att uppföra några anläggningar eller parkeringsplatser då all mark har enskild huvudman.
g) Upphävandet av strandskydd på tomtmark inom trakten Östra Älvsala innebär ingen skillnad mot dagsläget då strandskyddet har varit undantaget i de delar som tidigare varit planlagda med äldre detaljplaner. I och med att detaljplanen får laga kraft införs strandskyddet för hela planområdet och behöver därför upphävas där det ska vara möjligt att bebygga. Området där strandskyddet upphävs har minskats i granskningshandlingen.
h) Texten som åsyftas handlar om åtgärder som inte kan regleras av detaljplan men som är positiva för dagvattenförutsättningarna i området.
i) Då alla vägar i området är enskilda kommer kommunen inte att göra något åt dem utan det är upp till tomtägarföreningen.
j) Kommunen kommer, utöver det teknikområde som planeras för pumphus, planlägga alla naturområden som ”park” eller ”natur”. Länsstyrelsen har som representant för staten tagit del av samrådshandlingarna.
k) Enligt Värmdö kommuns översiktsplan ska förtätning genom avstyckning undvikas i förändringsområden.

24. Fastighetsägare till Östra Älvsala 3:82

a) Sedan 1980-talet har fastighetsägaren gjort ett flertal förfrågningar om att få stycka fastigheten och då fått samma svar att det inte är möjligt förrän en ny detaljplan upprättas. Trots det föreslår detaljplanen samma begränsningar som den urgamla byggnadsplanen. En minsta tomtstorlek på 2500 kvm i den nya detaljplanen kommer att ifrågasättas av många i snar framtid och en detaljplan ska kunna överleva för en lång tid framöver. I en enkät som tomtägareföreningen gjorde för några år sedan och skickade in till kommunen, svarade en majoritet att de var för en styckningsmöjlighet. Hur har kommunen hanterat dessa svar och varför har de inte ingått i utredningsmaterialet?

Kommentar:

a) Enligt Värmdö kommuns översiktsplan ska förtätning genom avstyckning undvikas i förändringsområden.

Del B. Ändringar sedan samråd

- Bestämmelse för lägsta färdig golvhöjd har ändrats till lägsta grundläggningsnivå.
- Information om riksintressen för det rörliga friluftslivet och högexploaterad kust har förts in i planbeskrivningen.
- Bestämmelsetexten för planbestämmelsen W_2 har ändrats i plankartan till formuleringen ”öppet vatten, mindre bryggor för gemensamt bruk får anläggas”.
- Bestämmelse om maximal taklutning är borttagen.
- Ytor där strandskydd upphävs har minskats på fastigheterna Klubben 1:1, 1:2 och 1:3 och Östra Älvsala 3:74, 3:75, 3:76 och 3:77.
- Syftet med upphävande av strandskydd har förtydligats i planbeskrivningen.
- Effekterna av 100-årsregn vid klimatfaktor 1,25 har beskrivits i planbeskrivningen.
- Bestämmelser för E-områden har förtydligats med indexering E_1 för pumpstation och E_2 för transformatorstation.
- Område för pumpstation (E_1) har flyttats norrut i plankartan.
- Område för transformatorstation (E_2) har flyttats västerut från Klubben 1:1 till Östra Älvsala 3:1.
- I fastigheterna Östra Älvsala 3:47 och 3:48 har områden med prickmark tillkommit, där marken inte får förses med byggnader.
- Del av fastigheten Klubben 1:1 med befintlig väg som i samrådshandlingen föreslogs planläggas som allmän plats har till granskning ändrats till kvartersmark för bostad.
- Ett område med prickmark på fastigheten Klubben 1:2, där marken inte får förses med byggnader, har tagits bort.
- Ett område med korsmark, där enbart komplementbyggnad får placeras har tillkommit på fastigheten Klubben 1:1
- På fastigheterna Klubben 1:1, 1:2 och 1:3 har nya bestämmelser för utnyttjandegrad tillkommit, e_2, e_3, e_4 och e_5. De har kommit till för att i planen tillåta den bebyggelse som finns på fastigheterna idag.
- Minsta avstånd från fastighetsgräns för komplementbyggnader ändras till 1 m. Minsta avstånd för huvudbyggnader är fortsatt 6 m från fastighetsgräns mot GATA och 4 m från övriga fastighetsgränser.
- Genomförandetiden har ändrats till 10 år och räknas från den dag då beslutet att anta detaljplanen får laga kraft.

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

Fastighetsbeteckning/Myndighet	Ej tillgodosedda synpunkter
Länsstyrelsen	Synpunkt att kommunen bör planlägga park- och naturmark med kommunalt huvudmannaskap om man anser att allmänhetens tillträde till dessa områden är viktiga.
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden	Synpunkt om att bestämmelsen att huvudbyggnad endast får innehålla en bostad bör tas bort, att källare bör få anordnas och att utökad lovplikt för byggnation enligt attefallsreglerna bör tas bort.
Älvsala nya tomtägarförening, Älvsala vägförening	Synpunkt där föreningen invänder mot den storlek på byggrätter som föreslås i planen.
Östra Älvsala tomtägarförening	Synpunkt att pumpstation ska flyttas från läge vid Glasviken till industrimark vid Bullandö marina.
Fastighetsägare till Klubben 1:1, 1:2 och 1:3	Synpunkt att pumpstation ska flyttas från läge vid Glasviken till industrimark vid Bullandö marina.
Fastighetsägare till Östra Älvsala 3:2, 3:3, 3:8, 3:9, 3:10, 3:13, 3:17, 3:19, 3:22, 3:24, 3:27, 3:43, 3:50, 3:72, 3:81	Synpunkt att den föreslagna byggrätten för komplementbyggnader utökas så att man kan få bygga åtminstone 60 m2 byggnadsarea.
Fastighetsägare till Östra Älvsala 3:32	Synpunkter om minskat avstånd för huvudbyggnad från fastighetsgräns, ökad byggnadsarea, ökad area för komplementbyggnad.
Fastighetsägare till Östra Älvsala 3:33 och 3:63	Synpunkter om att tillåta större ändring av marknivå och om att tillåta större yta för komplementbyggnad.
Fastighetsägare till Östra Älvsala 3:49, 3:63 och 3:51	Synpunkt att pumpstation ska flyttas från läge vid Glasviken till industrimark vid Bullandö marina.
Fastighetsägare till Östra Älvsala 3:53	Synpunkt om att mark klassificerad som natur ska ändras till park. Synpunkt att pumpstation ska flyttas från läge vid Glasviken till industrimark vid Bullandö marina.

Värmdö 2019-02-11
PLANAVDELNINGEN

Fredrik Cavallin
Planchef

Helena Gåije
Planarkitekt/Projektledare

VÄRMDÖ KOMMUN