



FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR  
**ÖSTRA ÄLVSALA 3:1 m.fl.**  
**PFO B1**  
VÄRMDÖ KOMMUN

**GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

Förnyad granskningshandling  
PBL (2010:900) med utökat förfarande  
Dnr: 17KS/0363  
Datum: 2019-10-21  
Ansvarig handläggare: Helena Gåije  
Planavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

Färdiga handlingar 2019-09-06. Efter beslut om granskning har redaktionella ändringar gjorts och handlingar daterats till 2019-10-21.

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

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

Granskning av detaljplan för Östra Älvsala 3:1 m.fl. PFO B1 har skett från 2019-04-10 till 2019-05-02. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista och granskningen. 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/ostraalvsala](http://varmdo.se/ostraalvsala)

Totalt har 15 yttranden inkommit under granskningstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på planavdelningen. Alla som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare.

#### Detta utlåtande är uppdelat i tre delar:

Del A. Sammanfattning av yttranden samt avdelningens kommentarer

Del B. Ändringar mellan granskning och antagande

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

#### Yttranden har lämnats av

Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
<b>Myndigheter</b>		
1. Länsstyrelsen		2019-04-16
2. Lantmäteriet		2019-04-23
3. Bygg- miljö- och hälsoskyddsnämnden		2019-06-11
4. Storstockholms brandförsvaret		2019-04-12
5. Trafikförvaltningen		2019-04-29
6. Trafikverket		2019-04-23
<b>Företag</b>		
7. Skanova		2019-04-24
8. Vattenfall		2019-04-30
<b>Föreningar</b>		
9. Värmdö hästvägsförening		2019-05-02
10. Älvsala nya tomtägarförening Älvsala vägförening		2019-04-29
<b>Sakägare</b>		
11. Fastighetsägare	Klubben 1:1	2019-05-06
12. Fastighetsägare	Östra Älvsala 3:32	2019-05-02
13. Fastighetsägare	Östra Älvsala 3:35	2019-04-17
14. Fastighetsägare	Östra Älvsala 3:48	2019-04-29
15. Fastighetsägare	Östra Älvsala 3:49	2019-04-30
16. Fastighetsägare	Östra Älvsala 3:82	2019-04-29

## **Del A. Sammanfattning av yttranden samt avdelningens kommentarer**

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

### **1) Länsstyrelsen**

- a) Länsstyrelsen har inget att erinra.

### **2) Lantmäteriet**

- a) Enligt den föreslagna detaljplanen är kommunen inte huvudman för allmän plats. Resultatet och utfallet av prövningen är i förevarande fall mycket svårt att förutsäga. Det är osäkert om förutsättningar finns för ett fullständigt genomförande av anläggningen genom anläggningslagen med hänsyn till kraven på stadigvarande betydelse, väsentlighet, båtnad, opinion och lokalisering. En garanti för att de gemensamma ytorna som föreslås i detaljplanen ska kunna genomföras är att detaljplanen istället får kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser.

### **Kommentar:**

- a) Allmän plats inom föreslagen plan ligger inom fastigheten Östra Älvsala 3:1 som ägs och förvaltas av Östra Älvsala tomtägareförening. Föreslagen plan medför inga förändringar av allmän plats i och med att naturmark på fastigheten Klubben 1:1 nu delvis har tagits bort ur planen och delvis planläggs som kvartersmark. Ett eventuellt inrättande av gemensamhetsanläggning/ar för allmän plats, ersättning, prövning av båtnad, opinionsvillkor, deltagande fastigheter och andelstal etc kräver vidare prövning vid eventuell förrättning.

### **2) Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden**

- a) Förtydligande av de delar inom kvartersmark där strandskyddet inte upphävs bör ske för att förhindra feltolkning av plankartan i dessa områden.
- b) I samrådsskedet framfördes synpunkter om att fastigheter som pga. översvämningsrisk enbart skulle få bebyggas med komplementbyggnader skulle markeras i plankartan (korsmark). Det rörde fastigheterna Östra Älvsala 3:56-60 och 3:87 samt Klubben 1:1-3. Sedan samrådsskedet har korsmarkering skett på vissa av fastigheterna i plankartan. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att det inte är motiverat att begränsa bygggrätten på övriga nämnda fastigheter med bestämmelsen för korsmark, dvs. "endast får bebyggas med komplementbyggnad".
- c) Vissa fastigheter får enbart bebyggas med komplementbyggnader (korsmark), vilket är en bestämmelse som behålls från den gällande detaljplanen. De fastigheter som berörs är de privata fastigheter som har strandlinje, Östra Älvsala 3:56-60 och 3:87 samt Klubben 1:1-3. Dock

- saknas detta markerat på plankartan.
- d) Bestämmelsen "Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns". Bygg- miljö- och hälsoskyddsnämnden saknar bestämmelse om avstånd från fastighetsgräns mot gata/allmän mark och förordar att 6 meter borde gälla.
  - e) På plankartan är öar, söder om Klubben 1:2 och Klubben 1:3, markerad med plankoden "B" för bostäder samtidigt som ytorna är utmärkta som punktprickad mark som inte får bebyggas.
  - f) Förtydligande av att strandskyddet inte är upphävt på W2 områden bör ske i planbestämmelsen.
  - g) Det bör förtydligas i plankartan att de smala remsorna nedanför fastigheterna där strandskyddet upphävs, exempelvis att Klubben 1:2 och Klubben 1:3 fortfarande omfattas av strandskydd.
  - h) Öarna utanför Klubben 1:2 och Klubben 1:3 har enligt plankartan strandskyddet kvar på ön men även ett B som anger användningsområdet "Bostäder". Det bör förtydligas vad som avses gälla för berörda öar.
  - i) Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att Värmdö kommun i planläggningen inte bara ska verka för att inte försämra rådande vattenstatus utan även arbeta för att nå de uppsatta miljö kvalitetsnormerna. Därför vore det fördelaktigt att föra in i planbestämmelserna att hålla nere andelen hårdgjorda ytor och behålla så stor del av den ursprungliga terrängen som möjligt.
  - j) Beskrivning av bräddpunkt och markförhållanden vid bräddpunkt saknas i planbeskrivningen varför en helhetsbedömning av planerad pumpstation inte kan ske. Rekommenderat skyddsavstånd till närliggande bostäder om 50 meter innehålls.
  - k) Bullerutredningen föreslår åtgärder som kan utföras för att dämpa ljudnivåerna vid befintliga bostäder och nya bostäder om bullernivåerna överskrids, det behöver förtydligas att bullerdämpande åtgärder kan behöva vidtas för fastigheter vid Bullandövägen.
  - l) Miljöenheten bedömer att undersökning av radon ska ske i byggskedet och att det inte är rimligt att utföra en markradonundersökning under planarbetet med hänsyn till kostnaden att bygga radonsäkert.
  - m) Sträva efter att utforma och placera nya kraftledningar och andra elektriska anläggningar så att exponering för magnetfält begränsas. 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.

**Kommentar:**

- a) De områden där strandskyddet ligger kvar förtydligas i strandskyddskartan på plankartan.
- b) I samrådshandlingarna fanns det i plankartan inga områden med s.k. kors-

mark. Utöver den korsmark som i granskningshandlingarna finns på fastigheten Klubben 1:1 planeras ingen korsmark i de nämnda fastigheterna. Av de nämnda fastigheterna är det ingen som inte får bebyggas med hänsyn till översvämningsrisk.

- c) Av de nämnda fastigheterna finns korsmark enbart på delar av fastigheten Klubben 1:1. Där syftar korsmarken till att huvudbyggnad inte får uppföras inom det markerade området, som en del av bevarandet av kulturmiljön och som en del i att inte ytterligare bebygga mindre öar på fastigheten.
- d) Placering av huvudbyggnad minst 6 meter från gata och minst 4 meter från övriga fastighetsgränser gäller i planförslaget. För komplementbyggnader gäller att de ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Det finns inga skäl att ställa krav på att byggnader ska placeras minst 6 m från fastighetsgräns.
- e) Beteckningen B i plankartan specificerar att användning av kvartersmarken ska vara bostäder. Att mark i plankartan är belagd med s.k. prickmark innebär att byggnader inte får uppföras på dessa ytor men de är fortfarande en del av kvartersmarken och inte allmän platsmark.
- f) Strandskyddet styrs inte av användningsbestämmelsen. Strandskyddet gäller i och med att planen får laga kraft inom 100 meter från strandlinjen, både på land- och vattensidan. Detaljplanen reglerar inte var strandskyddet gäller utan bara var det upphävs. Där strandskyddet upphävs är det markerat med den administrativ bestämmelsen a<sub>1</sub> i plankartan.
- g) De ytor där strandskyddet är upphävt har i plankartan den administrativa bestämmelsen a<sub>1</sub>. De redovisas även i en separat karta på plankartan.
- h) Där strandskyddet gäller inom bostadsmark får inte byggnader uppföras och vissa åtgärder är inte tillåtna, som att anlägga bryggor, sätta upp staket, schakta, spränga eller fälla träd. Om man har särskilda skäl kan man ansöka om och få dispens för att utföra dessa åtgärder inom strandskyddat område. Trots att strandskyddet inte upphävs är bostadsmark, B, ändå kvartersmark och inte allmän platsmark.
- i) Planbestämmelser om genomsläpplighet införs inte då det inte bedöms vara motiverat med anledning av de stora tomtmarkerna. De stora tomterna innebär att dagvattenhantering kan ske utan att försämra villkoren för recipienten.
- j) Beskrivning av bräddningsförhållanden har lagts till i genomförandedelen av planbeskrivningen.
- k) Riktvärdet på 55 dBA i ekvivalent ljudnivå överskrids inte vid några av bostadsfasaderna i planområdet.
- l) Synpunkten noteras.
- m) I detaljplanen föreslås inga ändringar av kraftledning. Utformning och placering av dessa styrs inte i planen.

### 3) Storstockholms brandförsvär

- a) Räddningstjänsten refereras till på ett felaktigt sätt i planbeskrivningen. Södra Roslagens Brandförsvärsförbund finns inte längre kvar utan organisationen är nu en del av Storstockholms brandförsvär. Det innebär att referensen är otydlig och otillförlitlig.

**Kommentar:**

- a) Den felaktiga referensen har tagits bort ur planbeskrivningen.

**4) Trafikförvaltningen**

- a) Trafikförvaltningen understryker att en bra kollektivtrafik inte kommer att kunna erbjudas till hela planområdet och att planförslaget bedöms innebära en risk för ökat bilberoende.

**Kommentar:**

- a) Synpunkten om risken för ett ökat bilresande till området noteras. Planförslaget genomförs trots det som en del av ett av Värmdö kommuns prioriterade förändringsområden, utpekade i översiktsplanen.

**5) Trafikverket**

- a) Trafikverket har inget att erinra.

**6) Skanova**

- a) Skanova önskar att behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge. Om Skanova blir tvungna att vidta undanflyttningsåtgärder på grund av förläggningen av VA-ledningar bör den part som initierar åtgärden även bekosta den.

**Kommentar:**

- a) Detaljplanen reglerar inte hur teleanläggningar ska dras. Kostnadsfrågor som uppstår med anledning av eventuella arbeten på grund av VA-utbyggnaden regleras inte heller i detaljplanen.

**7) Vattenfall**

- a) Vattenfall önskar ytterligare ett E-område för en befintlig nätstation.

**Kommentar:**

- a) Ett E-område har lagts till för den befintliga nätstationen.

**8) Värmdö hästvägar**

- a) Information om ridvägar och konkreta förslag för att göra ridningen säker i området saknas i planhandlingarna. Ridning bör i beskrivningen jämföras med övriga oskyddade trafikanter.
- b) Föreningen föreslår att trummor läggs i diken vid Bullandövägen för att möjliggöra enkel övergång för hästar till ridvägar. Även skyltning med varning för hästar bör tillkomma på Bullandövägen.

**Kommentar:**

- a) Eftersom alla vägar inom planområdet är enskilda är det upp till väghållaren att utveckla vägarna. Planbeskrivningen har kompletterats med information att ridning liksom gång- och cykeltrafik sker i blandtrafik. Diskussion om ridvägar på enskild eller föreningarnas mark

bör diskuteras med fastighetsägarna.

- b) Kommunen utför inga åtgärder på vägarna då alla vägar är enskilda.

#### **9) Älvsala nya tomtägarförening, Älvsala vägförening**

- a) Utsikten från föreningens badplats och promenadvägen längs vattnet kommer att påverkas starkt av förslaget till byggrätter på fastigheterna Östra Älvsala 3:56-3:60. Framst avseende den föreslagna nockhöjden på fastigheterna.

#### **Kommentar:**

- a) Genom att tillåta bebyggelse i två plan istället för större utbredning i ett plan bedöms områdets karaktär bevaras på ett bättre sätt då det minskar behovet att planspränga tomterna. I och med detaljplanens antagande införs även strandskydd i planområdet vilket begränsar utbyggnad i lägen närmast strandkanten.

#### **10) Fastighetsägare till Klubben 1:1**

- a) Två ytor inom fastigheten är försedda med s.k. korsmark. Det saknas grund för en sådan begränsning. Området bör istället klassificeras som kvartersmark för bostäder.
- b) Ön i fastighetens östra del förses med s.k. prickmark. I samrådsredogörelsen är argumentet för planläggning som prickmark risken för översvämning. Ön är högt belägen och bör inte omfattas av risk för översvämning. Det innebär en allvarlig inskränkning i möjligheten att utveckla marken som man som privat fastighetsägare inte ska behöva tolerera.
- c) Stora delar av fastigheten, nära halva fastighetsarealen, har i förslaget planlagts som naturmark. Det innebär att marken inte kommer att kunna byggas, vilket utgör en stor inskränkning av rätten och möjligheten att disponera fastigheten och verksamheten på fastigheten. Det innebär även en starkt negativ påverkan på värdet av fastigheten genom att det förhindrar eventuell framtida fastighetsreglering av marken. Utan möjlighet till byggnation skulle marken få ett mycket begränsat värde.
- d) Markering av område som "NATUR" bör tas bort så att hela fastigheten planläggs för bostadsändamål och tomtmark. Det saknas skäl för att särbehandla Klubben 1:1 på ett så allvarligt negativt sätt i förhållande till andra fastigheter och fastighetsägare i planlägningsarbetet. Eventuellt allmänt intresse att bevara naturmark på Klubben 1:1 är oproportionerligt i förhållande till fastighetsägarens intresse av att disponera sin fastighet utan de olägenheter och värdeförluster som en sådan inskränkning skulle innebära.

#### **Kommentar:**

- a) De ytor som är försedda med s.k. korsmark är även kvartersmark för bostadsändamål. Korsmarken är en egenskapsbestämmelse som innebär att



huvudbyggnad inte får uppföras utan enbart komplementbyggnad. Anledningen till det är att områdena inte anses lämpliga för nya huvudbyggnader.

- b) Den s.k. prickmarken är en egenskapsbestämmelse som innebär att marken inte får förses med byggnad. Anledningarna till att ett område planläggs med prickmark kan vara olika, i fallet med ön som syftas är anledningen inte översvämningsrisken utan att ytterligare bebyggelse på ön inte anses lämplig av kulturmiljöskäl.
- c) Planområdet har efter granskningen minskats så att en del av det område på fastigheten Klubben 1:1 som i planförslaget var naturmark har tagits bort ur detaljplanen. Den del av fastigheten Klubben 1:1 som ligger kvar inom planområdet planläggs som kvartersmark för bostäder. De delar av fastigheten som tidigare var naturmark bedöms inte vara lämpliga att bebygga och planläggs därmed med s.k. prickmark som inte får förses med byggnad.
- d) Se kommentar c.  
Då området inte är planlagt sedan tidigare görs i planförslaget en bedömning av vilka delar av fastigheten som är lämpliga att planlägga som bostadsmark.

### 11) Fastighetsägare till Östra Älvsala 3:32

- a) Tillgång och lokalisering av sjösättningsanläggning för båt redovisas inte i planförslaget. Väg, vändzon och ramp föreslås.
- b) Huvudbyggnad ska placeras minst 4m från fastighetsgräns mot Östra Älvsala 3:33, minst 4m från fastighetsgräns mot GATA, och mot Östra Älvsala 3:1, naturområde, minst 1,0m.
- c) Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad BYA 200 m<sup>2</sup> i ett våningsplan.
- d) I förslag till ny detaljplan för Östra Älvsala har föreslagits att komplementbyggnader tillåts med högsta sammanlagda bruttoarea (BTA) på 50 m<sup>2</sup>. Undertecknade önskar att den tillåtna bruttoarean ökas så att den motsvarar åtminstone 80 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Om ändringen sker skulle den befintliga huvudbyggnaden kunna byggas om och utnyttjas som komplementbyggnad. Det skulle innebära att området tillåts behålla sitt befintliga byggnadsbestånd och därmed i någon grad sin karaktär. Andra områden som har detaljplanelagts i närtid, som Torsby och Strömma, har erhållit rätt att bygga komplementbyggnader större än de som föreslås i Östra Älvsala. Ur rättvisesynpunkt är det eftersträvaransvärt att även tillåta en större byggrätt för komplementbyggnader i Östra Älvsala.
- e) Komplementbyggnad ska placeras minst 4m från fastighetsgräns mot Östra Älvsala 3:33, minst 4 m från fastighetsgräns mot GATA, och mot Östra Älvsala 3:1, naturområde, minst 1,0m.
- f) Attefallsbyggnad BTA 25 m<sup>2</sup> och friggebod BTA 15 m<sup>2</sup> ska placeras

minst 2 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.

- g) Plank höjd 1,8 m, del av sträckan mot Skogsälvsvägen. Från fastighetsgräns Östra Älvsala 3:33/3:32 till första brytningen av tomtgräns (3:32) längs med Skogsälvsvägen.
- h) Plank höjd 1,8 m, mot fastigheten Östra Älvsala 3:33. Lokalisering och omfattning, befintlig bostadsbyggnadsbredd +3 m öster + 3 m väster. Ca 14 m längd.

### **Kommentar:**

- a) Vägar och vändzoner ryms inom områden planlagda som vägmark, GATA i plankartan. Inga specifika ytor tillägnas i planförslaget sjösättningsanläggningar för båt. Det är möjligt att anlägga sjösättningsanläggningar inom Natur eller Park efter prövning mot strandskyddsreglerna.
- b) Samma placeringsbestämmelser gäller för alla fastigheter. Huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata och minst 4 meter från övriga fastighetsgränser. Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.
- c) Samma byggrätter gäller generellt för alla fastigheter inom planområdet. Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 180 m<sup>2</sup>. Största tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad är 220 m<sup>2</sup>.
- d) Byggrätten för komplementbyggnad behålls som 50 m<sup>2</sup>. Det är en ökning från de 40 m<sup>2</sup> som tidigare har gällt. Det som även har tillkommit sedan tidigare planer är möjligheten att uppföra en ”friggebod” på 15 m<sup>2</sup> och även ett ”attefallshus” på 25 m<sup>2</sup>. 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. Förhållandena i Bullandö och Älvsala är inte desamma som i Torsby eller Strömna och därmed är byggrätterna inte exakt desamma. Byggrätterna föreslås vara liknande inom PFO 19 för Bullandö, Fagerdala och Älvsala.
- e) Se kommentar b.
- f) ”Attefallshus” och ”friggebod” är bygglovsbefriade åtgärder som inte styrs av detaljplanen. Generellt gäller att dessa byggnader alltid måste placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns om man inte har grannens medgivande för att placera byggnaden närmare.
- g) Plank regleras inte i detaljplanen utan är en bygglovsfråga.
- h) Plank regleras inte i detaljplanen utan är en bygglovsfråga.

### **12) Fastighetsägare till Östra Älvsala 3:35**

- a) I planhandlingarna framgår att ”minsta avstånd från fastighetsgräns för komplementbyggnader ändras till 1 m.” Antag att två grannar med

gemensam fastighetsgräns bygger varsitt ”Attefallshus” 1,0 m från gräns och inreder dessa till gäststugor, d v s det blir tillfälliga bostäder 2,0 m mellan varandra. Detta kan inte vara förenligt med tillfredsställande brandskydd om inte särskilda extra brandskyddsåtgärder utförts. Enligt Storstockholms brandförsvaret krävs 8 m mellan byggnader av detta slag om inte särskilda brandskyddsåtgärder utförts. Formuleringen om minskat avstånd till 1 m måste förtydligas med tanke på brandskydd, för att undvika framtida problem och tvister. Förtydliga gärna också gällande krav på bygglovsplikt och anmälningsplikt i detta sammanhang.

**Kommentar:**

- a) Det finns redan idag många komplementbyggnader inom planområdet som står närmare än 4 meter från fastighetsgräns. För att dessa byggnader inte ska strida mot planbestämmelserna sätts minsta avstånd från fastighetsgräns för komplementbyggnad till 1 meter. Det stämmer att avstånd på 8 meter mellan byggnader krävs för tillfredsställande brandskydd, det ställs krav på det i bygglovsskedet även om det inte är en bestämmelse i plankartan. Angående placering av ”attefallshus” och ”friggebod” se kommentar 12f.

**13) Fastighetsägare till Östra Älvsala 3:48**

- a) Fastighetsägaren invänder mot placeringen av det planerade pumphuset i föreliggande förslag, som är helt oacceptabel. Pumphuset föreslås i planhandlingarna placeras på ett sätt som ger fastigheten en ”prickad yta” där någon byggnad inte får uppföras. I och med placeringen fråntas fastigheten – som enda i området – tillgång till de nya generösare bygggrätterna. Den prickade ytan sträcker sig över fastigheten med 32 meters bredd och i en båge 20 meter in på tomten. Detta omöjliggör helt en rimlig byggnation på en i övrigt svårtillgänglig tomt.
- b) Enligt samrådsredogörelsen har fastighetsägare till Klubben 1:1, 1:2 och 1:3 avvisat den tidigare föreslagna placeringen av pumphuset då det förslaget ”medför ett omotiverat stort intrång på privat mark”. Yttrandet har fått gehör, och i kommunens kommentar anges att pumpstationens läge har flyttats och nu ”inte längre inkräktar på Klubben 1:2”. I det nya förslaget inkräktar pumpstationen på Östra Älvsala 3:48, vilket naturligtvis är lika illa. Kommunalt vatten och avlopp är en fråga för samtliga boende i området, varför offrandet av en enskild fastighet på det sätt som beskrivs inte kan godtas.

**Kommentar:**

- a) Pumpstation föreslås ligga kvar i samma läge. De prickmarkerade områdena på fastigheterna Östra Älvsala 3:47 och 3:48, där marken inte får förses med byggnad, tas dock bort. Anledningen till detta är att riktlinjerna som styr rekommenderat avstånd till pumpstation är gamla och avståndet bör istället prövas i de enskilda fallen efter de förutsättningar

som då råder.

- b) Anledningen till att läget för pumpstationen flyttades efter samrådet var att flytta den från strandängen vid Glasviken och att få en kortare driftväg mellan väg och pumpstation. Det prickmarkerade området är nu borttaget ur planförslaget.

#### **14) Fastighetsägare till Östra Älvsala 3:49**

- a) Fastighetsägaren motsätter sig pumpstationen E<sub>1</sub> som tidigare var placerad mitt på en vacker naturäng. Fastighetsägaren har tidigare föreslagit att den flyttas till Bullandö där det bedrivs verksamhet som passar in med en dylik byggnad. Ett alternativ var att flytta den närmare Klubben i utkanten av ängen i skyddat läge mot skogen. Nu har kommunen gjort precis tvärtom beträffande placeringen. Den nuvarande placeringen kommer givetvis att ge luktproblem för de nu närliggande fastigheterna vilket är helt oacceptabelt.

#### **Kommentar:**

- a) Det föreslagna läget för pumpstationen är efter samrådet flyttat från strandängen till ett läge med kortare driftväg mellan väg och pumpstation. Anslutningspunkten för hela Bullandöområdet ligger i Östra Älvsala och en pumpstation planeras därför till området vid Glasviken. Pumpstationen utformas så att lukt ej ska uppstå. Om problem med lukt skulle uppstå finns möjlighet att installera luktreduceringsaggregat.

#### **15) Fastighetsägare till Östra Älvsala 3:82**

- a) För några år sedan gjordes en enkät av tomtägareföreningen där man bl. a. frågade medlemmarna om de var för eller emot att stycka fastighet i den kommande detaljplanen. En majoritet svarade att de var för styckningsmöjlighet. Enligt fastighetsägarens vetskap skickades svaren in till kommunen. Hur har kommunen hanterat dessa svar och varför har de inte ingått i utredningsmaterialet?
- b) Fastighetsägaren föreslår att detaljplanen ska medge en minsta tomtstorlek av 1200-1400 kvm. Sedan 1980-talet har fastighetsägaren gjort ett flertal förfrågningar om att få stycka fastigheten men alltid fått besked att det inte går förrän ny detaljplan upprättas.

#### **Kommentar:**

- a) Enligt Värmdö kommuns översiktsplan ska förtätning genom avstyckning undvikas i prioriterade förändringsområden. Med anledning av det medges generellt inte heller avstyckningar inom planområdet.
- b) Se kommentar a.

## Del B. Ändringar mellan granskning och förnyad granskning

- Ett nytt E-område för transformatorstation har lagts till
- Planområdet har minskats ner då en del av området med naturmark på fastigheten Klubben 1:1 har tagits bort ur planförslaget och en del har planlagts som kvartersmark för bostäder. Prickmark där byggnad ej får uppföras har lagts till på fastigheten Klubben 1:1 i den del som tidigare var planlagd som naturmark.
- Prickmark där byggnad ej får uppföras har tagits bort från fastigheter Östra Älvsala 3:47 och 3:48.

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

### Granskning

Namn	Ej tillgodosedda synpunkter
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden	Synpunkt om att komplementbyggnader bör placeras minst 6 m från fastighetsgräns mot allmän mark och gata.
Värmdö hästvägsförening	Synpunkt om att trummor bör läggas i diken vid Bullandövägen för att möjliggöra enkel övergång för hästar till ridvägar.
Älvsala nya tomtägarförening, Älvsala vägförening	Synpunkt om att föreningen invänder mot byggrätter, främst med avseende på nockhöjd.
Fastighetsägare till Klubben 1:1	Synpunkt om att korsmark och prickmark bör tas bort från fastigheten.
Fastighetsägare till Östra Älvsala 3:32	Synpunkt om minskat avstånd från fastighetsgräns för huvudbyggnad, komplementbyggnad, attefallshus och friggebod.
Fastighetsägare till Östra Älvsala 3:32	Synpunkt om större byggrätt för huvudbyggnad och komplementbyggnad.
Fastighetsägare till Östra Älvsala 3:48	Synpunkt om att placeringen av pumpstationen inte är acceptabel.
Fastighetsägare till Östra Älvsala 3:49	Synpunkt om att placeringen av pumpstationen inte är acceptabel.
Fastighetsägare till Östra Älvsala 3:82	Synpunkt om att detaljplanen ska medge en lägre minsta fastighetsstorlek på 1200-1400 kvm.

### Samråd

Namn	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 2019-10-21  
Planavdelningen

Fredrik Cavallin  
*Planchef*

Helena Gåjje  
*Planarkitekt/Projektledare*