

Detaljplan för
PFO B5 Norra Älvsala 2
Värmdö kommun

Granskningsutlåtande 2

ANTAGANDEHANDLING

Datum: 2024-09-10

Utökat förfarande

Ansvarig handläggare: Stefan Khoo

PBL (2010:900)

Samhällsbyggnadskontoret

Dnr: 2018KS/0372

Innehåll

Inledande information	4
Del A. Sammanfattning av inkomna frågor av allmänt intresse samt avdelningens kommentarer	7
Del B. Ändringar mellan granskning och antagande	10
Del C. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer	11

GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2

DETALJPLAN FÖR NORRA ÄLVSALA 2, PFO B5, VÄRMDÖ KOMMUN

Granskning 2 av detaljplan för Norra Älvsala 2, PFO B5 har skett från 2023-06-14 till 2023-09-10. 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/norraalvsala2

Totalt har 27 yttranden inkommit under granskningstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret. Alla som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare. Samtliga som lämnat yttranden har fått sina synpunkter bemötta.

Detta utlåtande är uppdelat i tre delar:

Del A. Sammanfattning av inkomna frågor av allmänt intresse samt avdelningens kommentarer

Del B. Ändringar mellan granskning och antagande

Del C. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

Yttranden har lämnats av

Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
Myndigheter		
Länsstyrelsen		2023-09-01
Region Stockholm, Trafikförvaltningen		2023-06-20
Trafikverket		2023-06-27
Svenska kraftnät		2023-06-16
Skogsstyrelsen		2023-06-27
Lantmäteriet		2023-08-14, 2023- 09-11
Storstockholms brandförsvär		2023-06-15, 2023- 08-22
Bygg- och miljöavdelningen, Värmdö kommun		2023-09-06
Företag		
Postnord		2023-06-16
Skanova		2023-06-15, 2023- 08-22
Vattenfall Eldistribution		2023-07-06

Föreningar		
Björkviks Tomtägarförening		2023-09-10
Värmdö Hästvägsförening		2023-08-14
Älvsala Nya Tomtägarförening		2023-09-05
Sakägare		
1	Älvsala 1:31	2023-09-09
2	Älvsala 1:39	2023-06-15
3	Älvsala 1:43 och 1:44	2023-09-10
4	Älvsala 1:57	2023-09-13
5	Älvsala 1:63	2023-09-09
6	Älvsala 1:64	2023-09-10, 2023- 03-21
7	Älvsala 1:71	2023-07-25
8	Älvsala 1:107	2023-09-06
9	Älvsala 1:110	2023-09-05
10	Älvsala 1:111	2023-08-15, 2023- 09-10
11	Älvsala 1:113	2023-08-13

12	Älvsala 1:56	2023-08-13
13	Älvsala 1:75	2023-08-07

Del A. Sammanfattning av inkomna frågor av allmänt intresse samt avdelningens kommentarer

Nedan redovisas frågor som tagits upp i flera yttranden samt sådana frågor som kan antas vara av stort allmänt intresse.

A1. Prickmark

Gällande synpunkter som rör genomförande av åtgärder för att göra marken "byggbar". Som tidigare nämnt ska planen inte medföra en ökad översvämningsrisk för vare sig nya byggnader eller befintliga. Som Boverket skriver ska inte extraordinära åtgärder behövas, utan lämpligheten styrs av markens naturliga förutsättningar.

Gällande möjlighet till skyfallsåtgärder kan det också nämnas att denna plan inte är en exploateringsplan, där det i många fall tas fram ett exploateringsavtal i samband med exploateringsplaner, i vilket kommunen kan styra och reglera dessa skyfallsåtgärder och ha ett helhetsgrepp kring markens höjdsättning, placering av byggnader och skyfallsåtgärder för att styra om eller magasinera skyfall. I dessa fall finns utrymme inom planen att föreskriva skyfallsåtgärder som kan möjliggöra att översvämningsrisken till följd av planens genomförande inte ökar. Exempel på konkreta åtgärder för klimatanpassning vid exploateringsområden är till exempel många dammar och omfattande planteringar, vilket gör att nederbörden bromsas upp och vattensamlingarna på ett enkelt sätt leds bort från husen. De öppna lösningarna fördröjer, transporterar och infiltrerar vatten, samt gör att det avdunstar. Utöver det finns det ytterligare lösningar, såsom regnbädd, en slags plantering av växter som suger upp vatten, fördröjer vattenflöden och gör att vattnet avdunstar. Man jobbar även med höjdsättning som handlar om att vattnet ska rinna på ett genomtänkt sätt när det kommer så stora mängder nederbörd. Denna plan är dock

ingen exploateringsplan utan berör ett redan bebyggt område och därför är möjligheten till åtgärder inte densamma. Därtill är ännu en viktig faktor att området har ett enskilt huvudmannaskap vid allmän platsmark, vilket innebär att kommunen inte kan säkra att åtgärder genomförs. Det är tomtägareföreningen som sköter all allmän platsmark inom planområdet.

Precis som många fastigheter skriver gällande tveksamt underhållna diken, finns det en osäkerhet i robustheten gällande tekniska lösningar, bland annat när det kommer till utformning och drift och underhåll. Detta gäller särskilt på sikt vid ut- och inflyttning från området. Därför sker bedömning av översvämningsrisk med hänsyn till markens förutsättningar. Bedömningens utgångspunkt är att översvämningsrisken inte ska öka för vare sig befintliga eller nya byggnader.

Vissa diken, ledningar och trummar är inte med i kommunens skyfallskartering då kommunen inte kan säkerställa att dessa finns kvar eller underhålls. Vid skyfall rör det sig om stora vattenmängder och dagvattentrummor har därför en begränsad funktion. Det är inte heller osannolikt att skyfall kan orsaka erosion i diken eller för med sig växtlighet, grenar, bråte med mera som kan sätta igen trumman. Utifrån dessa två anledningar bedöms det schablonmässiga avdraget beakta funktionen av områdets dagvattentrummor.

Flera fastighetsägare har yttrat sig kring prickmark på sin fastighet och önskar att detta tas bort. Kommunen har lyssnat på allmänhetens synpunkter och har därför tagit fram en ändrad hantering av översvämningsriskerna.

Prickmarkering på översvämningsområden tas bort och ersätts med två nya planbestämmelser.

- **b_x** Ny-, till, eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämmande vatten upp till nivån +xx meter (RH2000), inte minskar översvämningsområdets volym och inte blockerar flödesvägar.
- **a_x** Marklov krävs vid höjning av mark. Marklov för höjning av mark får endast ges om markens funktion som översvämningsområde eller flödesväg bevaras. Vid markhöjning ska kompensationsåtgärder vidtas så att översvämningsområdets volym inte minskas eller flödesväg blockeras.

Med hjälp av kompensationsåtgärder blir det nu möjligt att bebygga på mark som tidigare innefattade prickmark. Kompensationsåtgärder ska redovisas i bygglovsansökan. Detta bidrar till ökat flexibilitet och frihet till fastighetsägarna.

Observera att dessa nya planbestämmelser gällande översvämningshantering är inte ”*design restrictive*”. De låser inte in sig i någon speciell teknik utan specificerar endast höjden som behövs för att en byggnad inte ska skadas av vattnet vid ett skyfall. Till exempel går det utmärkt att bygga på plint om man vill det.

Om ny- och tillbyggnation medför att mark inom översvämningsområde behöver höjas ska motsvarande volym tillskapas inom lågpunkten. Detta för att inte minska hur mycket vatten som kan samlas i lågpunkten, vilket skulle kunna leda till en ökad översvämningsrisk för både planerad och omgivande bebyggelse. Hur denna kompensation planeras att utföras ska redovisas i bygglovsansökan. Där behöver aktuell översvämningsyta framgå, vilken volym som ska kompenseras för, ritning med markering över var åtgärden ska ske och dess utförande (yta och marknivå) för att uppnå erforderlig volym. Kompensationsåtgärden behöver vara placerad inom det aktuella översvämningsområdet och inom aktuell fastighet för att säkra dess funktion.

Om ny- och tillbyggnation medför att mark inom flödesväg behöver höjas ska kompensation göras för att behålla flödesvägens funktion och kapacitet. Detta för att inte blockera flödesväg, vilket skulle kunna leda till en ökad översvämningsrisk för både planerad och omgivande bebyggelse. Hur denna kompensation planeras att utföras ska redovisas i bygglovsansökan. Där behöver aktuell flödesväg framgå, vilken volym som ska kompenseras för, ritning med markering över var åtgärden ska ske och dess utförande (yta och marknivå) för att uppnå erforderlig kapacitet och behålla samma flödesriktning. Kompensationsåtgärden behöver utföras så att flödesvägen hålls intakt och flödesriktning behålls.

Den senast aktuella kommunala skyfallskarteringen ska användas som underlag och åtgärden ska utformas och vara genomförbar utifrån markens förutsättningar där bland annat geotekniska förutsättningar och grundvattennivåer ska beaktas.

Exempel: Inom detaljplaneområdet finns en lågpunkt på 10*10 m som visar ett

maximalt vattendjup på 0,5 meter vid skyfall (klimatkompenserat 100-årsregn). Vid en planerad tillbyggnation avses en yta på 2*3 m höjas med 1 m. Uppfyllanden motsvarar $2*3*0,5=3 \text{ m}^3$ och behöver således kompenseras för.

Kompensationsåtgärden kan utföras genom sänkning av mark med 0,3 m över en yta på 10 m^2 .

Del B. Ändringar mellan granskning och antagande

- Ändrad hantering av översvämningsytor, prickmark och förbud för höjning av mark har tagits bort och ersätts med andra bestämmelser. Se sida 7 för mer information.
- Högsta nockhöjden för huvudbyggnad ändras från 8,0 till 9,0 meter vilket är enligt antagna *Riktlinjer för planbestämmelser i förändringsområden* i Värmdö kommun. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad som omvandlas till komplementbyggnad får vara 6,0 meter för att undvika att byggnader behöver att rivas i onödan. På så sätt kan befintliga byggnader bevaras vilket är bra ur ett hållbarhetsperspektiv.
- Befintliga komplementbyggnader som har en högre nockhöjd än 4,0 meter bekräftas med speciella bestämmelser (e_x).
- 60 m² som högsta sammanlagda bruttoarea för komplementbyggnader tas bort och ändras till att den totala tillåtna bruttoarean för huvudbyggnader och komplementbyggnader ska högst få vara 300 m². 240 m² kvarstår som den maximala bruttoarean för en huvudbyggnad. Men nu blir det möjligt att till exempel ha en huvudbyggnad på 200 m² bruttoarea och en komplementbyggnad på 100 m² bruttoarea. Detta för att ge ökad flexibilitet och utrymme vid omvandling av befintlig huvudbyggnad till komplementbyggnad. Detta bidrar till effektiv resurshushållning och frihet till fastighetsägarna att bestämma själva över utformningen av sina byggnader.
- Maximal andel hårdgjord yta ändras från två femtedelar av fastighetsarean till en femtedel för öka markens genomsläpplighet som underlättar för avrinningen kring dagvattenhanteringen.
- Text om ridning har lagts till i planbeskrivningen.
- Pumpstationen på Ormbunksvägen som tidigare låg vid konnektionslinjen har tagits bort på grund av den inte längre behövs.
- Plushöjd tillagt på Ormbunksvägen för att undvika att vägen översvämmas vid ett skyfall så att räddningstjänstens framkomlighet säkerställs.
- Pumpstationernas placering har justerats för att möta den rekommenderade skyddsavståndet på cirka 50 m till närmaste huvudbyggnad.
- Genomförandetiden ändras från 10 till 15 år.
- Trädbestämmelsen n₂ har ändrats till en övergripande generell i stället för ringar på plankartan, detta för att säkerställa att träd som växer och blir större i framtiden även skyddas.
- För vissa planbestämmelser som existerar på de flesta eller många fastigheter så har beteckningen på plankartan tagits bort. I stället blir det övergripande bestämmelser som gäller och endast bokstavs-beteckningar för planbestämmelser som utmärker skillnaderna för varje fastighet. Detta underlättar överskådligheten och tydligheten i planen.
- Ny komplementbyggnad eller tillbyggnad av komplementbyggnad ska placeras minst 6,0 m från fastighetsgräns mot gata. Tidigare gjordes ingen differentiering mellan fastighetsgräns mot gata och övriga fastighetsgränser.

Detta är för att öka sikten längs vägarna för trafiksäkerheten vid utfarter från garage.

- Utbredningen av översvämningsområden har justerats så att det överensstämmer med utbredningen som framgår i skyfallskarteringen
- Plushöjd har lagts till på ett E-område längs Ormbunksvägen.
- Layout och kartor med den rätta planområdesgränsen har uppdaterats.
- Mindre redaktionella ändringar.

Del C. 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 samhällsbyggnadskontoret.

	Yttrande	Kommentar
1. Länsstyrelsen		
a)	Länsstyrelsen har tagit emot rubricerat planförslag för en andra granskning. Detaljplanen syftar till att möjliggöra permanentboende genom större byggrätter på befintliga fastigheter samt utbyggnad av kommunalt VA i området. Länsstyrelsen har utgått från innehållet i 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i vår granskning av ärendet och har inga synpunkter på förslaget.	Noterat.
2. Region Stockholm, Trafikförvaltningen		
a)	För att uppmuntra till hållbara transportsätt understrycker Trafikförvaltningen region Stockholm vikten av att säkerställa att kollektivtrafiken blir ett möjligt färdmedelsval. Samt att gång- och cykelvägar från området till busshållplatser är attraktiva, trygga, och tillgängliga för alla.	Noterat.

3. Trafikverket		
a)	Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget ytterligare att erinra mot att ärendet prövas positivt.	Noterat.
4. Svenska kraftnät		
a)	Svenska kraftnät har i samrådsyttrandet svarat på berörd remiss (ingen erinran). Svenska kraftnät har ingenting ytterligare att tillägga.	Noterat.
5. Skogsstyrelsen		
	I hushållningsbestämmelserna i 3 § 4 kap MB betonas vikten av att skydda skogsmark av nationell betydelse och kompensera för intrång/anspråk tas på naturmark. Förslag ges på kompensationsåtgärder såsom att frihugga befintliga naturvärdesträd och skapa våtmarker för att bevara ek- och tallbiotoper samt den gröna infrastrukturen med spridningskorridorer. Skogsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter på förslaget.	<p>Kommunen håller med om vikten att skydda skogsmark av nationell betydelse. Planområdets naturvärden på land är främst knuten till ädellöv- och tallmiljöer med lång kontinuitet men det finns även sälj och hasselbuskar som har högt värde för den biologiska mångfalden. Stockholms län och därmed även Värmdö kommun har särskilt ansvar för att upprätthålla den biologiska mångfalden knuten till ek- och tallmiljöer. De värdefulla ekmiljöerna hyser båda höga naturvärden och är ett viktig kulturarv.</p> <p>För att långsiktigt bevara den biologiska mångfalden knuten till ädellöv och tall skyddas grova träd av dessa trädslag i planen.</p> <p>En trädinmätning har gjorts och gamla grova träd ska bevaras på kvartersmark och regleras</p>

		med en planbestämmelse. För dessa träd gäller utökad lovplikt. Marklov får endast ges om trädet utgör risk för skador på person eller egendom eller trädet behöver fällas av naturvårdsskäl. Marklov för fällning av träd får även ges om fällning krävs för uppförandet av huvudbyggnad. Om träd fälls för uppförandet av huvudbyggnad ska stammen tas om hand för att gynna fauna samt återplantering göras med samma trädslag.
6. Lantmäteriet		
	2023-08-14	
a)	Lantmäteriet har inga synpunkter på de aktuella handlingarna.	Noterat.
	2023-09-11 (sent ingivet)	
b)	<i>Grundkarta</i> Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan är något föråldrad. Lantmäteriet belyser att grundkartan behöver vara aktuell i varje steg av planprocessen för att lätt kunna överblicka planläggningens förutsättningar.	Noterat.
7. Storstockholms Brandförsvaret (SSBF)		
	2023-06-15	
a)	Storstockholms brandförsvaret (SSBF) påminner om tidigare synpunkter som lämnats angående brandvatten. Planen täcker endast en del av	Upplysningarna är noterade. I PFO-områden bygger Värmdö kommun ett alternativt brandvattensystem i enlighet med

	<p>området som planeras för 850 fastigheter, vilket kräver en övergripande strategi för brandvatten. Kommunalt vatten planeras till området, vilket gör det fördelaktigt att inkludera även brandposter. SSBF förespråkar ett konventionellt system från ett insatsperspektiv, men vid ett alternativsystem bör kommunen ta ett helhetsgrepp för området. I ett alternativt system bör brandposterna ha minst 900 liter/minut kapacitet och vara eluppvärmda för att undvika frysning. Bra vänd- eller rundkörningsmöjligheter måste finnas vid brandposterna.</p>	<p>avtalet mellan Storstockholms brandförsvaret och Värmdö kommun. Det innebär att relativt få brandposter kommer att anläggas i området. Dialog kommer att ske med Storstockholms brandförsvaret när det gäller placering och byggnation av brandposter.</p>
	2023-08-22	
b)	<p><i>Framkomlighet</i></p> <p>SSBF belyser översvämningsrisk vid skyfall. Området som översvämmar delar av Ormbunksvägen kan påverka räddningstjänstens framkomlighet.</p>	<p>En plushöjd är tillagt på Ormbunksvägen för att möjliggöra för en höjning av marken utan att det krävs marklov så att räddningstjänstens framkomlighet underlättas.</p>
c)	<p><i>Brandvatten</i></p> <p>Värmdö kommun bygger ett alternativt brandvattensystem i PFO-områden, vilket SSBF anser svårt att tillhandahålla tillräckligt med vatten för brandsläckning. Systemet bygger på tillgång till räddningstjänstens tankfordon. SSBF betonar vikten av tillgång till brandvatten för effektiva räddningsinsatser. Vid större bränder kan tillgången på vatten vara begränsad på grund av längre insattid och avstånd till alternativt brandvattensystem.</p>	<p>Noterat.</p>

d)	<p><i>Övrigt</i></p> <p>SSBF önskar fortsatt samverkan med Värmdö kommun vid osäkerhet om hur yttrandet ska beaktas.</p>	Noterat.
----	--	----------

8. Bygg- och miljöavdelningen, Värmdö kommun

Plan- och bygglagen

a)	<p><i>Byggnaders placering och utformning</i></p> <p>Bygg- och miljöavdelningen betonar vikten av att tydligt ange att en byggnadsplan ska upphävas istället för att ersättas av en detaljplan för att undvika förvirring. De önskar att "enbostadshus" används istället för att specificera "huvudbyggnad får innehålla högst en bostad". Det bör finnas bestämda höjdbestämmelser för ny byggnation för att undvika konsekvenser som varierande gestaltningar och osammanhängande bebyggelse.</p>	Detta är nu åtgärdat i planbeskrivningen.
b)	<p><i>Marklov</i></p> <p>Bestämmelsen träd1 och a₂ betyder samma sak men formulerade olika. Duplicering av plankoder bör undvikas för att spara tid.</p> <p>Avdelningen kan ej utföra tillsyn gällande sprängnings- och schaktarbeten i enlighet med de lämpliga årtiderna som står beskrivet i planbeskrivningen</p>	Den ena bestämmelsen är en administrativ bestämmelse och den andra en egenskapsbestämmelse som samverkar med varandra för att stärka skyddet av skyddsvärda träd.

Miljöbalken

c)	<p><i>Dagvatten</i></p> <p>Avdelningen förespråkar arbete med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) och lyfter att Värmdö kommuns dagvattenpolicy ska tillämpas så att bland annat grundvattenbalansen bibehålls; övergödning och förorening av grundvatten, insjöar och vattendrag minimeras; bebyggelsemiljöer berikas genom synliga vattenprocesser; framtida, högre flöden hanteras riskfritt vid ny bebyggelse.</p> <p>Användning av permeabla ytskikt på parkeringsytor är fördelaktigt för att möta målsättningarna. Avdelningen poängterar att bestämmelsen om endast 40 % av fastighetsarean får hårdgöras är väsentlig samt att fastighetsägare behöver bli informerade om detta vid antagande av planen.</p>	<p>Noterat. Andel hårdgjord yta har nu sänkts till en femtedel av fastighetsarean vilket är en ytterliggare åtstramning för att underlätta för dagvattenhanteringen. Den framtida dagvattensituationen i området strävar efter att behålla områdets nuvarande karaktär med relativt stora tomter med mycket grönska. I plankartan finns bestämmelse om minsta tomtarea för att inte tillåta avstyckningar samt begränsningar av byggrätter. Detta är väsentligt för att fortsatt hålla nere ett lågt dagvattenflöde och belastningen av dagvattenföroreningar. Vidare är det för väsentligt för att möjliggöra LOD-lösningar inom tomtmark. Att bevara de naturliga markhöjderna bedöms ge en större möjlighet att bevara befintlig vegetation. Detta i sin tur bidrar till att hålla nere dagvattenflöde och belastningen av dagvattenföroreningar.</p>
d)	<p><i>Vatten och avlopp</i></p> <p>Utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp är positivt för tillsynens skull. Pumpstationer bör lokaliseras med lämpligt skyddsavstånd till bostadshus och utformning av åtgärder för att minimera lukt och brädd för pumpstationerna bör samrådats med tillsynsmyndigheten.</p>	<p>Noterat. Pumpstationernas placering har justerats för att möta den rekommenderade skyddsavståndet på cirka 50 m till närmaste huvudbyggand.</p>
e)	<p><i>Miljö kvalitetsnormer</i></p> <p>Planförslaget bedöms inte innebära att gällande miljö kvalitetsnormer för vatten eller luft riskerar att överskridas.</p>	<p>Noterat.</p>

f)	<p><i>Klimatanpassning</i></p> <p>Avdelningen finner det bra att egenskapsbestämmelser för kvartersmark på vissa fastigheter pekar ut översvämningssytor som "prickmark". Detta då översvämning vid kraftig nederbörd och innebära skador på egendom kan undvikas.</p>	<p>Noterat. Dock är denna hantering ändrad för en annan. Se sida 7 för mer information.</p>
g)	<p><i>Grönstruktur</i></p> <p>Befintlig natur på allmän platsmark bör bevaras och inga nya fastigheter bör byggas på marken. Gamla träd ska skyddas och utökad lovplikt gäller för fällning.</p> <p>I planbeskrivningen nämns att vid exploatering måste åtgärder vidtas för att skydda livsmiljöer för hasselsnok för att undvika förbud enligt artskyddsförordningen. Dessutom föreslår avdelningen att information om utebelysning för att skydda nattaktiva djur, som fladdermöss, bör inkluderas i planbeskrivningen.</p>	<p>Noterat. Planbeskrivningen har kompletterats med upplysningar kring uteomhusbelysnings påverkan på nattaktiva djur.</p>
h)	<p><i>Förorenad mark</i></p> <p>Avdelningen önskar att det i planbeskrivningen läggs till att om förorenad mark upptäcks under markarbeten bör anmälan göras till tillsynsmyndigheten.</p>	<p>Noterat. Planbeskrivningen har kompletterats med denna information.</p>
i)	<p><i>Sulfidberg/-jord</i></p> <p>Eventuell förekomst av svavelhaltiga material bör beaktas vid gräv-, schaktnings- och sprängningsarbeten. Försiktighetsåtgärder bör</p>	<p>Noterat. Planbeskrivningen har kompletterats med denna information.</p>

	vidtas vid hantering och användning av sprängmassor av berg med högt svavelinnehåll vilket avdelningen anser bör läggas till i planbeskrivningen.	
j)	<i>Buller och utombusluft</i> Avdelningen bedömer att det inte finns något att tillägga kring buller eftersom bullerutredningen redovisar att riktvärdena för buller inte överskrids.	Noterat.
k)	<i>Radon</i> Avdelningen bedömer att frågan om radon ska hanteras i bygglovsskedet vilket bör tilläggas till i planbeskrivningen. Detta då planområdet är klassade som normalriskområden eller lågriskområden för markradon.	Noterat. Detta står redan i planbeskrivningen.
l)	<i>Strålning från el-, data- och teletrafik</i> Det finns ett kraftledningsstråk i planområdets norra och södra delar varför avdelningen varnar om långvarig exponering för magnetfält från kraftledningsstråk vilket bör begränsas med hänsyn till hälsoskäl. Avdelningen önskar att detta läggs till i planbeskrivningen.	Noterat. Planbeskrivningen har kompletterats med denna information.
m)	<i>Övrigt</i> Befintlig stallanläggning belägen norr om planområdet ligger på kort avstånd från bebyggelse. Hagar och bostadshus skiljs dock åt av en skogsridå, vilket minskar risken för allergener att spridas.	Noterat.

9. Postnord

a)	PostNord har ingivit ett brev med anvisningar om bland annat placering av brevlådor närmast riktade till fastighetsägare, och utan synpunkter på förslaget till detaljplan.	Noterat.
10. Skanova		
	2023-06-15 & 2023-08-22	
	<p>Skanova anför att de markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar. Tvingas Skanova vidta undanflyttningssåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Skanova tillägger att ledningarna kan skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.</p>	Noterat. Ledningar har undersökts via Ledningskollen för att se exakta lägen på plankartan med hjälp av dwg-filer.
11. Vattenfall Eldistribution		
a)	Vattenfall Eldistribution noterar att tidigare yttrande har beaktats och har därmed inget mer att	Noterat.

	tillägga.	
12. Björkviks Tomtägarförening		
a)	<p>Björkviks Tomtägarförening och ett flertal medlemmar har i tidigare yttranden föreslagit att pumpstationen i område B6 vid Dalsalavägen skall omplaceras till B5:s östra kant då denna placering ger ett mer optimalt läge. Pumpstationen kommer därmed längre från befintliga fastigheter i område B6 och långt ifrån fastigheter i område B5 samt att det medger att fastigheter på Aspsalavägen kommer att få självfall till pumpstationen istället för att få LTA-anläggningar. Detta har påtalats i flera yttranden och bemötts med att en flytt av pumpstationen kommer att landa i ett annat planområde. Då planarbetet pågått under många år så anser föreningen att kommunen inte har tagit hänsyn till deras beaktanden. Planavdelningen och VA-enheten ser möjligheten att flytta en pumpstation från ett planområde till ett annat som ett oöverstigligt hinder. Att planområdenas uppdelning ligger utanför tomtägarföreningarnas påverkan ska inte medföra att pumpstationernas placering inte kan ske optimalt.</p>	<p>Placeringen av pumpstationerna är placerade inom respektive område på grund av att utbyggnaden av vatten- och avloppssystem inte sammanfaller samtidigt. De olika områdena byggs ut och planeras områdesvis i olika etapper. Om en plan vinner laga kraft och den andra inte gör det riskerar man att hamna i en situation där fastighetsägarna blir utan en pumpstation vilket kan försvåra för utbyggnationen av vatten- och avloppssystemen i området. Dessutom krävs det vägenslutning till en pumpstation och det är inte aktuellt att anlägga en ny väg i B5s östra kant. Det är även en yta som är starkt översvämningshotat och det viktigaste flödesstråket i både B5 och B6. En stor del vatten rinner dit vid ett hundraårsregn.</p> <p>Dessutom är det undermåliga markförhållanden. Det skulle bli dyrare markarbeten på grund av förstärkningsåtgärder som behövs.</p> <p>Önskad placering från tomtägarföreningen skulle även innebära en längre ledningsdragning vilket skulle innebära stora kostnadsökningar.</p>
13. Värmdö Hästvägsförening		

a)	<p>Värmdö Hästvägsföreningen lyfter att de saknar omnämmande av ridning i detaljplaneförslaget och anser att ridning för barn och ungdomar ska tillåtas på gång- och cykelvägar i området. Detta med hänvisning till de smala vägarna med ofta skymd sikt.</p> <p>Föreningen föreslår att grusade stigar anläggs ovanpå ledningar för vatten och avlopp som ska läggas ner. På detta sätt skapas trygga gång-/cykel- och ridvägar till en försumbar kostnad men av stor betydelse för de oskyddade trafikanterna och friluftslivet.</p>	<p>All allmän mark i planområdet ägs och förvaltas av Älvsala nya tomtägareförening och Älvsala vägförening. Stigar i området beslutas och sköts av dessa föreningar. Dialog bör ske mellan Värmdö Hästvägsförening och nämnda föreningar för anläggande av nya stigar i området.</p> <p>Det är tillåtet enligt allemansrätten att rida på enskild väg, så länge inte vägen tar skada. Vid regelbunden ridning på en enskild väg bör en dialog föras med fastighetsägaren.</p>
b)	<p>Föreningen betonar vikten av att kommunen bör låta hästnäringen bestå och utvecklas genom att säkerställa ridvägar och mark för stall, ridhus och hagar.</p>	<p>Kommunen är positivt intällt till att hästnäringen består och utvecklas i området så länge hänsyn tas till skyddsavstånd för att undvika spridning av hästallergener.</p>
c)	<p>Föreningen yrkar</p> <ul style="list-style-type: none"> - att behovet av att kunna rida säkert finns med i handlingarna - att kommunen tar ansvar för oskyddade trafikanter genom att, när så är möjligt, anlägga grusade stigar ovanpå VA-ledningarna. 	<p>Noterat. Se svar ovan i a). Planbeskrivningen har kompletterats enligt önskemål.</p>
14. Nya Älvsala Tomtagareförening		
a)	<p><i>Olikheter i planer inom PFO 19 och särskilt inom föreningens område</i></p> <p>Föreningen påpekar att syftet med att skapa ett PFO område var att planerna inom området skulle ha en likvärdig planprocess och likvärdiga</p>	<p>Skillnaderna i planbestämmelserna mellan B5 och B6 har nu åtgärdats och gjorts enhetligt där det är möjligt.</p> <p>Vid indelning av planområden tas olika aspekter så som karaktär, samfällighetsgränser,</p>

	<p>planbestämmelser. De menar att kommunen har gjort en indelning i planområden som inte följer markägande eller administrativ indelning i området. Tomtägare- och vägföreningen omfattas till exempel av tre olika planer, varav två (B3 och B4) delas med andra tomtägareföreningar i området.</p> <p>Detta menar föreningen har lett till man nu fått oönskade konsekvenser, då kommunen, efter att planerna för B1, B3 och B4 har vunnit laga kraft, gjort väsentliga förändringar i planen för B5 trots att planarbetet har pågått i flera år och den har varit på granskning en gång tidigare. Hade planen för B5 hanterats rimligt snabbt, utan upprepade byten av handläggare, så hade den varit klar samtidigt med B3 och B4, och dessa ändringar hade aldrig gjorts.</p> <p>För föreningens medlemmar innebär det att ett stort antal fastigheter, till följd av den införda prickmarken, har fått försämrade möjligheter att utnyttja sina tomter, samt att alla 115 fastigheter i B5 har drabbats av dröjsmål på grund av behovet av en ny granskning. Det kan också innebära att planen för B5 kommer att överklagas.</p> <p>För föreningen innebär det administrativt merarbete för styrelsen så länge dessa planer gäller.</p> <p>Föreningen noterar också att bestämmelserna skiljer sig mellan B5 och B6 vilket föreningen inte kan se någon anledning till.</p>	<p>antalet fastigheter i hänsyn. Detta görs för att inte göra detaljplanerna alltför stora samt att underlätta för handläggningen och detaljplaneringen.</p> <p>Vid varje planprocess prövas planen med hänsyn till gällande lagstiftning, riktlinjer och praxis samt tidigare erfarenheter.</p> <p>Detaljplaner kan alltid variera på grund av dessa skäl.</p>
b)	<p><i>Skillnader mot planen för Björkevik B6</i></p> <p>I B5 anges på sid 27 och i plankartan med beteckning b₁ att endast 40% av fastighetsarean får</p>	<p>B6 har nu också fått en likadan bestämmelse som B5 kring hårdgjord yta.</p> <p>Planbeskrivningen för B6 har även</p>

	<p>hårdgöras. Denna bestämmelse finns inte i planen för B6, vilket föreningen även påpekar i yttrandet för den planen.</p> <p>På sidan 28 anges att komplementbyggnaden inte ska inredas med kök, och att vid omvandling av befintlig huvudbyggnad till komplementbyggnad ska köket tas bort. Den bestämmelsen finns inte i B6.</p> <p>I B6 finns inga särskilt utpekade skyddsvärda träd på kvartersmark, i varje fall inte inritade i plankartan.</p> <p>Föreningen önskar en förklaring till varför dessa planbestämmelser skiljer sig mellan B5 och B6.</p>	<p>kompletterats gällande att komplementbyggnaden inte ska inredas med kök.</p> <p>Trädbestämmelsen n₂ har ändrats till en övergripande generell i stället för ringar på plankartan, detta för att säkerställa att träd som växer och blir större i framtiden även skyddas. Nu är det likadana bestämmelser kring skyddsvärda träd i både B5 och B6.</p>
c)	<p><i>Övriga synpunkter på planbeskrivningen</i></p> <p>Föreningen påpekar att planområdet redan tidigare har utökats ner mot Bullandövägen, vilket framgår på plankartorna, men inte på de kartor som finns i planbeskrivningen på vissa sidor. Detsamma gällande den senaste utökningen av planområdet i nordöstra hörnet mot B6, som inte syns på vissa sidor.</p> <p>På sidan 22 nämns att området kring Älvsalaviken är en viktigt fladdermuslokal. Det området ingår inte i planområdet, så det stycket bör utgå.</p> <p>På sidan 25 anges att byggnaderna består av fritidshusbebyggelse från 1950-talet, vilket inte stämmer. Stugorna är från 1970-talet.</p> <p>På sidan 28 under <i>Tillgänglighet</i> anges att på fastigheter där det är svårt att uppnå en god</p>	<p>Kartorna har uppdaterats med den rätta planområdesgränsen förutom på vissa enstaka kartor där det inte varit möjligt. Kommunen har beaktat alla förutsättningarna inom nu gällande planområdesgräns.</p> <p>Älvsala 1:80 och Älvsala 1:81 angränsar med fastighetsgräns direkt mot Bullandövägen och får därför inte uppföra byggnader inom 6 meter från fastighetsgräns mot denna gräns mot Bullandövägen.</p> <p>Gällande synpunkten för utökning av vägområde menar kommunen att det är vägföreningen som initerar ett sådant beslut men det sker genom en omprövning av anläggningsbeslutet via Lantmäteriet</p> <p>Planbeskrivningen har åtgärdats gällande</p>

<p>tillgänglighet, ska ändå angöring med bil finnas så nära huvudbyggnaden som möjligt. Då det faktiskt finns flera fastigheter i området där det helt enkelt inte är möjligt, anser föreningen att meningen ska tas bort.</p> <p>På sidan 29 i sista stycket anges att det är Älvsala Vägförening som fattar beslut om utökat vägområdet. För detta krävs dock ett ändrat anläggningsbeslut från Lantmäteriet.</p> <p>På sidan 31 anges att fastigheter som gränsar direkt mot Bullandövägen inte får uppföra byggnader inom 6 m från fastighetsgränsen. Det finns inga sådana fastigheter i planområdet, varför stycket kan tas bort.</p> <p>På sidan 31 finns en upprepad mening om placering av bebyggelse med hänsyn till översvämningsrisk. En mening kan tas bort.</p> <p>På sidorna 34-35 i figur 12 visas norra delen av planområdet. Figur 13 på sid 35 visar södra delen av planområdet (det anges felaktigt norra i texten).</p> <p>På sidan 38 anges i texten till figur 16 att den visar norra delen av planområdet, men det är södra delen som visas.</p> <p>På sidan 39-40 i stycket <i>Lukt</i> anges att pumpstationer bör placeras med ett skyddsavstånd om 50 m till bostäder enligt Boverkets allmänna råd 1995:5. Dessa råd är upphävda och därmed blir hänvisningen inte relevant.</p> <p>På sidan 41 noterar föreningen att kommunen planerar ett antagande kv 4 2023 men laga kraft</p>	<p>övriga synpunkter.</p>
--	---------------------------

	först under kv 2 2024. Föreningen förstår inte varför, då tiden för överklagande går ut efter tre veckor, varför planen med god marginal borde kunna vinna laga kraft under kv 1 2024. Föreningen är i övrigt mycket angelägna om att denna tidplan hålls.	
d)	<p><i>Synpunkter på plankartan</i></p> <p>Föreningen har tidigare påpekat att cirklarna som utmärker skyddsvärda träd är inte helt lätta att se, särskilt om de står nära en tomtgräns eller liknande. De behöver markeras med streck och beteckning n₂.</p>	Trädbestämmelsen n ₂ har ändrats till en övergripande generell i stället för ringar på plankartan, detta för att säkerställa att träd som växer och blir större i framtiden även skyddas.
e)	<p><i>Prickmark</i></p> <p>Ett stort antal fastigheter har försetts med prickmark på de delar av tomten som gränsar mot gatan. Marken får alltså inte förses med byggnad. Föreningen anser att det ändå borde vara möjligt att få uppföra en carport med plintgrund på ett grusat underlag. Anledningen är att föreningen redan nu ser att många sätter upp gråa plastgarage och containers på sina tomter. Får man inte bygga en carport kommer detta att eskalera och området att förfulas.</p> <p>Föreningen noterar att i den nya versionen av planhandlingarna finns en ny beteckning b₅, införd på en fastighet. Den skulle sannolikt kunna tillämpas på flera av de fastigheter som har fått prickmark, vilket skulle minska risken att planen överklagas. Detta bör kunna göras utan ny granskning då en sådan ändring gynnar de berörda fastighetsägarna, men påverkar inte övriga</p>	Noterat. Prickmarkering på översvämningssområden tas bort. Se del A på sida 7 för en utförlig beskrivning kring detta.

	fastigheter.	
f)	<p><i>Gång och trafik</i></p> <p>Föreningen noterar att kommunen i nuläget inte har ambitionen att ta över ansvaret för Bullandövägen, men föreningen vill ändå påtala att det på sikt är rimligt att så sker. Det anges i också i den nya översiktsplanen som det hänvisas till på sidan 7 att möjliga sträckningar för gång- och cykelvägar ska ses över.</p> <p>Föreningen anser också att det är rimligt att kommunen driver frågan om den dåliga turtätheten i kollektivtrafiken gentemot trafikförvaltningen, det ska inte föreningen som förening behöva göra. Samma gäller den bristande trafiksäkerheten på Fagerdalavägen.</p>	<p>Kommunen noterar synpunkten kring gång- och cykelvägar som inte är del av detta planuppdrag.</p> <p>Kommunen hänvisar till trafikförvaltningen som avgör turtätheten. Trafikförvaltningen tar del av planunderlaget under planprocessen och är på det sättet informerade.</p> <p>När det gäller trafiksäkerheten på Fagerdalavägen är det Trafikverket som är väghållare här och de avgör utformningen på sina vägar.</p>
e)	<p><i>Ändrad genomförandetid</i></p> <p>Under <i>Administrativa bestämmelser</i> i plankartan och i planbeskrivningen på sid 41 anges nu att genomförandetiden för bostäder är 8 år och börjar gälla 2 år efter den dag planen vinner laga kraft. Däremot är genomförandetiden för E-områden och allmän plats fortfarande 10 år. Vad är anledningen till detta? Har kommunen inte för avsikt att ge några bygglov för bostäder de första två åren? Det är opraktiskt med olika bestämmelser inom en och samma plan, och det avviker dessutom från de lagakraftvunna planerna B1, B3 och B4.</p>	<p>Genomförandetiden är 14 år för kvartersmark avsedd för bostadsändamål och börjar gälla 1 år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft. Detta för att bygga ut kommunalt vatten och avlopp. Man vill undvika att det skulle uppstå trängsel och svårigheter för framkomlighet och byggnation vid en samtidig byggnation för fastighetsägare och byggnationen av kommunalt vatten och avlopp. Bygglov kan ges för bostäder innan 12 månader passerat, förutsatt att kommunalt vatten och avlopp är utbyggt och i drift.</p>
f)	<p><i>Översvämning och dagvatten</i></p> <p>Föreningen noterar att avsnittet om översvämning</p>	<p>Texten i planbeskrivningen har redigerats från ”instängda områden” till ”lågpunkter”.</p>

	<p>delvis motsäger det som anges i avsnittet om dagvattenhantering. Föreningen önskar också att de befintliga diken och det välfungerande kulvertsystemet nämns i texten (se även planen för B6) .</p> <p>I stycket under <i>Hydrologi och dagvatten</i> finns en märkligt formulerad ny mening infogad: ”Förutom vid skyfall vid ett 100-årsregn där instänga områden är prickade istället för att förhindra byggnation på dessa riskfyllda ytor.” Det överensstämmer inte med föreningens uppfattning efter de diskussioner föreningen haft med kommunens dagvatteningenjör kring översvämningsrisken i området. Även om kulvertsystemet inte räcker till för att hantera ett 100-årsregn medan det pågår, så kommer vattnet ändå att sjunka undan, och rinna bort. Några kvarstående sjöar har det aldrig nämnt att det skulle kunna bli. Den yta som har prickats är rinnstråk som får ett vattendjup över 20 cm.</p> <p>Som framgår av ovan så önskar föreningen en snabb fortsatt process. Även om föreningen har ett beslut om VA-utbyggnad före detaljplan för vårt område, så märker föreningen att kommunen prioriterar områden med laga kraftvunnen detaljplan när de planerar VA-utbyggnaden.</p>	<p>Ytor där vatten riskerar att samlas vid skyfall eller där betydande flödesvägar finns för att leda bort skyfall har identifierats inom planen. Dessa kräver extra kompensationsåtgärder att bebygga. Se mer om detta i del A på sida 7 för en utförlig beskrivning kring detta.</p> <p>Karteringen visar inte ”kvarstående sjöar” efter ett skyfall utan den maximala översvämningen och vattendjupet som sker någon gång under regnhändelsen.</p> <p>Den här detaljplanen underlättar för ett kommande utbyggnad av vatten och avlopp men den styr inte VA-utbyggnationen.</p>
15. Älvsala 1:31		
a)	<p><i>Översvämningsrisk</i></p> <p>Fastighetsägarna önskar veta av Värmdö kommun hur stor del av deras tomt som har prickmarkerats pga. påstådd översvämningsrisk, det exakta området</p>	<p>Noterat. Prickmarkering på översvämningsområden tas bort. Se del A på sida 7 för en utförlig beskrivning kring detta.</p> <p>Fastighetstaxering är en bedömning och</p>

	<p>på tomten samt ber att få ta del av den geotekniska kartan eller motsvarande som visar översvämningssområdet på tomten. De önskar veta hur översvämningssområdet påverkar deras fastighetstaxering.</p>	<p>värdering av fastigheter som utförs av Skatteverket i Sverige. Därför kan inte kommunen uttala sig kring detta. Vänligen vänd er till Skatteverket.</p>
16. Älvsala 1:39		
	<p>Fastighetsägaren undrar varför marken runt och bakom garaget har prickmarkerats på grund av översvämningssrisk då fastighetsägaren påstår att det aldrig förekommit översvämning samt finns en välfungerande dagvattenledning vid garagets östra långsida. Fastighetsägaren önskar att kommunen omprövar prickmarken (särskilt den bakom garaget) då en eventuell utbyggnad som medges i framtida bygglov försvårar/omöjliggör en rimlig utbyggnad.</p>	<p>Noterat. Prickmarkering på översvämningssområden tas bort. Se del A på sida 7 för en utförlig beskrivning kring detta.</p>
17. Älvsala 1:43 och 1:44		
	<p>Fastighetsägarna motstrider fastigheternas prickade mark då de anser att prickmarken begränsar deras enskilda intressen gällande nyttjandet av fastigheterna genom bl.a. begränsande av utbyggnad av befintlig fastighet, anläggning av parkeringsyta, nybyggnation av carport/garage/Attefallshus.</p> <p>Vidare anser de att fastigheterna minskar i värde, att det finns svårigheter att tolka underlaget och att rinnstråken ligger på andra sidan Renmossevägen och därmed inte påverkar fastigheterna och således inte heller av ett hundraårsregn. Samt finns inga inständga områden för vatten på eller i närheten av</p>	<p>Noterat. I detaljplanearbetet ansvarar kommunen för planläggningen av mark och vatten och för att marken används till det den är mest lämpad för och att den bara planläggs om det är lämpligt från allmän synpunkt (Boverket). Även om det med tekniska åtgärder går att lösa eventuella markproblem så är utgångspunkten att den mark man avser att använda för bebyggelse ska ha naturliga förutsättningar för att de angivna kraven i 2 kap. PBL ska kunna uppfyllas. Extraordinära åtgärder ska inte behövas.</p> <p>När det kommer till översvämningssrisken ska</p>

<p>fastigheterna enligt tekniskt PM av Bjerking.</p> <p>Fastighetsägarna hävdar att deras enskilda intressen som fastighetsägare inte tillgodoses då underlag för prickning baserats på en kartering på fyra meter och inte en kartering på två meter eller bättre i enlighet med MSB. De kräver därför att de prickmarkerade områdena på fastighet 1:43 och 1:44 tas bort.</p> <p>Värmdö kommun har inte heller tagit fram en markavrinningsmodell med rätt detaljeringsnivå i kombination med en modell av ledningsnätet.</p>	<p>byggnader lokaliserats till plats där de inte skadas vid ett klimatkompenserat 100-årsregn. Vidare ska ny bebyggelse inte heller öka skaderisken för befintlig bebyggelse (Boverket och Länsstyrelsen).</p> <p>Ytor där vatten riskerar att samlas vid skyfall eller där betydande flödesvägar finns för att leda bort skyfall har identifierats inom planen. Inom dessa krävs det ytterliggare insatser att bebygga platsen. Prickmarkering på översvänningsområden tas bort. Se del A på sida 7 för en utförlig beskrivning kring detta.</p> <p>Skyfallskarteringen är framtagen i enlighet med MSBs rekommendationer vad gäller regnets återkomsttid, klimatfaktor, beaktande av infiltration, markens råhet samt beräkningsnätets och terrängmodellens upplösning.</p> <p>För hårdgjorda ytor (bebodda fastigheter och vägar) har ett avdrag gjorts för 2-årsregn i syfte att beakta eventuella dagvattensystem såsom t.ex. dagvattentrummor. Den är utförd av externa konsulter med lång erfarenhet inom området. En modell kan aldrig återspegla en exakt verklighet men resultatet från skyfallskarteringen bedöms vara tillräckligt bra för att inom detaljplanen bedöma vilken mark som är lämplig för framtida byggnationer.</p> <p>Dagvattentrummor och andra underjordiska dagvattensystem dimensioneras för normalnederbörd och inte skyfallsmängder.</p>
---	---

		<p>Vid skyfall är dessa av mindre betydelse. I skyfallskarteringen har ett avdrag för 2-årsregnet gjorts med antagandet att dagvattensystem finns vid hårdgjorda ytor. I modelleringen har hårdgjorda ytor antagits inom väg och bebodda fastigheter. För modellens resultat bedöms detta antagande tillräckligt för att tillgodose funktionen av de dagvattentrummor som finns i området.</p> <p>Den valda upplösningen på höjdmodell och beräkningsnät är tillräcklig för att identifiera områden med översvämningsrisk. Som jämförelse kan nämnas att flera kommuner, däribland Stockholms Stad, använder sig av samma upplösning i sin skyfallsmodellering.</p> <p>Detaljplanearbete innefattar inte detaljprojektering. Detaljprojektering innefattar framtagande av bygghandlingar för uppförande av nya byggnader, vägar, infrastruktur. Vid exploatering och framtagande av bygghandlingar kan därför en större noggrannhet krävas för att säkra att ny bebyggelse inte tar skada eller riskerar att skada den befintliga.</p>
18. Älvsala 1:57		
	<p>Fastighetsägaren anser att området på fastigheten som är betecknad med översvämningsrisk inte är rimlig då det tidigare aldrig har varit problem med vattennivåerna. Fastighetsägaren anser att kommunen har gjort orimliga och godtyckliga</p>	<p>Noterat. Bedömningen är inte godtycklig utan följer Boverkets råd om att översvämningsrisk vid skyfall behöver hanteras i detaljplan och följer den skyfallskartering som tagits fram enligt MSBs metodik för skyfallskarteringar.</p>

	bedömningar gällande översvämningsrisken.	Ytor där vatten riskerar att samlas vid skyfall eller där betydande flödesvägar finns för att leda bort skyfall har identifierats inom planen. Inom dessa krävs det ytterliggare insatser att bebygga platsen. Prickmarkering på översvämningsområden tas bort. Se del A på sida 7 för en utförlig beskrivning kring detta.
19. Älvsala 1:63		
	Fastighetsägaren motsätter sig kommunens bedömning gällande den del av fastigheten som bedöms utgöra översvämningsrisk. Fastighetsägaren menar att tomten består av väl fungerande system av dagvattenbrunnar, att marken är genomsläpplig, dikessystem som leder regnvatten till brunnarna. Fastighetsägaren menar att man inte kan se några risker för översvämning på sin tomt eller på hans närmsta grannars tomter. Man lyfter att ett platsbesök bör göras så att skyfallskarteraren kan göra en korrekt bedömning.	<p>Noterat. I detaljplanearbetet ansvarar kommunen för planläggningen av mark och vatten och för att marken används till det den är mest lämpad för och att den bara planläggs om det är lämpligt från allmän synpunkt (Boverket). Även om det med tekniska åtgärder går att lösa eventuella markproblem så är utgångspunkten att den mark man avser att använda för bebyggelse ska ha naturliga förutsättningar för att de angivna kraven i 2 kap. PBL ska kunna uppfyllas. Extraordinära åtgärder ska inte behövas.</p> <p>När det kommer till översvämningsrisken ska byggnader lokaliseras till plats där de inte skadas vid ett klimatkompenserat 100-årsregn. Vidare ska ny bebyggelse inte heller öka skaderisken för befintlig bebyggelse (Boverket och Länsstyrelsen).</p> <p>Ytor där vatten riskerar att samlas vid skyfall eller där betydande flödesvägar finns för att leda bort skyfall har identifierats inom planen. Inom dessa krävs det ytterliggare insatser att</p>

		<p>bebygga platsen. Prickmarkering på översvämningssområden tas bort. Se del A på sida 7 för en utförlig beskrivning kring detta.</p> <p>Skyfallskarteringen är framtagen i enlighet med MSBs rekommendationer vad gäller regnets återkomsttid, klimatfaktor, beaktande av infiltration, markens råhet samt beräkningsnätets och terrängmodellens upplösning. För hårdgjorda ytor (bebodda fastigheter och vägar) har ett avdrag gjorts för 2-årsregn i syfte att beakta eventuella dagvattensystem såsom t.ex. dagvattentrummor. Den är utförd av externa konsulter med lång erfarenhet inom området. En modell kan aldrig återspegla en exakt verklighet men resultatet från skyfallskarteringen bedöms vara tillräckligt bra för att inom detaljplanen bedöma vilken mark som är lämplig för framtida byggnationer.</p>
20. Älvsala 1:64		
	2023-03-21	
a)	Fastighetsägarna motsätter sig korsmarkeringen över fastighetens halva del.	Korsmarkeringen är nu borttaget.
	2023-09-10	
b)	Lyfter att i den planbeskrivning för Norra Älvsala 2, PFO B5 daterad den 20 april 2022 som tidigare delgivits inför granskningen förelåg ej prickmarkering på fastigheten. Markeringarna har	Noterat. Prickmarkering på översvämningssområden tas bort. Se del A på sida 7 för en utförlig beskrivning kring detta.

<p>lagts till inför antagandet våren 2023.</p> <p>Fastighetsägarna motsätter sig prickmarkeringen och kommunens bedömning av risken för översvämning på fastigheten.</p> <p>Fastighetsägarna lyfter även att av detaljplanen framgår att fastigheterna ej får bebyggas med källare. Möjligheter finns även att beakta grundförhållanden/översvämningsrisk i samband med ansökan om bygglov varvid behov av prickmarkering i detaljplan ej föreligger.</p> <p><i>Lagen om allmänna vattentjänster § 11 punkt 2</i></p> <p>Prickmarkeringen av fastigheten gör att den utökade byggrätten inte kan användas ändamålsenligt, eftersom de icke prickmarkerade delarna främst består av olämplig terräng för nybyggnation utan ingrepp som sprängning. Detta förhindrar syftet med detaljplanen att främja permanentboende och att bostadshus ska passa in i den naturligt kuperade terrängen.</p> <p><i>Likabehandlingsprincipen</i></p> <p>Kommunens översiktsplan visar att Norra Älvsala (PFO 19) och dess detaljplaner ska ha ett liknande förhållningssätt till gemensamma frågor. B5 bör behandlas likadant som B3 och B4 vad gäller punktmarkeringar på enskilda fastigheter, då de alla är medlemmar i Älvsala Nya Tomtägarförening och har haft gemensam planering. Annars riskerar B5 att särbehandlas då B3 och B4 inte haft samma prövning och bedömning vad gäller 100-årsregn, vilket kan leda till överklaganden och förseningar av</p>	
--	--

	VA-projektet, med stora ekonomiska och praktiska konsekvenser för fastighetsägarna.	
c)	Fastighetsägarna önskar dialog med kommunen om lösningar för att undvika ytterligare förseningar av detaljplanen. Det är viktigt för både föreningen och de enskilda fastighetsägarna att planarbetet för B5 följer ungefär samma tidsplan som de andra delarna i området.	En dialog har förts med föreningen avseende tidsplan och status under planprocessen.
21. Älvsala 1:71		
a)	<p>Fastighetsägaren motsätter sig prickmarkeringen på fastigheten.</p> <p>Fastighetsägaren upplyser Värmdö kommun att under de 45 år som de ägt fastigheten inte har förekommit vattensamling på tomten, samt att det finns dagvattenbrunn med täckdike vilken mynnar ut i ett dike vidare till skogen.</p> <p>Fastighetsägaren tycker därmed att prickmarkeringen är orimlig på fastigheten och ber om omprövning av beslutet.</p>	<p>Noterat. Prickmarkering på översvämningsområden tas bort. Se del A på sida 7 för en utförlig beskrivning kring detta.</p>
22. Älvsala 1:107		
a)	Fastighetsägaren motsätter sig Värmdö kommuns bedömning om prickmarkeringen och det medföljande strikta byggförbudet på fastigheten på grund av kommunens bedömning om översvämningsrisken.	<p>Noterat. Prickmarkering på översvämningsområden tas bort. Se del A på sida 7 för en utförlig beskrivning kring detta.</p>

23. Älvsala 1:110		
a)	<i>Synpunkter på handläggningen</i>	
a1)	Fastighetsägaren anser att kommunen sent agerade på Länsstyrelsens yttrande om att kommunen behövde bedöma och beakta risken för konsekvenserna av ett 100-årsregn samt att de fick en inbjudan till möte med kort varsel (inbjudan kom 3 dagar innan mötet). Lyfter missnöje från mötet då fastighetsägarna upplevde att man inte fick ordentliga svar samt att andra delar av PFO I9 har bedömts enligt andra kriterier. Ägaren har även skriftligen försökt nå berörd tjänsteman utan svar.	Noterat. Förvaltningen beklagar att de har upplevd det på det sättet. Kommunen arbetar ständigt med att förbättra vårt arbetssätt och tar med oss den här kritiken. Detta ska undvikas i framtiden.
b)	<i>Synpunkter på utredningen avseende översvämningsrisken</i>	
b1)	Den skyfallskartering som kommunen använder som grund för sin bedömning att pricka fastigheten omfattar hela kommunen menar fastighetsägaren. En horisontell upplösning på fyra meter har använts. Fastighetsägaren menar att i MSB:s rapport <i>Vägledning för skyfallskartering (2017)</i> rekommenderas en upplösning på två meter eller bättre för kartering som ska användas för detaljerad åtgärdsplanering. Modelleringen måste då göras om yrkar fastighetsägaren med en bättre upplösning i horisontalled om den ska ligga till grund för prickning av enskilda fastigheter.	<p>Noterat. Prickmarkering på översvämningsområden tas bort. Se del A på sida 7 för en utförlig beskrivning kring detta.</p> <p>Skyfallskarteringen är framtagen i enlighet med MSBs rekommendationer vad gäller regnets återkomsttid, klimatfaktor, beaktande av infiltration, markens råhet samt beräkningsnätets och terrängmodellens upplösning.</p> <p>Upplösningen på 4 meter är i enlighet med rekommendationer MSB (<i>MSB, 2023. Metod för skyfallskartering av tätorter. Publikationsnummer MSB2260 – november 2023</i>), vilket även MSB säger.</p> <p>Upplösningen innebär dock att dikets djup och</p>

		<p>utbredning på vissa platser har underskattats och på vissa platser överskattats. Det innebär inte en entydig underskattning av dikets volym. Översvämningsutbredningen som skyfallskarteringen visar på fastigheten stämmer överens med den sänka som finns inom fastigheten och som avgränsas av infartsväg och bergparti. Denna sänka utgör del av en större lågpunkt som mottar vatten från ett område på 6,8 ha. Hela lågpunkten kan hålla 3 500 m³ vatten. Studerat regn i skyfallskarteringen visar att denna i princip fylls upp. Det rör sig alltså om stora mängder vatten som behöver hanteras.</p> <p>Den valda upplösningen på höjdmodell och beräkningsnät är tillräcklig för att identifiera områden med översvämningsrisk. Som jämförelse kan nämnas att flera kommuner, däribland Stockholms Stad, använder sig av samma upplösning i sin skyfallsmodellering.</p> <p>I enlighet med vad länsstyrelsen beskriver har skyfallskarteringen gjorts per delavrinningsområden, vilka har definierats i ArcHydro (GIS).</p>
b2)	<p>Hänsyn bör tas till både nuvarande och kommande rörsystems bidrag till avrinningen, eftersom kommunen planerar att lägga VA-ledningar längs Ormbunksvägen, vilket kommer att påverka avrinningen i området. Det är osäkert om detta har beaktats i översvämningsmodellen. Kommunen borde presentera en lösning för dagvattenhantering,</p>	<p>I modellen har beaktande av dagvattensystem gjorts genom ett schablonmässigt avdrag av regnmängd. Då ett schablonmässigt avdrag innebär att hela regnmängden tas bort från modelleringen vill man inte riskera att överskatta dagvattensystemens kapacitet (i detta fall effekten av trummor) och därför</p>

<p>till exempel med sprängsten i rörgravarna. Det är orimligt att kräva en anslutningsavgift på cirka 300 000 kr samtidigt som användningen av fastigheterna inskränks.</p>	<p>motsvarar det schablonmässiga avdraget ett 2-årsregn. Även detta antagande är i enlighet med vad MSB rekommenderar (<i>MSB, 2023. Metod för skyfallskartering av tätorter. Publikationsnummer MSB2260 – november 2023</i>)</p> <p>Vissa diken, ledningar och trummar är inte med i beräkningen då kommunen inte kan säkerställa att dessa finns kvar eller underhålls. Vid skyfall rör det sig om stora vattenmängder och dagvattentrummor har därför en begränsad funktion. Det är inte heller osannolikt att skyfall kan orsaka erosion i diken eller för med sig växtlighet, grenar, bråte med mera som kan sätta igen trumman. Utifrån dessa två anledningar bedöms det schablonmässiga avdraget beakta funktionen av områdets dagvattentrummor.</p> <p>Det nämns att hänsyn bör tas till kommande rörledningar och långa ledningsgravar då detta kommer ändra avrinningen i området. Detta stämmer inte, efter nedläggning av VA-ledningar (avsedda för dricksvatten och spill) kommer marken återställas till befintligt och har ingen påverkan på skyfallssituationen. Inga kommunala ledningar läggs för att omhänderta dagvatten.</p> <p>Ledningssystem för dagvatten är utbyggt under flera decennier med då rådande rekommendationer om dimensionerande regn. Fulla ledningssystem kan även bidra till att vatten trycker upp i brunnar och därmed bidrar till en översvämning. Då ett schablonmässigt</p>
---	--

		<p>avdrag innebär att hela regnmängden tas bort från modelleringen vill man av ovan beskrivna anledningar inte riskera att överskatta dagvattenledningarnas kapacitet och därför motsvarar det schablonmässiga avdraget ett 2-årsregn. Även detta antagande är i enlighet med vad MSB rekommenderar (MSB, 2023).</p> <p>Det nämns även att kommunen ska komma med förslag på åtgärd tex sprängsten i rörgravarna. Det är inte möjligt för kommunen att genomföra åtgärder då området har ett enskilt huvudmannaskap. Därtill berör en sådan typ av åtgärd dagvatten, dvs situationen vid normalregn och påverkar inte översvämningsrisken vid skyfall då dessa system är mättade och nederbörden istället avrinner ytlede.</p>
b3)	I MSBs rapport räknar man med en regnvolym på 44 mm under den mest intensiva halvtimman under ett 100-årsregn. Värmdö kommun räknar med 56 mm. Varför?	56 mm härrör från att en klimatfaktor på 1,25 har applicerats till regnet, i enlighet med rekommendationer från MSB. Det studerade regnet är ett CDS-regn och ger en bild över situationen både vid längre lågintensiva regn och korta intensiva regn. Det består av ett lågintensivt basregn som efterföljs av ett kort intensivt regn och avslutas med ett lågintensivt efterregn. För att få in de flesta rinntider inom avrinningsområdena har varaktigheten 6 h valts.
b4)	Har grundvattennivåerna mätts in och vilka värden har använts? Skyfall inträffar nästan uteslutande under juli och augusti då grundvattennivåerna	Markens råhet har beaktats i modelleringen genom att ytor har delats upp i hårdgjorda ytor och grönytor. Hårdgjorda ytor har beskrivits

	<p>generellt sett är låga och då det oftast finns magasineringskapacitet i de översta jordlagren (MSB). Hur har Mannings tal (flödesmotstånd yta) angetts på tomtytorna? Varför har varaktigheten på 100-årsregn bestämts till sex timmar?</p>	<p>med en lägre råhet (mindre motstånd), motsvarande högre Mannings tal M på 50, och övriga ytor med en högre råhet (större motstånd), motsvarande Mannings tal M på 5. De hårdgjorda ytorna utgörs av vägar och andra asfalterade ytor och de resterande ytor har kartlagts som grönytor. Vägar har hämtats från Trafikverkets NVDB databas samt kompletterats med hårdgjorda ytor hämtade från Open street map, Geofabrik GmbH.</p>
b5)	<p>Länsstyrelsen hänvisar i sitt yttrande till Länsstyrelsernas rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall. En konsekvensbedömning ska göras i varje enskilt fall varvid bl.a. ska beaktas hur många som drabbas, vilka nivåer i samhället som berörs, i vilken omfattning befolkningens liv och hälsa påverkas och vilka ekonomiska, miljömässiga, sociala och kulturhistoriska värden som kan gå förlorade. En sådan bedömning saknas av kommunen.</p>	<p>I samband med skyfallskarteringen togs en konsekvensanalys fram för att uppskatta de direkta konsekvenserna av ett skyfall genom att beräkna skadekostnaden från översvämning vid ett dimensionerande 100-årsregn. Analysen gjordes för befintlig bebyggelse. Syfte med denna var att ge underlag för att föreslå skyfallsåtgärder för att förhindra påverkan på samhällsviktiga objekt med högst prioritet och säkra framkomlighet på prioriterade vägar.</p> <p>Analysen är ett underlag i kommunens strategiska arbete för klimatsäkring av befintlig bebyggelse.</p>
b6)	<p>Lyfter att kommunen har gjort en oväntad bedömning om ett vattendjup under 20 cm innebär normalt sett inte någon påverkan på en byggnad enligt vad som sägs i rapporten Kommunövergripande klimatanalys för Värmdö kommun till att införa byggförbud från 20 cm på fastigheter. Fastighetsägaren hade önskat överväganden om mindre ingripande åtgärder då</p>	<p>Risk för skada av byggnader eller väg har bedömts vid vattennivåer över 20 cm, detta kommer utifrån den gräns som DHI har använt i konsekvensanalys för översvämning.</p>

	<p>detta medför både inskränkning för fastighetsägarnas förfoganderätt och även betydande minskning av kommunens dragningskraft som småhuskommun.</p>	
b7)	<p>Skyfallsmodeller innehåller en stor osäkerhet i och med att det rör sig om modellering av extrema händelser som det oftast saknas observationer och mätningar för. Hur har modellen kontrollerats och vilka observationer har använts för att kalibrera den? Vad är felmarginalen i modellen?</p> <p>På kartbilden över fastigheten visas vattendjup på 20-30 cm förutom en fläck med vattendjup på 30-50 cm. Vad är felmarginalen för mätning i höjddled?</p>	<p>Det har framförts synpunkter om att skyfallskarteringen är felaktig och överskattar översvämningsrisken. Förvaltningen instämmer att det finns antaganden i modellen och osäkerheter, vilket gäller för alla modeller. Förvaltningen vill dock poängtera att dessa inte enbart överskattar risken. Det finns även parametrar som kan ge en underskattning av risk, däribland är klimatfaktorn i det nedre spannet av vad som rekommenderas. Det pågår just nu diskussioner från SMHI om att denna bör höjas, vilket då skulle påverka karteringen. Vidare är den skyfallskarteringen som nu finns framtagna det mest detaljerade underlaget som finns för bedömning. Därtill har platsbesök gjorts av dagvatteningenjör som tittat på de faktiska förhållandena och bland annat det dike och trummor som påpekas i yttrandet.</p> <p>Laserscannad data bearbetas och rensas från hus och vegetation för att ta fram en höjddmodell, men vegetation kan ge mätfel. Indata till modelleringen är markhöjddmodell med 1 m upplösning från Lanmäteriet. Medelfelet i höjddled uppskattas till 0,1 m.</p>
b8)	<p>Enligt MSBs vägledning ska befintligt underlag som är relevant för arbetet sammanställas. Om kommunen tidigare har drabbats av extrema regn</p>	<p>Det görs kontinuerliga avvägningar under planprocessen mellan relevant information, dokumentation och intressen. Förvaltningens</p>

	<p>finns sannolikt nyttiga erfarenheter från dessa händelser. Har en sammanställning av detta gjorts? Det sägs också i vägledningen att det är viktigt att dokumentera vilka avväganden och ställningstaganden som görs under arbetets gång med en tydlig och transparent dokumentation. Har detta gjorts?</p>	<p>sammanvägda bedömning och ställningstagandet framgår från planhandlingarna.</p>
b9)	<p><i>Sammanfattning</i></p> <p>Fastighetsägarna anser att skyfallskarteringen inte är tillförlitlig och motsägs dessutom av annan utredning. De menar att den inte kan läggas till grund för en så stor inskränkning i fastighetsägarnas rådighet över sina fastigheter med påföljande värdeminskning.</p>	<p>Prickmarkering på översvämningsområden tas bort. Se del A på sida 7 för en utförlig beskrivning kring detta.</p>
c)	<p><i>Synpunkter i övrigt</i></p> <p>I en tidigare version av Planbeskrivning daterad 2023-06-01 sägs under rubriken Hushållssammansättning:</p> <p>”Området planläggs enbart för enbostadshus. I och med "attefallsreglerna" finns dock möjligheten att inreda ytterligare en till lägenhet i huvudbyggnaden och ännu en lägenhet i ett "attefallshus". Detta kan bidra till en större blandning av boende inom området, både de som efterfrågar större bostadshus och de som vill bo mindre”.</p> <p>Detta stycke har tagits bort i den senaste versionen. Vad avses? Vad gäller för s.k. Attefallshus där det inte krävs bygglov vare sig för komplementbostadshus eller komplementbyggnad? Vilka paragrafer i PBL ligger till grund för avsteg</p>	<p>Bygglovsbefriade åtgärder är tillåtet i det här området. Förvaltningen gör inga avsteg från grundreglerna när det gäller till exempel attefallshus.</p>

	från grundreglerna? Vad gäller om fastigheten enbart används som fritidsbostad?	
24. Älvsala 1:111		
	2023-08-15	
a)	Fastighetsägarna anser att utredningen som Värmdö kommun gjort gällande prickmark och skyfallskartering är bristfällig. De har därmed försökt påvisa genom bifogade bilagor att ingen risk för människors säkerhet eller fara för byggnader föreligger, och hävdar därför att någon prickmark inte ska införas på fastigheten. De har även själva bekostat en skyfallsutredning som har hittat felaktigheter i kommunens skyfallsutredning.	Noterat. Detaljprojektering innefattar framtagande av bygghandlingar för uppförande av nya byggnader, vägar, infrastruktur. I det fallet krävs en högre detaljnivå. Detaljplanearbete innefattas inte i detaljprojektering. Prickmarkering på översvänningsområden tas bort. Se del A på sida 7 för en utförlig beskrivning kring detta.
	2023-09-10	
b)	Fastighetsägarna anser att utredningen som Värmdö kommun gjort gällande prickmark och skyfallsutredning är bristfällig. Genom bifogade bilagor visar deras egna utredning att ingen risk för människors säkerhet eller fara för byggnader föreligger, och hävdar därför att prickmark inte ska införas på fastigheten.	Prickmarkering på översvänningsområden tas bort. Se del A på sida 7 för en utförlig beskrivning kring detta. Skyfallskarteringen är framtagen i enlighet med MSBs rekommendationer vad gäller regnets återkomsttid, klimatfaktor, beaktande av infiltration, markens råhet samt beräkningsnätets och terrängmodellens upplösning. För hårdgjorda ytor (bebodda fastigheter och vägar) har ett avdrag gjorts för 2-årsregn i syfte att beakta eventuella dagvattensystem såsom t.ex. dagvattentrummor. Den är utförd av externa konsulter med lång erfarenhet inom

		<p>området. En modell kan aldrig återspegla en exakt verklighet men resultatet från skyfallskarteringen bedöms vara tillräckligt bra för att inom detaljplanen bedöma vilken mark som är lämplig för framtida byggnationer.</p> <p>Bengt Dahlgrens modellering är inte en hydrodynamisk modell utan baseras enbart på markens höjder vilket är en enklare modell. Dock är det resultat som redovisas i enlighet med den kommunala skyfallskarteringen. Detta då den flödesväg som de beskriver överensstämmer med den betydande skyfallsväg från skyfallskarteringen.</p>
25. Älvsala 1:113		
	2023-08-15	
	<p>Fastighetsägaren menar att hela dalgången är dränerad med ca 30 cm sand, dagvattensystem om 60 cm fungerar utmärkt och har aldrig fyllts till mer än 25%. Fastighetsägaren menar också att föreslagen prickmark är oskäligt, och om man skall godkänna detta vill man ha byggrätt om ett plan till på befintlig huvudbyggnad samt byggrätt om 40 kvm på prickmark närmast vägen.</p>	<p>Noterat. Prickmarkering på översvänningsområden tas bort. Se del A på sida 7 för en utförlig beskrivning kring detta.</p>
26. Älvsala 1:56		
	<p>Fastighetsägaren har noterat att drygt en tredjedel av tomten belagts med byggförbud - prickmark. Fastighetsägaren motsätter sig detta.</p> <p>Besvikelsen över prickmarken är minst sagt stor</p>	<p>Noterat. Prickmarkering på översvänningsområden tas bort. Se del A på sida 7 för en utförlig beskrivning kring detta.</p>

	<p>förklarar fastighetsägaren. Upplever ej kommunikationen som lösningsorienterad.</p> <p>Vad man kan se utav underlaget är anledningen att det kan bli upp till 30cm maximalt vattendjup.</p> <p>Anser att en mer utförlig bedömning görs på plats. Tekniska lösningar, så som schaktning m.m bör föreslås. Tex brukar 0,5m höjning av marknivå vara praxis vid bygglov. Görs det i samråd bör marken kunna räddas.</p>	
<p>27. Älvsala 1:75</p>		
	<p>Då fastighetsägaren anser att det inte finns några problem med dennes fastighet med tillhörande mark så motsätter de prickmarkeringen.</p> <p>Fastighetsägaren köpte fastigheten 2015 och har sedan dess inte haft eller upplevt några problem med vattenansamlingar även när det har kommit uppåt 100-120 mm nederbörd när nederbörden är som värst.</p> <p>Kommun har även prickat berg som ligger 1-2 meter över lägsta punkten, totalt har man prickat ca 40-50 % av tomten.</p> <p>Fastigheten ligger på den högsta delen i området med vägen som sluttar åt båda hållen.</p> <p>Diket som finns på våran sida av vägen är det sällan att det ligger vatten kvar då vatten avrinningen är mycket bra.</p>	<p>Noterat. Prickmarkering på översvämningsområden tas bort. Se del A på sida 7 för en utförlig beskrivning kring detta.</p>

Värmdö 2024-09-10

Samhällsbyggnadskontoret

Raad Alwajid

Stefan Khoo

Planchef

Planarkitekt & projektledare