



DETALJPLAN FÖR
DEL AV FASTIGHET SKEVIK 1:190 och del av Skevik 1:1
VÄRMDÖ KOMMUN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE
GRANSKNINGSHANDLING
PBL (2010:900) i dess lydelse från 2 jan 2015
Dnr: 2019KS/0721
Datum: 2021-02-24
KSPU 2021-02-09
Anna Fredriksson
Samhällsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Lugnet Gustavsberg, Värmdö kommun

Samråd av detaljplan för Skevik 1:190 har skett från 2020-05-12 till 2020-06-09 Information om samråd skickades ut enligt sändlista och samrådet kungjordes i Dagens Nyheter och i Nacka Värmdö Posten 2020-05-12 (enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015). Under samrådet fanns möjlighet att lämna synpunkter skriftligen. Vidare hölls öppet samråd på platsen för utbyggnad, där representanter från kommunen närvarade. Planförslaget och alla bilagda handlingarna fanns att ta del av på servicecenter på Skogsbovägen 9–11 och på kommunens hemsida.

Totalt har 12 yttranden inkommit under samrådet samt 1 yttrande med förlängd svarstid. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret. Alla som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare.

Samrådsredogörelsen är uppdelad i fyra delar:

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

Del B. Ändringar mellan samråd och granskning

Del C. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

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

Yttranden har lämnats av

Namn	Fastighets beteckning	Datum
Myndigheter		
1. Länsstyrelsen		2020-05-29
2. Lantmäteriet		2020-05-25
3. Storstockholms brandförvar		2020-05-29
4. Trafikförvaltningen		2020-06-05
5. Trafikverket (ingen erinran)		2020-05-21
6. Bygg och miljönämnden Värmdö kommun		2020-09-02 (Förlängd svarstid beviljad)
Företag		
7. Skanova		2020-05-20
8. Vattenfall		2020-06-01
9. Postnord		2020-05-27
10. Svenska kraftnät (ingen erinran)		2020-06-01
Privatpersoner och föreningar		
11. Gustavsbergs vägförening (ingen erinran)		2020-05-14
12. boende på Fiskgjusevägen	Skevik 1:190	2020-05-21
13. boende på Fiskgjusevägen	Skevik 1:190	2020-05-14

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.** Val av bebyggelsestyp, punkthus passar det och våningsantalet har höjts

Kommentar:

Sedan planansökan har våningsantalet höjts för att tillgodose fler bostäder på en plats som är

lämplig för flerfamiljshus.

Planprocessen har sedan planansökan utrett utformningen av byggnationen. Landskapet breder ut sig mer horisontellt söderut vid befintlig bebyggelse, ängskaraktären och bebyggelse i två våningar är samstämmigt.

Planförslaget anger att flerbostadshus ska ersätta bollplanerna med en mer flerfunktionell uteaktivitetsyta i närmare och tryggare förhållande till gatan. Utformningen av entré till skogen med en allmän plats, har utformats i samråd med kultur och fritidsavdelningen och driftavdelningen, med åtanke på dags- och kvällsaktiviteter för boende och besökare och med hänsyn till närheten till bostäder.

Platsen vid Björnskovsvägens ände och naturstigarnas start, har lyfts som främsta förutsättningarna att byggnaderna bearbetas och anpassas till skogens miljöer än att ta vid i omgivande bebyggelses skala och utformning. Höjning av husförslaget kan till och med anses vara anpassat till platsen, det tar upp omgivande träds höjd och skala runt den öppna platsen som ska byggas. Byggnadskropparna kan betraktas som ett tydligt avslut av den byggda miljön. Tillskottet av ett utegym som utgör entrén till den omgivande naturmarken skapar en tydlig platsbildning och entré till naturmarken.

Praktiska och ekonomiska aspekter vägs som enskilt intresse mot de allmänna intressena för en god stadsbyggnad. För exploatör är det viktigt att projektets utbyggnad och skötsel ger rationalitet och får bärighet ekonomiskt för hyresbostäderna. Engagemanget från förvaltaren anses positivt för möjligheten till ökad social hållbarhet vid utformning av gemensamma miljöer, jämte omsorg för att skapa en trivsam boendemiljö.

Samrådsförslaget som även i granskningskedet är fem våningar bedöms av planavdelningen vara rationellt och anpassat till platsens förutsättningar.

- **A2.** Skogsbrynets ekologi

Kommentar:

Skogsbrynet är mycket tätt, i detta fall gynnas ekologi av viss gallring i den norra delen av planområdet. Kommunens ekologistöd har besökt platsen och gjort en bedömning utifrån platsens specifika förutsättningar. Gallring ska endast ske inom planområdet på kvartersmark och i den mån som är nödvändig för bebyggelsen och gynnar skogsbrynet ur allmän hänsyn till ekologi.

Utformning för den allmänna platsen med utblick genom trädstammar och släntens mörker ges bättre inramning och ljus till naturstigens entré.

Vid planering av planteringar på kvartersmark kan växtval bidra till att stärka spridningssamband.

- **A3.** Husens placering i norra hörnet av tomt

Kommentar:

Huskropparnas placering ger förhållandevis god och varierad solljusinstrålning, samt möjliggör utblickar till naturreservat från båda huskropparna.

Placeringen ger även möjlighet till social kontroll genom så kallade informella observatörer.

- **A4.** Skogsstigarnas nyttjande och belastning som följd av fler boende samt, frågor om storlek på parkeringsyta som tillkommer.

Kommentar:

Fler boende medför ökad trafik och ökat utnyttjande av skogar och marker. Trafikökningen anses dock ge liten påverkan på området i stort. Vad gäller nyttjande av stigar och grönområden så utgör röda spåret och Värmdöleden redan utpekad vandrings led och motionsspår. Ett ökat nyttjande av dessa anses inte negativt utan positivt ur ett allmänt intresse eftersom den upplevda tryggheten

anses öka med mer mänsklig närvaro.



Figur 1 Illustratin av närliggande motionsspår, vandringsled och målpunkter.

På kvarteretsmark ska hållbara, infiltrerande markmaterial användas i möjligaste mån.

Del B. Ändringar sedan samråd

Ett gestaltungsprogram har tagits fram sedan samråd

Nedan listas de ändringar som gjorts i plankartan sedan samrådet tex i form av planbestämmelser, ändringar av gränser mm

- Vändradien för bussar har setts över och utökats i samråd med SL.
- Planbestämmelser avseende fasadmaterial har förtydligats gällande utformning (f1, f2 och f3) och med hänsyn till buller (b5)
- Planbestämmelse om minsta taklutning har införts
- Planbestämmelser avseende infiltrationsytor och dagvattenfördröjande anläggningar har införts (b1, b2, b4, n2, n3, n4)
- Bestämmelse om fastläggning av föroreningar (b3) har införts
- Infiltrationsytor har försetts med prickmark
- Reglering gällande trädfällning har införts (n1)
- Totalhöjd har justerats till totalhöjd över nollplan
- Placering av byggnadskroppar har specificerats genom införande av prick- och plussmark.
- Yta har avsatts för branduppställning (prickmark)
- Ytor för kompletterande bebyggelse har försetts med plussmark
- Kompletterande bebyggelse har getts bestämmelser om byggnadshöjd och byggnadsarea
- Utbredning av dike har specificerats med prickmark och illustrationstext (*dike*) har införts
- Parkens utbredning har minskats
- Bestämmelser om ändrad lovplikt har införts:
 - Marklov krävs även för schaktning, fyllning och sprängning som påverkar tomtens höjdläge med mer än 0,5 meter. Stödmurar högre än 0,5 meter ska terraseras eller släntas mot omgivande mark. Stödmur i fastighetsgräns är inte tillåtet. Vid ändring av marknivå ska marken ansluta följsamt mot omgivande fastigheter. Vid marklov skall hänsyn tas till dagvattenhantering och naturvärden, 4 kap. 15 § 1 st 3 p.
 - Marklov krävs även för fällning av med n1 markerade träd, 4 kap. 15 § 1 st 3 p.
- Förskolegård har getts primärt användningsområde kvartersmark (B) och sekundärt användningsområde förskola (S)
- Förskolegården har försetts med plussmark, endast komplementbyggnad får uppföras.
- Genomförandetiden har förlängts till tio år
- Byggrätt har förtydligats med BTA vid inglasning av balkonger
- Utformningsbestämmelse gällande uppglasade entréer har införts
- Namnet på detaljplanen har justerats från del av Skevik 1:190 till del av Skevik 1:190 och del av Skevik 1:1
- Gångväg på Skevik 1:1 har efter dialog med JM lämnats utanför planområdet.

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.

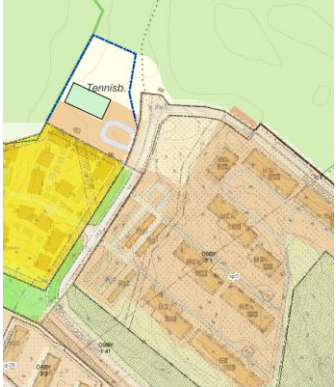
	Yttrande	Kommentar
1. Länsstyrelsen		
a)	Skydd av träd Biotopskydd 1. Kommunen behöver klargöra om den idag	1. Det finns enstaka planterade träd som omger parkeringen

	<p>befintliga trädraden längs med befintlig parkering ut mot väg i östra delen av planområdet utgör en sådan trädrad som omfattas av generellt biotopskydd.</p> <p>2. Under genomförandetiden bör träd som avses att sparas skyddas i enlighet med ”Standard för skyddande av träd vid byggnation” av Östberg och Stål. Om det finns risk för träd som sparas och nyplanterade träd skadas av fordon bör varje träd/planta förses med påkörningsskydd för att öka chansen för överlevnad.</p>	<p>varav några kan utläsas som en träd-rad.</p> <p>Kommunekologen har besökt platsen och fastställt att den aktuella träd-raden inte antas uppfylla definitionskravet som en allé och den omfattas därmed inte av det generella biotopskyddet för en allé. Det är färre än fem lövträd som står längs med vägen. Övriga lövträd intill parkeringsplatsen och närmast tennisbanan anses inte tillhöra samma träd-rad. Om möjligt vore det enligt kommunekologen positivt att bevara de två ekar som står närmast tennisbanan. Skyddsvärda träd mäts in.</p> <p>2. Informationstext förs in i planbeskrivning.</p>
c)	<p>Naturreservat</p> <p>För att säkerställa att intrång i naturreservatet Skevik inte riskerar att ske i samband med detaljplanen genomförs, bör samtliga entreprenörer uppmärksammas om reservatsgränsen.</p>	<p>Noteras. Informationen ska kommuniceras i samband med genomförande av byggnationen. Information förs även in i planbeskrivning</p>
d)	<p>Grön kil</p> <p>Aktuellt planområde är utpekad som grön kil. Gröna kilar är sammanhängande grönområden av vikt för såväl den biologiska mångfalden som tätortsnära rekreation samtidigt som de skapar viktiga ekologiska samband. För att inte försvaga kilen är det positivt om de få träd som står inom planområdets norra del, främst tall, kan sparas.</p>	<p>Ekologstöd har varit på plats och validerat växtligheten. Följande text har formulerats efter hans besök och förts in i planbeskrivning: Den skog i norr, som föreslås att gallras består av medelålders barrskog, främst av medelålders tallar och underväxande gran. Inga särskilda artvärden noterades vid kommunekologens platsbesök 2020. En gallring av skogsremsan närmast grusplanen i nordost, där</p>

		<p>underväxande gran och yngre träd tas bort för att skapa en luckig och solbelyst miljö, anses ha en positiv inverkan på naturmiljön och naturvärden över tid. Avverkade träd kan dessutom användas för att skapa faunadepåer i den omkringliggande skogen. För enskilda träd kan ringbarkning och högkapning göras för att skapa förutsättningar för den biologiska mångfalden.</p> <p>Inga skogliga åtgärder som riskerar att störa fågelhäckning eller andra djurs reproduktion får ske under perioden 1 april till 31 juli.</p> <p>Eftersom den föreslagna exploateringen inte kommer ta i anspråk någon skogsmark finns enligt kommunekologen möjligheter att lokalt stärka det regionala sambandet. Vid nyplantering av träd bör svenska inhemska trädslag väljas, förslagsvis tall och/eller gran. Övriga positiva naturvårdsåtgärder är plantering av blommande och bärande växter (t.ex. ljung, nypon, m.fl.) och placering av död ved i faunadepåer vid solbelysta lägen.</p>
e)	<p>I planbeskrivningen finns en beskrivning av hur risk för översvämning ska undvikas i planområdet. Länsstyrelsen anser att det som går att säkerställa med planbestämmelser bör införas i plankartan. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att ta del av förslag på planbestämmelser som finns på Boverkets (Kunskapsbankens) tema del om dagvatten i detaljplaneringen.</p>	<p>Planbestämmelser avseende infiltrationsytor och dagvattenfördröjande anläggningar har införts (b1, b2, b4, n2, n3, n4) Bestämmelse om fastläggning av föroreningar (b3) har införts</p>
f)	<p><i>Miljö kvalitetsnormer för vatten</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kommunen ska komplettera planbeskrivningen genom att ange recipienter, dess status och MKN. Kommunen ska i planbeskrivningen tydliggöra 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Planbeskrivningen kompletteras med utredningsmaterialet och relevant resultat

	<p>sin bedömning av hur exploateringen påverkar möjligheten att nå MKN i berörda recipienter.</p> <p>2. Om de dagvattenåtgärder som föreslås i dagvattenutredningen (Ramböll 2020-03-20) genomförs och får beskriven effekt såsom anges, delar Länsstyrelsen bedömningen av planens påverkan på möjlighet att nå MKN i närmast mottagande vattenförekomster som presenteras.</p>	<p>till planhandlingarna.</p> <p>2. Noteras.</p>
g)	<p>1. Det är positivt att kommunen kommer att hålla dialogmöten med barn och unga under samrådsprocessen för att inhämta deras synpunkter.</p> <p>2. Planförslaget möjliggör en förskolegård. I handlingarna framgår det att det är 45 barn på förskolan och gårdens storlek 1000 kvm. Det är en mindre storlek än vad som anges i i vägledningen Gör plats för barn och unga från Boverket och Movium där det bl.a. anges att ett rimligt mått för antalet barn i förskolan är 40 m² friyta per barn och den totala storleken på friytan bör helst överstiga 3 000 m². Här framgår också att om ytorna är mindre är det extra viktigt att jobba med utformningen. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att ta del av vägledningen som går att läsa här:</p>	<p>1. Noteras.</p> <p>2. Text om förskolegård och behov av programmering av förskolegård förtydligas i planbeskrivningen.</p>
2. Lantmäteriet		
a)	<p>I planbeskrivningen nämner man att det ska vara kommunalt huvudmannaskap för GÅNG och PARK, i plankarta och i bestämmelserna finns endast GATA och PARK angivet som allmänplatsmark. GÅNG och PARK förekommer lite var stans i beskrivningen och behöver rättas eller så behöver plankarta och bestämmelserna rättas.</p>	<p>Endast GATA och PARK anges i plankartan. GÅNG ska strykas där det återfinns till granskningsskede av detaljplanen. Exploateringsavtalet reglerar att det är gångväg som ska byggas ut på befintlig och ny kommunal gatumark.</p>
b)	<p>Det bör framgå av fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser vem som har ansvaret för att initierar lantmåteriförrättningarna.</p>	<p>Noteras. Handlingarna korrigeras.</p>
	<p>Under rubriken Formella, beslutade förutsättningar står det att: "Området är idag inte detaljplanelagd mark". Av vad som kan utläsas så kommer stadsplan, 0120-P83/1201, bli lite berörd av område för tekniska anläggningar. Plangränsen ligger troligtvis fel i registerkartan men utgår man från avstyckningen av Skevik 1:190 bör plangränsen gå enligt röd linje.</p>	<p>Noteras. Plangränsen mot befintlig plan på fastighet Skevik 1:190 har setts över och över och korrigerats.</p>
3. Storstockholms brandförsvär		
a)	<p>Framkomlighet/Tillgänglighet</p> <p>1. I samband med släckinsats måste framkomlighet till byggnader för SSBF:s räddningsfordon beaktas. Enligt Boverkets byggregler 1 bör avståndet mellan körbar väg och byggnadens angreppspunkt för räddningsinsats inte överstiga 50 meter. Med angreppspunkt för räddningsinsats menas entréer/tillträdesvägar till byggnadens olika delar. Detta är i grunden en projekteringsfråga, men den bör möjliggöras i plan.</p> <p>2. För att SSBF:s fordon ska kunna framföras krävs normalt BK2-väg. Ibland behöver så kallade</p>	<p>1. Framkomlighet för SSBF har utretts och uppställningsplats för brandbil försetts med prickmark</p> <p>2. Text förtydligas i planbeskrivning och gestaltungsprogram</p> <p>3. Framkomlighet för brandbil har setts över.</p>

	<p>räddningsvägar upprättas för att räddningstjänstens fordon ska kunna nå fram till byggnader. I SSBF:s vägledningsdokument VL2014-092 beskrivs de förutsättningar som krävs för en räddningsväg.</p> <p>3. Inom området finns förskolegård för intilliggande förskola. Planerad bebyggelse får inte påverka tillgängligheten till omkringliggande fastigheter. SSBF vill uppmärksamma kommunen på att det redan idag ser ut att vara begränsad framkomlighet inom hela fastigheten (Skevik 1:190) och önskar därmed att kommunen ser över detta.</p>	
b)	<p>Stegutrymning/Åtkomlighet</p> <p>1. Då det inte ser ut som att marken runt byggnaderna är tillgängliga och anpassade för räddningstjänsten kan räddningstjänsten ej utgöra den alternativa utrymningsvägen för de planerade byggnaderna. De måste därmed dimensioneras för utrymning utan räddningstjänstens stegutrustning. Om det är tänkt att räddningstjänstens utrustning planeras att nyttjas vid alternativ utrymning från den planerade bebyggelsen bör det i planprocessen säkerställas att framkomlighet och åtkomlighet för SSBF:s stegutrustning är möjlig. Detta kräver även att uppställningsplatser för höjdfordon eller bärbara stegar anordnas.</p> <p>2. SSBF vill dock poängtera att utrymning utan räddningstjänstens hjälp, förslagsvis genom implementering av Tr2-trapphus, är att föredra. SSBF:s möjligheter att hjälpa till vid stegutrymning beskrivs närmare i vägledningsdokument VL2014-093.</p>	<p>1. Uppställningsplatser för brandfordon och behov av Tr2-trapphus har utretts.</p> <p>2. Noteras</p>
c)	<p>Brandvatten</p> <p>1. Vid planering av ny bebyggelse behöver hänsyn tas till tillgång av brandvatten. För ett konventionellt brandpostsystem rekommenderar SSBF ett avstånd på minst 75 meter från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon, dvs. 150 meter mellan två brandposter vilket då är det den faktiska körsträckan och inte fågelvägen. Utifrån SSBF:s underlag ser det inte ut som att det finns någon brandpost inom 75 meter. SSBF anser att behovet av ny brandpost intill planområdet måste ses över i samråd med förvaltaren av brandpostnätet. Mer information om SSBF:s syn gällande brandvatten finns i vägledningsdokument VL2014-124.</p>	<p>Ny anslutningspunkt för brandvatten har utretts i dialog med kommunens VA-avdelning.</p>
<p>4. Region Stockholm Trafikförvaltningen</p>		
a)	<p>Region Stockholm Trafikförvaltningen</p> <p>Det är positivt att vändplanen har utformats med hänsyn till vändande led- och boggibussar. Enligt planbeskrivningen står det att hänsyn har tagits till "ledbussars vänddiameter på 28 meter".</p> <p>Trafikförvaltningen vill förtydliga riktlinjerna i RiBuss: den yttre vändradien för ledbussar är 12 meter (vänddiameter 24 meter) och den yttre vändradien för boggibuss är 14 meter (vänddiameter 28 meter). Det är viktigt att det inte finns några objekt som stör fordonets</p>	<p>Noteras. Hänsyn till krav har tagits och en vänddiameter på 28 meter är möjlig.</p>

	<p>svängande rörelse vid vändytan och att överhäng av buss kan nyttjas fritt utan hinder.</p>	
<p>b)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Trafikförvaltningen ser positivt på att bussuppställningen planeras fortsätta längs Björkskogsvägens östra sida. 2. Reglering/parkering av fordon sker dagligen och frekvensen är stor med ankommande bussar från fyra busslinjer. 3. Minst två platser för tidsreglering/parkering i direkt anslutning efter avstigningsplats behövs och ska dimensioneras för längd ledbuss (21 meter). Det är viktigt att buss i rörelse kan ta sig förbi stillastående parkerad buss vid tidsreglering/parkering. 4. Idag är utrymmet snävt och behöver breddas och förstärkas. Bussen som placeras längst fram idag vid tidsreglering/parkering är förmånlig att flytta bakåt för att möjliggöra bättre svepyta då omkörning av stillastående buss kontinuerligt sker vid platsen. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Noteras. Bussuppställning sker inom befintlig plan (Sp5) 2. Noteras 3. Noteras, plats för uppställning av buss ligger utom planområdet och påverkas inte av detaljplanen. Bussuppställning sker inom befintlig plan (Sp5) 4. Noteras, plats för uppställning av buss ligger utom planområdet och påverkas inte av detaljplanen. Om önskemål finns att bredda vägen så påverkas däremot två befintliga detaljplaner (Sp30 och Sp5). Detta önskemål hanteras bäst via planansökan och beslut om ett eventuellt nytt planarbete. Se skärmdump nedan. 
<p>c)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Den bod som står inom fastigheten används som paus/rastlokal för SL:s busschaufförer. 2. Trafikförvaltningen ser ett stort behov av att funktionen finns kvar på platsen och även ett ökat behov i framtiden på grund av fler vändande busslinjer. Paus/rastlokalen behöver innehålla minst två toaletter, ha tillgång till vatten och el och plats för att sitta och vila. Vidare bör den ligga i direkt anslutning till tidsreglering/parkering. Kravställning för paus/rastlokaler finns i Trafikförvaltningens riktlinje för terminaler (RiTerm). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Noteras 2. Noteras. 3. Arbetsmöten med kommunens trafikingenjör, Trafikförvaltningen och Keolis har skett. Beslut har fattats att lämna yta för rastbod utom planområdet.

	<p>3. I planförslaget föreslås att paus/rastlokalen flyttas in på kvartersmark inom E-område för teknisk anläggning eller miljöhus. Trafikförvaltningen ställer sig tveksamma till om E-område är en lämplig planbestämmelse för ändamålet då det handlar om en personallokal för busschaufförer och inte en sådan teknisk anläggning som Boverket hänvisar till i sina allmänna råd gällande E-områden. T-område är att föredra för ändamålet i och med det utrymme som krävs för anläggningen. Om E-området ändå kommer att användas behöver det tydliggöras att det inkluderar personallokal för busstrafikändamål. Om även andra anläggningar ska ingå i samma område behöver det säkerställas att de kan nyttjas parallellt med paus/rastlokalen och att det finns tillräckligt utrymme för respektive anläggning. Innan detaljplanen går upp för antagande bör ett avtal om anläggningens bestånd vara tecknat mellan trafikförvaltningen och markägare samt eventuellt övriga anläggningsägare för att säkerställa funktionen på platsen.</p> <p>4. Trafikförvaltningen vill delta i det fortsatta planarbetet avseende</p> <ol style="list-style-type: none"> busstrafikens framkomlighet vid ändhållplatsen vändytan platsbehov av parkering paus/rastlokal. <p>5. Det är av stor vikt att busstrafiken i Lugnet ges erforderliga ytor och får god framkomlighet för att den i framtiden ska kunna utökas.</p>	<p>4. Arbetsmöten med Trafikförvaltningen och Keolis har skett</p> <p>5. Arbetsmöten med Trafikförvaltningen och Keolis har skett</p>
5.	Trafikverket	
a)	Ingen erinran	Noteras
6.	Bygg och Miljönämnden Värmdö kommun	
a)	<p>1. Beslut Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:</p> <ol style="list-style-type: none"> anta yttrandet i sin helhet. beslutet justeras omedelbart. <p>2. Bygg- och miljöavdelningens bedömning Plan- och bygglagen <i>Byggnaders placering och utformning</i>:</p> <ol style="list-style-type: none"> Ett problem med gemensamma byggrätter är svårigheterna det medför att efter några år veta hur mycket byggrätt som förbrukats. Detta är ofta på grund av att många mindre förändringar skett, till exempel inglasningar av balkonger (då inglasade balkonger räknas som tillskapande av bruttoarea). Det vore önskvärt om man tog upp något om just inglasade balkonger då många byggherrar bygger upp hela byggrätten och sedan framgår det att alla boende vill ha inglasade balkonger även fast byggrätten är förbrukad. För att kunna bygga attraktiva bostäder behöver man även beakta denna punkt. 	<ol style="list-style-type: none"> Noteras a) Noteras. Planarbetet hanterar BTA och kommande önskemål om inglasning av balkonger. b) Tillgänglighet förs in som en rubrik i gestaltungsprogrammet. c) Noteras Noteras Planbeskrivningen förtydligas med recipient Noteras. Planarbetet har dock tagit fram en bullerutredning som omfattar lågfrekvent buller med anledning av att bussar stannar och

	<p>b. Det saknas skrivelser som rör tillgänglighet och anpassning av miljön. Till exempel ska det finnas angöringsplats inom 25 meter från bostad samt inom samma radie ska det finnas byggnad för sophantering samt parkeringsplatser som är anpassade för rullstol. Detsamma gäller brand och tillfartsvägar och uppställningsplatser.</p> <p>c. I övrigt ser nämnden positivt på den nya planen och tanken att bebygga en annars relativt oanvänd plats och göra om den till ett attraktivt bostadsområde med rekreationsytor ses som en värdefull investering för välmående och utveckling i vår gemensamma kommun.</p> <p>3. Miljöbalken <i>Strandskydd</i> Planförslaget omfattar inte strandskyddat område.</p> <p>4. <i>Dagvatten och spillvatten</i> Planområdet ligger inom område för kommunalt omhändertagande av dagvatten. Bygg- och miljöavdelningen ser positivt på att vatten från takytor kommer att infiltrera i grönytor inom planområdet samt att avrinningen från de planerade parkeringarna kommer att infiltreras i växtbäddar innan det ansluter till det kommunala dagvattennätet. Det saknas dock information om vilken recipient dagvattnet kommer att ledas till samt recipientens förutsättningar. Detta bör tydliggöras i planen.</p> <p>5. <i>Buller</i> Enligt den bullerkartläggning som gjorts över Värmdö kommun är dygnsekvivalenten för planområdet mellan 35-45 dBA. Nuvarande bussuppställning och trafik kommer inte att ändras i och med planförslaget. De tänkta bostadshusen har två tysta sidor som vetter mot det angränsande naturreservatet. Bygg- och miljöavdelningen delar bedömningen att ingen ytterligare bullerutredning behöver utföras i denna detaljplan.</p> <p>6. <i>Radon</i> Planområdet är klassat som ett normalriskområde för markradon (enligt revidering av den översiktliga radonriskkartan för Värmdö kommun, SGU 2011). Bygg- och miljöavdelningen instämmer därför i att undersökning av radon kan ske vid inflyttning och att det inte är rimligt att utföra en markradonundersökning under planarbetet. Detta med hänsyn till kostnaden att bygga radonsäkert.</p>	<p>vänder i anslutning till planområdet.</p> <p>6. Noteras</p>
7. Skanova		
a)	<p>1. Skanova har markförlagda teleanläggningar i och i anslutning till planområdet i enlighet med bifogad nätkarta.</p> <p>2. Vi förväntar oss att åtgärder för nya serviser till att kunna ansluta dessa fastigheter till Skanovas nät meddelas, möjliggörs och bevakas under lednings-samordningen i kontakter med Skanovas representant för området.</p> <p>3. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för</p>	<p>1. Noteras. Information förs in i planbeskrivning</p> <p>2. Noteras. Information förs in i planbeskrivning</p> <p>3. Noteras. Information förs in i planbeskrivning</p>

	<p>att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.</p> <p>4. Tvingas Skanova som även tidigare meddelats att vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra den föreslagna ledningsförläggningen förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.</p> <p>5. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta https://www.ledningskollen.se Kabelanvisning beställs via https://www.ledningskollen.se</p>	<p>4. Noteras. Information förs in i planbeskrivning</p> <p>5. Noteras. Information förs in i planbeskrivning</p>
8. Vattenfall		
a)	Vattenfall Eldistribution har inget att erinra.	Noteras
9. Postnord		
a)	Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.	Noteras. Information tas till planbeskrivning
10 Svenska kraftnät		
a)	Ingen erinran	Noteras
11. Gustavsbergs vägförening		
a)	Ingen erinran	Noteras
12. Hyresgäster och boende		
a)	Fiskgjusevägen felstavad (Fiskljuse...)	Noteras, stavning är korrigerad i planbeskrivningen.
b)	Våningsantal har höjts och har högre antalet än befintlig bebyggelse två våningar.	Placeringen vid slutet av vägen och skogens början, bedöms lämplig för högre hus främst för att höjder intill och trädens höjd, omsluter platsen och husen ger rum med likartade väggproportioner från hus respektive natur. Boendet får utblickar till skog och kommer upp i höjd för att markera skogens början. Landskapet vid befintlig bebyggelse är av mer horisontell, ängskaraktär medan det här är mellan två höjder och berghällar.
c)	Husens placering	Ger förhållandevis goda och varierade solljusinstrålningar under dagen till bostäder och gård, samt möjliggör utblickar till naturreservat från båda husen.

d)	Oro för skogsstigarnas nyttjande och belastning som följd av fler boende, Skogsbrynets ekologi befaras påverkas och fåglar som använder det täta skogsbrynet, boställen befaras hotas.	Kommunekologen har bedömt att gallring i viss mån kan gynna ekologin. Det är fortfarande endast inom planområdet på kvartersmark som viss gallring får ske. Se även kommentar under punkt A1d.
e)	Storlek på parkeringsyta som tillkommer.	Befintlig yta effektiviseras för att utökas norrut med 17 p-platser. Befintlig in/utfart utnyttjas.
f)	Huskroppar med fler än 3 våningar befaras avvika för mycket från omgivande hus, de nya byggnaderna borde enligt synpunkt utformas för att smälta in i redan befintlig bebyggelse. Det gäller även utseendet; tegelfasader i rött eller gult, eller möjligen träfasader, skulle passa bäst ihop med redan befintlig bebyggelse.	Bebyggelseförslaget utgår från kvaliteter i det omkringliggande landskapet så som trädens höjd och upplevelsen av naturvärden, med bibehållna stråk även över kvartersmark för att förbättra platsens mänskliga skala. Eftersom byggnadernas läge skapar ett avslut mot naturmarken och då naturreservatet ligger högre än bostadsområdet anses platsen tåla byggnader i fem våningar. Byggnaderna förhåller sig till att angränsande bebyggelse är lägre genom ett respektavstånd.

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

Fastighetsbeteckning/ Myndighet	Ej tillgodosedda synpunkter
Boende Skevik 1:190	Våningsantal bibehålls till 5 våningar
SL	Planarbetet utökas inte att omfatta befintliga invidliggande detaljplaner. T-område möjliggörs inte inom planområdet

Värmdö 2021-02-24
 Samhällsbyggnadskontoret

Andreas Dahlberg
 T.f. Planchef

Anna Fredriksson
 Planarkitekt/Projektledare



VÄRMDÖ KOMMUN