



## DETALJPLAN FÖR DEL AV **Torsby 1:342 - Dragudden** VÄRMDÖ KOMMUN

### **GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

Antagandehandling

PBL (2010:900) i dess lydelse innan 1 januari 2015

Dnr: 2016KS/0238

Datum: 2017-01-23

KSPU: 2017-02-23

KF: 2017-03-29

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

### DETALJPLAN FÖR Torsby 1:342 - Dragudden, VÄRMDÖ KOMMUN

Granskning av detaljplan för Torsby 1:342 - Dragudden har skett från 2016-11-08 till 2016-11-28. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista och granskningen kungjordes i Dagens Nyheter och i Nacka Värmdö Posten 2016-11-08 (enligt plan- och bygglag (2010:900) i dess lydelse innan 1 januari 2015). Under granskningen fanns möjlighet att lämna synpunkter skriftligen. Planförslaget och alla bilagda handlingarna fanns att ta del av på Kontaktcenter på Skogsbovägen 9-11 och på kommunens hemsida. Totalt har 17 yttranden inkommit under granskningstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på Samhällsbyggnadsavdelningen.

*Detta utlåtande är uppdelat i tre delar:*

Del A. Ändringar mellan granskning och antagande

Del B. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

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

*Bilaga:*

Bilaga 1 är en karta som redovisar de fastigheter som inkommit med synpunkter under samråd och granskning. Bilagan redovisar inte myndigheter, företag och föreningar.

Yttranden har lämnats av

	Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
	<b>Myndigheter/företag</b>		
1	Länsstyrelsen		2016-11-29
2	Lantmäteriet		2016-11-28
3	Luftfartsverket		2016-11-09
4	Skogsstyrelsen		2016-11-09
5	Storstockholms brandförsvaret		2016-11-11
6	Friluftsrådet		2016-11-14
7	Vattenfall		2016-11-18
8	Trafikförvaltningen SLL		2016-11-24
9	Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden		2016-12-13
	<b>Föreningar</b>		
10	Stadsvällsvägens samfällighetsförening		2016-11-27
11	Torsby samfällighetsförening		2016-11-27
	<b>Sakägare</b>		
12	Fastighetsägare 1	Torsby 1:102	2016-11-22
13	Fastighetsägare 2	Torsby 1:339	2016-11-27
14	Fastighetsägare 3	Prästgården 1:1	2016-11-28
15	Fastighetsägare 4	Torsby 1:9, 1:17	2016-11-28
16	Fastighetsägare 5	Torsby 1:337	2016-11-28
17	Fastighetsägare 6	Torsby 1:340	2016-11-28

## Del A. Ändringar mellan granskning och antagande

Enbart mindre förändringar har genomförts från granskningsskedet.

- Bestämmelsen *Naturlek* tagits bort från plankartan då den anser har skapat förvirring kring dess betydelse.
- Förtydliganden i enlighet med synpunkter från Lantmäteriet har genomförts i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen har förtydligats med att biltvätt ska ske på et miljöriktigt sätt där tvättvattnet omhändertas.
- Planbeskrivningen har kompletterats med upplysning om att tillstånd eller anmälan krävs för att anlägga anläggningar gällande energiförsörjning.

## Del B. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

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

Yttrande och kommentarer	
1. Länsstyrelsen	
a)	Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap 22 § PBL.  <i>Kommentar</i> <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten.</i>
2. Lantmäteriet	
a)	Då detaljplanen medger att gemensamhetsanläggningar bildas bör det finnas information om vem som kan ansöka om bildande av gemensamhetsanläggning samt vem som bekostar en sådan förrättning. Detsamma gäller för de fall en befintlig gemensamhetsanläggning (ex Torsby ga:1) behöver omprövas.  <i>Kommentar</i> <i>Planbeskrivningen kompletteras enligt LM:s synpunkter.</i>
b)	I konsekvensbeskrivningen bör det framgå under texten om Torsby 1:342 att ersättning kan behöva utgå för utökning av andelstal i Torsby ga:1. Det bör även framgå vem som kan ansöka om nybildning eller omprövning av ledningsrätt samt vem som bekostar en sådan förrättning.  <i>Kommentar</i> <i>I planbeskrivningen står det följande: Fastigheten (Torsby 1:342) kan komma att behöva utge ersättning för befintligt vägsystem mm till Torsby Samfällighetsförening. Kostnader för lantmäteriförrättning och eventuella ersättningar tillkommer. Konsekvensbeskrivningen kompletteras i övrigt vem som bekostar ledningsrätten.</i>
c)	Det saknas fortfarande information om hur exploateringsavtalet ska reglera åtaganden och rättigheter mellan exploatören och kommunen, d.v.s. vilken part som ska betala vilka kostnader.  <i>Kommentar</i> <i>Planbeskrivningen innehåller en kort sammanfattning av gällande planavtal samt</i>

	<i>kommande exploateringsavtal under "Avtal". Texten kommer att förtydligas.</i>
d)	<p>Det saknas information om att fastighetsbestämning kan behöva göras och att detta medför ytterligare förrättningskostnader. Detta påpekades av Lantmäteriet i samrådsskedet.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Planbeskrivningen kompletteras enligt LM:s synpunkter.</i></p>
<b>3. Luftfartsverket</b>	
a)	<p>Luftfartsverket har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplan. Detta yttrande gäller på utfärdandedatum. LFV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten.</i></p>
<b>4. Skogsstyrelsen</b>	
a)	<p>Skogsstyrelsen har inget att erinra i ärendet, men vill upplysa om att det finns ett område precis söder om den planerade detaljplanen som är klassad högt naturvärde. Detta område förefaller dock inte påverkas av byggnationen.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. De åtgärder som planeras inom planområdet bedöms inte påverka området söder om planområdet som klassats högt naturvärde.</i></p>
<b>5. Storstockholms brandförsvaret</b>	
a)	<p>SSBF har inget ytterligare att tillägga i ärendet. Dock vill vi påpeka vikten av tidig planering av brandvattenförsörjning i och med etablering av nya fastigheter så att detta inte blir ett problem senare i projekten.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten.</i></p>
<b>6.</b>	
a)	<p>Friluftsförbundet Värmdö ser med tillfredsställelse att strandlinjen vid Dragudden lämnas fri från bebyggelse och det upplåts ett naturområde nära vattnet med en naturstig öppen för allmänheten. Därmed känner vi att våra önskemål är tillgodosedda.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Samhällsbyggnadsavdelningen notera synpunkten.</i></p>
<b>7. Vattenfall</b>	
a)	<p>Vattenfall har i samrådsskedet redogjort för elanläggningar inom detaljplanen och denna information gäller alljämt.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten.</i></p>

8. SLL Trafik	
a)	<p>Trafikförvaltningen har inga ytterligare synpunkter än de som framförts i samråds-skedet.</p> <p><i>Kommentar</i> Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Upplysningsvis innebär detta att enligt exploateringsavtalet kommer exploitören att bekosta busskuren inklusive ev markupplåtelse. Innan arbetena utförs ska ett avtal tecknas mellan kommun och Trafikverket där utförande, markupplåtelse mm regleras.</p>
9. Bygg -, miljö- och hälsoskyddsnämnden	
a)	<p>Benämningen naturlek (mitt på plankartan) känns otydlig, hur ska den tolkas? Den sammanblandas med bestämmelsen ”n1” som säger att träd inte får fällas annat än i undantagsfall. Om man vill läsa lokaliseringen av natur och lek så finns ingen egen-skapsgräns för det.</p> <p><i>Kommentar</i> Naturlek är illustrerat på platsen för att möjliggöra för lek i naturen, dvs där ska inga lekställningar eller liknande placeras. Tanken är att området ska kunna nyttjas för pulkaåkning på vintern och så vidare. Inga träd ska alltså tas ner. Dock för att minska missförstånd så tas bestämmelsen bort ut plankartan.</p>
b)	<p>Alla p-platser är inte ”låsta” med heldragen linje, vilket medför att vissa fastigheter skulle kunna få parkering framför respektive entré, där det inte är önskvärt (vid be-byggelse närmast ytan för odling/betesmark)</p> <p><i>Kommentar</i> Avdelningen förstår inte riktigt vad som menas. Bestämmelsen p-plats är avgränsad genom egenskapsgräns, inte med heldragen gräns. Tanken är att parkering ska ske på kvartersmark längs lokalgatan, samt i området söder om de två centrala byggnaderna öster om allén. Vad gäller den södra byggnaden, förtydligas plankartan så att det framgår att den nu heldragna linjen är en egenskapsgräns. Även två be-stämda öppningar inom område som är utmarkerat för parkering tillkommer för att tydliggöra passage mellan bostadsområdena.</p>
c)	<p>Strandskydd råder inom planområdet inom ett land- och vattenområde intill 100 me-ter från strandlinjen. Det är viktigt att den planerade strandpromenaden och badplat-sen blir helt allemansrättsligt tillgängliga så att även de som inte bor inom området kan nyttja dem. Av den anledningen bör inte skyltar som privatiserar förekomma. Träspången vid strandpromenaden bör utformas så att den inte stör vattenflödet och utföras i material som inte ger läckage av giftiga ämnen till vattnet. Vidare är det viktigt att de boende inte utökar sin hemfridszon runt byggnaderna på bekostnad av naturmarken. Strandskyddsdispens bör sökas för bl. a träspång och anläggande av badplats, trappor m.m.</p> <p><i>Kommentar</i> I planbeskrivningen står det: Eventuella åtgärder kring befintliga bryggor i WB-område, uppförande av lekplats och t.ex. fruktträd inom områden för natur och park kräver strandskyddsdispens. Till detta kompletterar avdelningen med ”badplats m.m.” samt att BMHN är tillsynsmyndighet avseende strandskyddet och har möjlig-het att ingripa genom förelägganden och förbud om det strandskyddade området ianspråk tas. Planen medger inte byggnader eller likande inom området mellan före-</p>

	<p><i>slagen bebyggelse och vattenområde och eftersom strandskydd fortsatt råder är avdelningens/förvaltningens bedömning att fri passage enligt MB 7 kap § 18f bibehålls.</i></p> <p><i>I samrådet beskrevs även hur de föreslagna radhuslängorna placeras på den ytan där befintlig huvudbyggnaden är belägen och där parkering mot vattnet i norr ligger idag. Det är en stor höjdskillnad mellan huset och vattnet idag och kommer att fortsätta vara så, då den kommande byggnationen tar upp samma yta på marken som den befintliga inom föreslagen kvartermark. Uteplatser till radhusen kommer att vara utrustad med avskiljande staket/räcke samt att det ligger mycket högre än naturmarken vilket tydligt kommer avgränsa allmän platsmark från kvartermark bostad.</i></p> <p><i>Avdelningen vill också trycka på, så som förklarades i samrådet, att det inte ska uppföras någon träspång. Träspången fanns med inför tidigare samråd år 2012, men har sedan dess inte varit aktuell.</i></p>
d)	<p>Ingen pumpstation är planerad inom planområdet. Nämnden ser positivt på att en kommunal lösning för vattenförsörjning och omhändertagande av spillvatten anordnas då det i flesta fall medför en bättre och säkrare hantering av avloppsvattnet.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Bostäderna inom exploateringsområdet kommer att förses med kommunalt VS (spill och dricksvatten). Pumpstationen avses att placeras norr om planområdet inom fastigheten Prästgården 1:1.</i></p>
e)	<p>Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska utföras i planområdet. Hårdgjorda ytor minimeras genom att vägar och parkeringsytor ska bestå av grus eller stenmjöl. Torrdamm och översilningsyta är planerad för att avskilja slam och olja innan dagvattnet leds vidare till recipienten Torsbyfjärden. Nämnden har inga synpunkter gällande planerad dagvattenhantering. Det kan dock vara en kommunal skyldighet att tillgodose behovet av avloppshantering i större sammanhang i ett tätbebyggt område om det behövs med hänsyn till människors hälsa och miljön, jfr 6 § lagen (2006:42) om allmänna vattentjänster. Detta gäller även dagvatten. Nämnden anser även att det är olämpligt att utpeka parkeringsplatserna som en lämplig plats för biltvätt och rekommenderar i stället att bilar tvättas i en tvätthall där tillräcklig rening av tvättvattnet kan ske.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten.</i> <i>Biltvätt är inte något som pekats ut inom planområdet, men för att tydliggöra detta uppdateras planbeskrivningen med upplysning om att biltvätt ska ske på ett miljöriktigt sätt där tvättvattnet omhändertas.</i></p>
f)	<p>Nämnden har inget att tillföra sitt tidigare yttrande, dvs. att en kompletterande trafikberäkning bör utföras för att kontrollera huruvida bullerprognosen för år 2020 förändras med det tillkommande antalet bostäder i planområdet. I förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader finns bestämmelser om vilka riktvärden för buller som ska tillämpas vid bostadsbyggnader i samband med planläggning och i ärenden om bygglov samt förhandsbesked.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten.</i> <i>Avdelningen står fast vid det yttrande som lämnades vid samrådet. Där beskrev</i></p>

	<p><i>samhällsbyggnadsavdelningen att den förändring som genomförandet av planen bedöms kunna leda till är en ökning av antal fordon som kör mellan väg 274, via område Torsby T3, och Dragudden. Hastigheten är dock så pass låg att den inte bedöms generera ljudnivåer över rekommenderade värden och den ökning av trafik som de tillkommande hushållen bidrar med inte är i dignitet med de trafikvolymerna och hastigheter som fordras för att kommunen ska göra bedömningen att en bullerutredning krävs. Boendemiljön, vad gäller omgivningsbuller vid den framtida bebyggelsen, bedöms bli god och samhällsbyggnadsavdelningen anser inte heller att det tillkommer sådan bullerproblematik att bullerreducerande åtgärder måste utföras. Vidare har området en miljöprofil som uppmuntrar till samåkning via bilpoolbilar busskur vid busshållplatsen som möjliggör för bra anslutning till kollektivtrafik. Samtidigt är det så att nuvarande tillåtna markanvändning också genererar trafik varför tillskottet vid nybyggnation kan bli begränsat.</i></p>
g)	<p>Geo markservice har utfört en översiktlig markundersökning under år 2008. Av markundersökningen framkommer att potentiella föroreningskällor i området är en tidigare handelsträdgård/växthus och en panncentral. Provtagning har utförts som indikerar på att området inte är förorenat. Vid granskning av undersökningen noteras att endast analys av metaller och klorerade pesticider skett. Om panncentralen har varit utrustad med en oljecistern är det lämpligt att genomföra analyser även med avseende på alifatiska och aromatiska kolväten för att kontrollera om det förekommer oljeföroreningar i marken.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Det har inte bedömts motiverat att utreda ytterligare förekomster av eventuella markföroreningar inom planområdet.</i></p>
h)	<p>Av planeringen framgår att energiförsörjningen kan komma att ske med bergvärme och att dagvattenanläggningen med oljeavskiljande funktion och att separata parkeringsytor med biltvätt övervägs. Vid anläggning av ex bergvärme eller sjövärme, vindkraft, dagvattendamm eller tvättanläggning kan det krävas separat tillstånd/anmälan till bygg-, miljö- och hälsoskyddsmyndigheten. Myndigheten kan då komma att ställa ytterligare krav på ex. rening av spillvattnet från biltvätten eller försiktighetsmått vid anläggning av bergvärme.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Planbeskrivningen kompletteras med upplysning om att tillstånd eller anmälan krävs för att anlägga dessa anläggningar. Angående "tvättanläggning" se kommentar till punkt 9 e).</i></p>
i)	<p>Nämnden vill förtydliga att detaljplanen inte förhindrar framtida ingripanden från nämnden som tillsynsmyndighet, om skäl för detta skulle uppkomma.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Se även svar på punkt 9 c).</i></p>
<b>10. Stadsvallsvägens Samfällighetsförening</b>	
a)	<p>Stadsvallsvägens SFF anser under detaljplanearbetet inte kallat berörda enskilda vägföreningar (Torsby Vägförening och Stadsvallsvägen SFF) till samråd trots att detaljplanen tidigare blivit fälld i Mark- och miljööverdomstolen. Stadsvallsvägens SFF har påpekat detta för kommunen och dess representanter vid ett Öppet Hus och i ett tidigare yttrande.</p>

	<p><i>Kommentar</i> Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten.</p>
b)	<p>Kommunen och byggnadsnämndens representanter har på ett möte med ordförande för Stadsvallens SFF och fastighetsägare hänvisat till att trafiken till och från den berörda fastigheten ska lösas efter detaljplanens godkännande och att detta kommer att ske genom ett civilrättsligt förfarande. Stadsvallens SFF finner detta ytterst märkligt och anser inte att det bidrar till någon ökad förståelse för kommunens och exploatörens agerande under detaljplaneprocessen. Istället undergräver detta snarare förtroende för hela detaljplanen och dess utformning.</p> <p><i>Kommentar</i> Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Torsby 1:342 har idag andel i Torsby GA:1 som har hand om vägnätet i Torsby. Nytt anläggningsbeslut blir aktuellt efter ansökan. Anläggningsbeslutet reglerar andelstal i de gemensamhetsanläggningar som berörs, d.v.s. vilket ekonomiskt ansvar de nya tillkommande boende ska ha för användningen av vägarna fram till planområdet. Det är sedan samfällighetsföreningen som förvaltar vägarna och som bestämmer hur stora avgifter som behövs för att täcka kostnaderna för skötsel av vägarna.</p>
c)	<p>Detaljplanens omfattning och den trafikökning som denna hittills har genererat är en så markant ökning att flertalet av Stadsvallsvägens SFF medlemmar tycker att trafiksituationen har blivit besvärande och trafikfarlig redan nu. Stadsvallsvägens SFF måste nu hantera trafiksituationen med akuta och kostsamma åtgärder och detta bara på grund av bristande samråd med och förståelse från kommunen. Stadsvallsvägens SFF anser att detaljplanen bör avslås då en trafiksäker och hållbar lösning på trafiken till och från Torsby 1:342 Dragudden inte har redovisats vare sig i detaljplan eller någon miljökonsekvensbeskrivning.</p> <p><i>Kommentar</i> Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Den ökning av trafiken som beräknas genereras av den tillkommande exploateringen bedöms inte medföra sådana olägenheter att det skulle medföra att bebyggelsen inte ska kunna komma till stånd. Att busshållplatsen byggs om bedöms vidare minska de negativa effekterna av den tillkommande trafiken.</p> <p>Det har inte bedömts motiverat att genomföra en miljökonsekvensbeskrivning med anledning av trafiksituationen.</p>
<b>11. Torsby samfällighetsförening</b>	
a)	<p>Det är inte lämpligt att bygga på ängen eller nära allén. Bebyggelsen ansluter dåligt till landskapsbilden eller till terrängen. För att komma över + 2,7 m över medelhavsnivålinjen (RH2000) föreslås en markhöjning av 1,2 m lokalt under husen. På ängen verkar kommunen gå med på att man bygger på + 1,5 m över RH2000 för att inte husen ska höjas upp 1,2. Varför gör kommunen undantag på + 2,7 m här? Ingen annan detaljplan på Värmdö tillåter detta. Man föreslår även en vattentät konstruktion, men entrédörren måste hamna över + 2,7 m och så är inte illustrationerna gjorda, med 1,2 m höga entrétrappor. Det skulle helt förta karaktären av lador. Vi ställer oss bakom kommunens alternativ, att man inte bygger alls på ängen. Vi föreslår att marken prickmarkeras där den är för låg för bebyggelse, på samma sätt som man gjort i detaljplanen för T3.</p>



	<p><i>Kommentar</i> Det finns en generell bestämmelse i planen om lägsta nivå i meter för underkant av grundkonstruktionen som anger att denna ska vara +2,7 meter från medelvattennivån. Alla byggnader följer denna bestämmelse och marknivån ska anpassas till höjdsättningen av husen så att höga socklar inte ligger blottlagda. Dock så höjs inte vägen efter föreningens begäran i samrådsskedet. Huskropparna har flyttats något söderut för att anpassas till detta önskemål. Vidare är hela odlingsmarken prickmarkerad och får ej bebyggas.</p>
b)	<p>Kulturantikvarien påpekar att det finns lador i Torsby, men hon skriver också ”Dock kan byggnadens volym upplevas något främmande i miljön med omgivande bebyggelse har en mindre skala.” Ja, en 90 m lång huskropp som skymmer hela allén och kontakten med havet är främmande och helt fel placerad. De lador som finns i Torsby är mycket små och alls så många tillsammans på samma ställe.</p> <p><i>Kommentar</i> Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Byggnadens utformning och placering bedöms dock förenlig med kraven i PBL och MB.</p> <p>Till planen har flera utredningar tagits fram, bland annat Träd och natur (juli-aug 2012), Kulturhistorisk landskapsanalys (aug 2012), Kulturhistorisk byggnadsinventering (juli 2012) samt en trädinventering. Utifrån detta har kommunen tagit fram en gestaltningsbilaga som anger hur bebyggelsens placering, arkitektur och materialval kan utformas i samklang med natur- och kulturlandskap. På den aktuella platsen finns ingen homogen bebyggelsekaraktär då det har varit en kursgård och tidigare en handelsträdgård. Omgivande bebyggelse består av fåtal äldre hus vid Kulan, i övrigt består omgivande bebyggelse av nya byggnader från 1950-tal 2000-tal. Traditionell skärgårdsbebyggelse kännetecknar inte platsen eller dess omgivningar.</p> <p>De föreslagna radhusen har hämtat inspiration av ekonomibygnader av den typ som uppfördes mellan slutet av 1800-talet och fram till omkring 1940. Ekonomibygnader från denna tid är fortfarande ett vanligt inslag i det Svenska landskapet, liksom även i Värmdö och i Torsby, varför byggnadstypen kan anses vara anpassad till platsens natur- och kulturvärden. Byggnadernas formgivning och placering skapar en enhetlig gestaltningsidé varför föreslagen bebyggelsemiljö kan anses ha en god form-, färg- och materialverkan och bidrar till positiv utveckling av landskapsbilden. Stor vikt har även lagts på att den nya huvudbyggnaden ska få en formmässigt passande gestaltning för platsen och för en huvudbyggnad. Den nya huvudbyggnaden har hämtat inspiration från den byggnad som står där idag vad gäller karaktäristik och uttryck.</p>
c)	<p>Den vackra lindallén längs Torsby Gammelväg kommer att skymmas av de höga föreslagna husen. Detta är ett mycket populärt promenadstråk i Torsby (Torsbyvägen- Stadsvallsvägen- Gammelvägen) och många kommer hit från både Kolvik och Stadsvall. Detta beror på de härliga vidderna, kontakten med havet över hela åkarna, den vackra allén och den gamla landsvägen i skogsbrynet. Att bebygga ängen tar bort hela denna känsla. Det finns mycket få platser kvar på Värmdö som har dessa kvaliteter.</p> <p><i>Kommentar</i> Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Vid en avvägning mellan intressena av att bevara området ursprungliga karaktär och att utveckla området för framtida bostäder har bostadsbebyggelse bedömts väga tyngre. Se även svar punkt 11 b. Det ska dock poängteras att allmänheten även i fortsättningen har tillträde till allén, landsvägen och strandområdet då vägen är allmän plats och strandområdet</p>

	<p><i>fortsatt omfattas av strandskydd samt planläggs som allmän plats.</i></p>
d)	<p>Ingen byggnation borde ske på åkern, då hela Värmdö omfattas av riksintresse för friluftsliv och naturvård, vilket också understryks i Värmdö kommuns egen översiktsplan 2030. Att bebygga i kanten av åkern förtar helt effekten av det öppna landskapet. Odlingslotter kan inte likställas med åkermark. Att ta 10 % i anspråk av något som helt ska bevaras enligt översiktsplanen rimmar illa. Dessutom är det inte 10 % som anges, med tanke på att effektivt jordbruk inte kan bedrivas väster och söder om bebyggelsen. I praktiken är det 20-25 procent som tas i anspråk. I nya förslaget har dessutom bebyggelsen flyttats längre in på åkern för att klara strandskyddslinjen. Det innebär att större del av åkern tas i anspråk.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Åkermarken planläggs som odling. Om det i en framtid visar sig att traditionell växtodling blir aktuell igen finns det på så sätt förutsättningar att återgå till detta på större delen av den befintliga ången.</i></p> <p><i>Riksintresset regleras enligt 4 kap miljöbalken (MB). Enligt kommunens bedömning möter exploateringen inget hinder enligt bestämmelserna i MB 4 kap 2 och 4 §§ och den planerade exploateringen bedöms vidare kunna ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden (MB 4:1 punkt 2).</i></p> <p><i>Översiktsplanen är ett vägledande dokument och i detta fall bedöms den del som tas i anspråk av åkermarken vara rimlig och i linje med andra riktlinjer i översiktsplanen så som närhet till kollektivtrafik och utveckling av bebyggelsestruktur m.m. Avdelningen anser att den ytan (ca 10 %) som tagits i anspråk för bostad i utkanten av åkermarken är av acceptabel storlek för att kunna både tillse bostäder för Stockholms läns ökande befolkning samtidigt som man bevarar möjlighet till odling i framtiden.</i></p>
e)	<p>Kommunen uppger att åkermarken inte brukas aktivt idag, och att det är länge sedan så skedde. Det aktiva åkerbruket upphörde när nya köparen (dvs exploatören) köpte marken för mindre än 10 år sedan. Åkerbruket kan återupptas när som helst om markägare så vill. Att ha hästbete här som föreslås i detaljplanen är en utopi. Torsby Samfällighet har flera hästhagar som ingen velat ha hästar (eller andra djur) i de senaste 10 åren, fast vi jobbat aktivt med frågan. Ur miljösynpunkt vore det bäst att ha en brukad åker för spannmål.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Se svar och kommentar ovan.</i></p> <p><i>Vidare hölls hästar tidigare inom området. Detta är dock inte längre aktuellt och står därmed inte heller med i planen utan togs bort vid samrådet. Aktuellt är nu odling så som planens bestämmelse anger.</i></p>
f)	<p>I kommunens behovsbedömning skriver man "Ingen större påverkan på landskapsbilden på udden". Men man nämner inget om påverkan av landskapsbilden från Torsbyvägen, Gammelvägen och Stadsvallsvägen. Påverkan av landskapsbilden blir mycket stor av bebyggelsen på åkern. I högra kolumnen skriver man "naturmark sparas, bebyggelsen endast på öppen mark som i de flesta fall är ianspråktagen" <i>I de flesta fall</i> gäller inte de 21 radhusen på åkern, eller de 7 radhusen som har infart genom allén. De byggs på helt jungfrulig mark.</p>

	<p><i>Kommentar</i> Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Landskapsbilden påverkas givetvis av exploateringen, men området kommer även fortsättningsvis att ha en lantlig prägel med stora rekreativa värden bevarade.</p>
g)	<p>I miljöinventeringen för T3 utpekas gångvägen i södra kanten av åkern (mellan åker och naturområde) som mycket värdefull (ESKO-område) Denna kommer inte ha samma karaktär om den kantas av bebyggelse och dessutom av en bilväg och parkeringsplatser. Denna stig är mycket uppskattad i Torsby som rekreationsyta. Att stigen ligger utanför planområdet är en dålig ursäkt. Den ligger bara någon meter ifrån den planerade bilvägen på åkern. I den förenklade miljöinventeringen för Dragudden tas denna väg upp, men man förklarar inte varför det skulle vara önskvärt att påverka denna urgamla kulturstig. För oss Torsbybor är denna stig mycket viktig och det borde vara uteslutet att påverka den. Dessutom ser det ut som om denna gamla väg nu ska breddas och bli nya infartsvägen till de södra radhusen på åkern.</p> <p><i>Kommentar</i> Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Avdelningen har inte sagt att stigen ligger utanför området. Däremot så har avdelningen i samrådet meddelat att allmänheten kommer fortsatt kunna nyttja stigen även om upplevelsen av att gå på den kommer att förändras i början. Endast en kort del av stigen påverkas av den planerade bebyggelsen.</p>
h)	<p>När Värmdö kommunen planlägger sin egen mark tillåts inte kantstensparkeringen på grund av svårigheter med snöröjning. I detta fall är det Torsby Samfällighetsförening som snöröjer och det är inte lättare för oss än för kommunen. Vi vill inte se kantstensparkering längs våra vägar, och det finns inte heller någon annanstans i Torsby. Dessutom förtar det karaktären av allén, då vägen upplevs 3 ggr så bred. I illustrationen visas inte heller laddstolpar eller höjning av vägen 1,2 m. I och med kantstensparkeringen tas dessutom diket bort som behövs för att avvattna vägen. Det får inte att förlägga diket vid lindarna, eftersom rötterna då grävs av.</p> <p><i>Kommentar</i> Så som avdelningen tog upp i samrådet så föreslås kantparkering om en mindre grupp, inte kantstensparkering. Totalt planeras ca 80 parkeringsplatser, samt parkeringsplatser för bilpool. Kantparkeringen är tänkt att ingå i brf:ens ansvar. Det är skillnad mellan kantstensparkering och kantparkering. Kantparkering är syftat till att bilarna ska stå längs med vägen men på kvartersmark. I planen står vidare att gångtor och dylikt inte ska avgränsas med kantsten. Vägarna ska utföras i grus och ha karaktär av äldre gårdsväg. I planbeskrivningen står även att gångtor och dylikt inte ska avgränsas med kantsten.</p>
i)	<p>Det är uppskattat att man gör en fin busskur med belysning vid väg 276, men det stora problemet är säkerheten att gå till och från bussen, samt turtäthet efter rusningstrafik. Vid denna busshållplats är hastigheten 70 km/h och det finns varken belysning, övergångsställe eller trottoar, och sikten är begränsad för bilisterna. I detaljplanen står att förhandling om turtäthet sker med SL, men Torsby vägförening erfar att SL hittills kategoriskt svarat nej på att utöka turtätheten. I det förra förslaget till detaljplanen föreslog man att cykelpool skulle anordnas, och Torsby Vägföreningen påtalade att cykelparkering då måste anordnas vid busshållplatsen. I den nya planen nämns inte alls cyklar.</p> <p><i>Kommentar</i></p>

	<p><i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Kommunen har inte möjlighet att inom ramen för detta planarbete förbättra trafiksäkerheten invid busshållplatsen. SLL är som huvudman för kollektivtrafiken den som bestämmer turtätheten och kommunen har inte möjlighet att påverka landstingets beslut. SL kan komma att utöka trafiken men då måste det först bli ett större passagerarunderlag. Ny busskur som exploitören bekostar enligt kommande exploateringsavtal innebär förhoppningsvis på sikt större passagerarunderlag så att ytterligare förbättringar kan ske till glädje för gång och cykeltrafikanter</i></p>
j)	<p>Att bara ha plats för en bil per hushåll fungerar inte för barnfamiljer i Torsby. Då barn inte kan cykla till skolan pga bristande trafiksäkerhet och turtätheten för bussar är för låg måste föräldrar skjutsa sina barn till skola och aktiviteter. Om kommunens ambition är att ”skapa ett bostadsområde som ligger i framkant vad gäller hållbart samhällsbyggande” så måste man se till kommunikationerna. Att bara förhindra hushållen att ha två bilar löser inte problemet. Istället skapar det problem i hela Torsby då risken finns att bilar parkeras längs våra smala gator. Bilpool är heller inte en lösning. Bilpool fungerar där det finns kollektivtrafik som kan komplettera.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Inom planområdet finns tillräckliga ytor för parkering för de tillkommande boende. Även aspekter som kollektivtrafik och möjlighet till bilpool har behandlats i planarbetet men det finns ingen möjlighet för kommunen att i detaljplanen styra över om detta kommer till stånd.</i></p>
k)	<p>Torsby Vägförening uppskattar alla planerade miljöåtgärder, men hur förvissas vi oss om att de verkställs och inte bara stannar vid en bra idé eller en utredning? Är energikrav, fladdermusholkar, ledstolpar, lindallén, oljeätande bakterier, vaktmästare, certifiering enligt BEAM/LEED etc upptagna i exploateringsavtalet med viten om de inte utförs? Idag framstår flera punkter som önsketänkande som inte är helt genomtänkta.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Mycket regleras i exploateringsavtal och i planbeskrivningen som ska efterföljas. Vissa saker kan kommunen inte ställa krav på men anses positiv att ha förts upp av exploitören för att få ett ekologisk, socialt och ekonomisk hållbart boende. Se även punkt 11 l) nedan.</i> <i>Följande är medtaget i exploateringsavtalet:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation får inte skadas under den tid exploateringen genomförs och det är vitesbelagt.</li><li>• Busskur ska uppföras och säkerhet ställs för detta.</li><li>• Att byggnation ska ske enligt gestaltungsgrammet</li><li>• Ersättning till kommunen för dess administrationskostnader för uppföljning av exploateringsavtalet. Säkerhet ställs för detta.</li></ul>
l)	<p>Gestaltningen av husen går stick i stäv med lågenergihus. Fönsterkarmar som inte kan över isoleras, skorstenar, takfönster, ingen plats för takisolering samt växthus vittnar om att arkitekten och miljökonsulten inte pratat ihop sig i frågan. Husen på åkern är vända åt fel håll för att bli lågenergihus. Stora fönster åt norr och öster och små åt väster och söder. Kan planen kräva att området certifieras enligt BREAM/LEEDS eller varför inte passivhus IGPH som funnits betydligt länge och som är bättre anpassade till bostadshus? Kan planen kräva solceller på taken som integreras i arkitekturen? Det vore också intressant med en energibalansräkning för det som gestaltas, så att man inte föreskriver en arkitektur som sedan inte kan införas.</p>

	<p><i>Kommentar</i> Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Det är numera inte möjligt för kommunen att ställa högre krav på energieffektivitet eller på andra tekniska egenskapskrav än vad som är reglerat i lag. Sådana krav är enligt 8 kap. 4 a § PBL utan verkan. Att husen som avses uppföras uppfyller kraven i BBR följs upp i bygglovs-skedet. Dock är avdelningen mycket glada över att detta projekt går in med viljan och ambitionen att bygga hållbart. Se även punkt 11 k) ovan.</p>
m)	<p>Torsby Samfällighet önskar ett exploateringsavtal innan planen antas. I planen föreslås att Torsby Samfällighet tar över skötsel av vägar och p-platser, men Torsby SFF är inte tillfrågade om utformning av vägar och vändplaner. Kommer vägen på åkern att kunna plogas med den lilla vändplanen? Inte enligt kommunens standarder i alla fall. Stenmjöl kräver ett annat underhåll än oljegrus som finns i övriga Torsby. Att höja samfällighetsföreningens vägar kräver Torsby SFF:s medgivande.</p> <p><i>Kommentar</i> Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Det är enskilt huvudmannaskap i området vilket innebär att det är fastighetsägarna själva – inte kommunen - som svarar för genomförandet i området vad avser vägnät mm. Det finns dock flera alternativ där en tanke kan vara att blivande brf själv tar hand om skötseln för vägar och naturmark i planområdet. Om någon ansöker om att Torsby GA:1 ska ta över denna skötsel prövas frågan vid en lantmäteriförrättning. Önskas avtal mellan föreningen och exploatören får det regleras i annan ordning, det vill säga efter parternas initiativ. Torsby ga:1 kommer att behöva omprövas vid genomförande av planen – i vart fall andelstalet för Torsby 1:342. Allmän plats i planområdet är utformat så att det ska gå att skötas, exempelvis snöröjning.</p>
<b>12. Fastighetsägare 1</b>	
a)	<p>Planläggarnas grund för sitt förslag med påståendet att det på senare tid använts av exploatören för såväl behandlingshem som tillfälligt boende har varit och är inget annat än en av allmänheten starkt kritiserad och till kommunen anmäld icke lovprövad ändrad verksamhet i strid mot bl. a. strandskyddet. Vilket kommunen anmärkningsvärt negligerat med att istället bistå exploatören genom att sekretessbelägga den handläggningen.</p> <p><i>Kommentar</i> Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Exploatörens uttalade önskan med fastigheten är att bebygga den med bostadshus som ska upplåtas med bostadsrätt och detaljplanen medger denna exploatering.</p>
b)	<p>Att mitt i ett av få kvarvarande strandskyddade områden kring Torsbyfjärden föreslås en planläggning som på plankartan redovisar ca 13 000 kvm bruttoarea för bostäder i upp till tre-fyra plan med ett okänt antal fordon därtill och med oklart angivna tomt-platser/hemfridszoner enligt dispenskraven för strandskyddet är naturligtvis en omöjlig ekvation. På bekostnad av strandskyddet och dess avsikter, vilket omöjliga kan accepteras.</p> <p><i>Kommentar</i> Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Strandskyddet har behandlats i planbeskrivningen (se s.10) och kommunens mening är att exploateringen sker i förenlighet med strandskyddsbestämmelserna. Marken är till stor del ianspråktagen för bebyggelse och vägar och naturområden kommer att planläggas som allmän</p>

	<i>plats.</i>
c)	<p>Exploateringen saknar också såväl fastighetsrättslig grund som förankring hos berörda avseende föreslagna tillfarter över enskilda vägområden till allmän väg. Vilket också är en fråga att hantera av både respektive berörda vägföreningar, dess medlemmar och lantmäteriet med beaktan av påverkansförändringar inom ett strandskyddat område.</p> <p><i>Kommentar</i> Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Se svar på fråga 11 m). Det är korrekt att vägfrågorna i området hanteras av respektive vägförening och av lantmäteriet om omprövning behövs. Det sistnämnda förutsätter dock att någon ansöker om omprövning.</p>
d)	<p>Planförslagets avsaknad av en miljökonsekvensbeskrivning är minst sagt anmärkningsvärd då den givetvis – till skillnad från i planhandlingarna redovisade inaktuella och beställda utredningar – på ett opartiskt sätt haft att beakta alla föreslagna avvikelser mot miljön och strandskyddet som planförslaget innebär.</p> <p><i>Kommentar</i> Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Den behovsbedömning som gjorts i samband med planarbetet visar på att föreslagna åtgärder inte medför risk för sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken (1998:808) och en MKB har därför inte upprättats. Resonemanget kring denna bedömning finns närmare beskriven i planbeskrivning och behovsbedömning.</p>
e)	<p>Planförslaget i dess omfattning är av oacceptabelt omfång och upplevs som ett hafsverk sprunget ur ett tidigare utdömt förslag. En anmärkningsvärd handläggning av professionella aktörer som visar på bristande respekt för av samhället framtagna regelverk till hänsyn för hantering av mark och vattenresurser för såväl natur och djurliv som människor i kommande generationer.</p> <p><i>Kommentar</i> Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Det förra förslaget till detaljplan upphävdes av mark- och miljödomstolen då domstolen ansåg att exploateringen tog strandskyddat område i anspråk på ett oacceptabelt sätt. Det nuvarande förslaget har reviderats med anledning av domen.</p>
<b>13. Fastighetsägare 2</b>	
a)	<p>För stora huskroppar som inte på något sätt harmonierar med övrig bebyggelse</p> <p><i>Kommentar</i> Se kommentar till 11 b) och 11 f) ovan.</p>
b)	<p>Vägnätet är inte dimensionerat för den ökade trafik som uppkommer med den föreslagna volymen av nya lägenheter.</p> <p><i>Kommentar</i> Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Vägområdets storlek är tillräckligt stort för att räddningsfordon ska kunna komma fram. Se även svar på fråga 11 m).</p>
c)	<p>Det bostadshus som ligger i korsningen av Draguddsvägen och Torsby Gammelväg</p>

	<p>får hela sin karaktär förstörd. Bebyggelsen blir för stor och kommer för nära.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. De olägenheter som kan uppkomma på grund av byggnadernas avsedda placering bedöms inte vara betydande på det sätt som avses i 2 kap. 9 § PBL.</i></p>
d)	<p>Den badstrand som hittills varit allmän kommer att upplevas som helt privat om den föreslagna detaljplanen träder i kraft.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Badstranden planläggs som allmän plats och har bibehållet strandskydd. Om badstranden genom olika åtgärder i framtiden skulle privatiseras så att allmänheten inte längre har tillträde kan kommunen inleda ett tillsynsärende för att förhindra att detta sker.</i></p>
e)	<p>Gärna nybebyggelse i området men satsa på friliggande villor. Med anledning av detta och ovan nämnda synpunkter hemställs att Värmdö Kommun avslår föreslagen ny detaljplan.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Exploatören avses uppföra radhusbebyggelse och detaljplanen är utformad efter detta. Denna utformning regleras i detaljplanen och kommunen anser att denna är den bäst lämpade för detta område med hänsyn till kulturvärden och landskapsbilden.</i></p>
<b>14. Fastighetsägare 3</b>	
a)	<p>Prästlönetillgångar i Stockholms stift äger fastigheten Värmdö prästgård 1:1 i Värmdö kommun. Prästlönetillgångar har inga ytterligare synpunkter med anledning av granskningsförslaget till detaljplan för Torsby 1:342 – Dragudden, Värmdö.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten.</i></p>
<b>15. Fastighetsägare 4</b>	
a)	<p>Fastighetsägaren har vid upprepade tillfällen inkommit med synpunkter på ovan givna detaljplan. Dessa synpunkter kvarstår. Eftersom fastighetsägaren insänt synpunkter under plansamrådet och kommunen i sitt senaste utskick slagit fast att ingen ny skrivelse behöver insändas för att senare kunna överklaga ett eventuellt antagandebeslut har fastighetsägaren inget ytterligare att tillägga.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Synpunkterna har besvarats i samrådsredogörelsen.</i></p>
<b>15. Fastighetsägare 5</b>	
a)	<p>Planläggarnas grund för sitt förslag med påståendet att det på senare tid använts av exploatören för såväl behandlingshem som tillfälligt boende har varit och är inget annat än en av allmänheten starkt kritiserad och till kommunen anmäld icke lovprövad ändrad verksamhet i strid mot bl. a. strandskyddet. Vilket kommunen anmärkningsvärt negligerat med att istället bistå exploatören genom att sekretessbelägga den handläggningen.</p>

	<p><i>Kommentar</i> <i>Se kommentar 12 a).</i></p>
b)	<p>Att mitt i ett av få kvarvarande strandskyddade områden kring Torsbyfjärden föreslå e planläggning som på plankartan redovisar ca 13 000 kvm bruttoarea för bostäder i upp till tre-fyra plan med ett okänt antal fordon därtill och med oklart angivna tomt-platser/hemfridszoner enligt dispenskraven för strandskyddet är naturligtvis en omöjlig ekvation. På bekostnad av strandskyddet och dess avsikter, vilket omöjligt kan accepteras.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Se kommentar 12 b).</i></p>
c)	<p>Exploateringen saknar också såväl fastighetsrättslig grund som förankring hos berörda avseende föreslagna tillfarter över enskilda vägområden till allmän väg. Vilket också är en fråga att hantera av både respektive berörda vägföreningar, dess medlemmar och lantmäteriet med beaktan av påverkansförändringar inom ett strandskyddat område.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Se kommentar 12 c).</i></p>
d)	<p>Planförslagets avsaknad av en miljökonsekvensbeskrivning är minst sagt anmärkningsvärd då den givetvis – till skillnad från i planhandlingarna redovisade inaktuella och beställda utredningar – på ett opartiskt sätt haft att beakta alla föreslagna avvikelser mot miljön och strandskyddet som planförslaget innebär.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Se kommentar 12 d).</i></p>
e)	<p>Planförslaget i dess omfattning är av oacceptabelt omfång och upplevs som ett hafsverk sprunget ur ett tidigare utdömt förslag. En anmärkningsvärd handläggning av professionella aktörer som visar på bristande respekt för av samhället framtagna regelverk till hänsyn för hantering av mark och vattenresurser för såväl natur och djurliv som människor i kommande generationer.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Se kommentar 12 e).</i></p>
<b>16. Fastighetsägare 6</b>	
a)	<p>Fastighetsägarnas hus blir intryckt mellan höga huskroppar och vi kommer att mista en stor del av utsikten, varför vi gärna ser att husen flyttas längre ifrån deras tomtgräns.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Närmaste byggnad kommer dock att uppföras ca 10 meter från fastighetsgräns till Torsby 1:340. Detta är samma avstånd som det var i tidigare planhandlingar.</i></p>
b)	<p>Vägarna kommer att bli överbelastade av den ökade trafiken,</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Se svar på 13 b).</i></p>



c)	<p>Vi tror att alla bilarna som står parkerade utmed Torsby Gammelväg kommer att vända, antingen vid vår infart eller i korsningen Torsby Gammelväg och Draguddsvägen, vilket inte är bra.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Det är svårt att bedöma ur trafikörelserna i området kommer att bli. Är bilen vänd mot det håll man ska åt är det inga problem. Annars torde det vara enkelt att köra runt Torsbyvägen från endera hållet för att komma rätt. Detta kan inte regleras i detaljplanen.</i></p>
d)	<p>Gärna nybebyggelse men mindre och kanske lyxigare villor, då skulle man få ner antalet bilar, människor och trafik men ändå få ekonomi i byggnationerna.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Se svar på 13 e). Kommunens bedömning är att exploatören har bäst inblick i vilken utformning som ger bäst ekonomi i projektet.</i></p>

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

### Granskning

Namn	Ej tillgodosedda synpunkter
Stadsvallsvägens samfällighetsförening	Trafik
Torsby samfällighetsförening	Exploatering, exploateringsgrad m.m.
Torsby 1:102	MKB, exploateringsgrad
Torsby 1:339	Exploatering
Torsby 1:9, 1:17	Trafik
Torsby 1:337	MKB, exploateringsgrad
Torsby 1:340	Exploatering, trafik

### Samråd

Fastighetsbeteckning/Myndighet	Ej tillgodosedda synpunkter
Stadsvallsvägens samfällighetsförening	Trafik, MKB
Torsby samfällighetsförening	Exploatering, exploateringsgrad
Torsby 1:9, 1:17	Trafik
Torsby 1:9	Lokalisering exploatering, Strandskydd
Prästgården 1:16, 1:19, 1:21, 1:23, 1:27, 1:102	Exploateringsgrad, MKB
Torsby 1:339	Etablering, trafik
Torsby 1:16	Exploatering
Torsby 1:166	Parkering, utfart
Torsby 1:337	Trafik

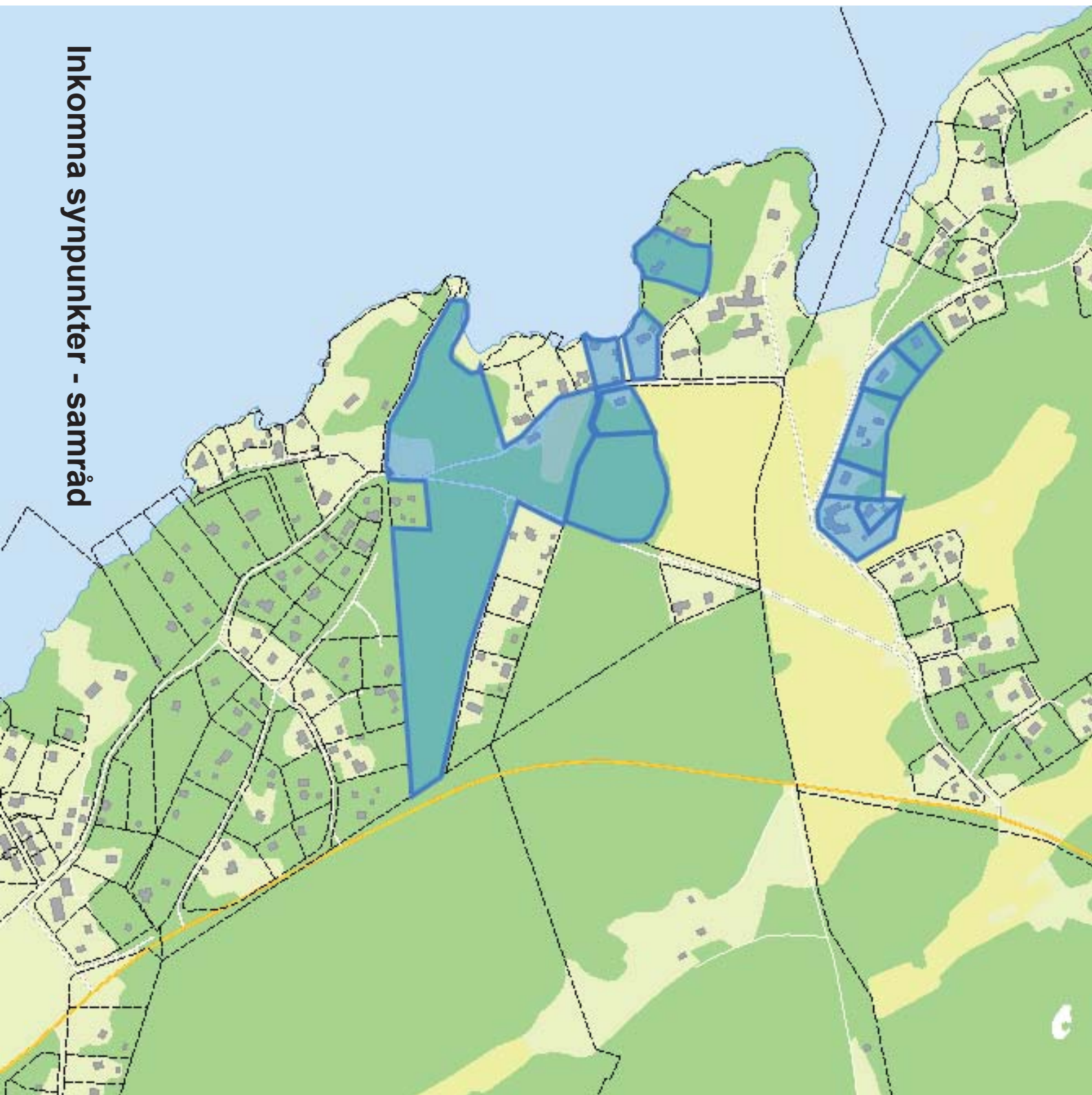
Värmdö 2017-01-23

### **SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN**

Henrik Lundberg  
*Samhällsutvecklingschef*

Emilie Hellström  
*Planeringsarkitekt/Projektledare*





**Inkomna synpunkter - samråd**

Inkomna synpunkter - Granskning

