



DETALJPLAN FÖR  
**Norra Älvsala 1 PFO B3**

VÄRMDÖ KOMMUN

**SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

Granskningshandling

PBL (2010:900) i dess lydelse från 1 jan 2015, utökat planförfarande

Dnr: 2017KS/0942

Datum: 2019-10-21

Ansvarig handläggare: Helena Gåije

Planavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

## DETALJPLAN FÖR NORRA ÄLVSALA 1 PFO B3, VÄRMDÖ KOMMUN

Samråd av detaljplan för Norra Älvsala 1 PFO B3 har skett under perioden 19 februari till den 12 mars 2019. Information om samråd skickades ut enligt sändlista och samrådet kungjordes i Dagens Nyheter och i Nacka Värmdö Posten 2019-02-19 (enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015). Under samrådet fanns möjlighet att lämna synpunkter skriftligen. Öppet hus hölls på kontaktcenter i kommunhuset 28 februari 2019 där representanter från kommunen närvarade. Planförslaget och alla bilagda handlingarna fanns att ta del av på Kontaktcenter på Skogsbovägen 9-11 och på kommunens hemsida.

Totalt har 21 yttranden inkommit under samrådet. Samtliga yttranden finns att läsa i sin helhet på planavdelningen.

*Samrådsredogörelsen är uppdelad i tre delar:*

Del A. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

Del B. Ändringar mellan samråd och granskning

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

Yttranden har lämnats av

	Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
	<b>Myndigheter</b>		
1	Länsstyrelsen		2019-03-11
2	Lantmäterimyndigheten		2019-03-12
3	Bygg, - miljö, och hälsoskyddsnämnden		2019-05-07
4	Havs- och vattenmyndigheten		2019-03-04
5	Sjöfartsverket		2019-02-27
6	Storstockholms brandförsvaret		2019-02-26
7	Trafikförvaltningen		2019-03-11
8	Trafikverket		2019-02-28
	<b>Företag</b>		
9	Svenska kraftnät		2019-03-07
10	Vattenfall Eldistribution AB		2019-03-04
	<b>Föreningar</b>		
11	Björkvik tomtägareförening		
12	Älvsala Nya Tomtagareförening och Älvsala Vägförening		2019-03-11
13	Värmdö Hästvagnar		2019-03-11
	<b>Fastighetsägare</b>		
14	Älvsala	1:140	2019-03-06

15	Älvsala	1:140 nr 2	2019-03-12
16	Älvsala	1:191	2019-03-11
17	Älvsala	2:39 och 2:41	2019-03-11
18	Älvsala	2:42	2019-03-10
19	Älvsala	2:50	2019-03-04
20	Älvsala	2:50 nr 2	2019-03-04
21	Älvsala	2:50 nr 3	2019-03-10

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

Nedan redovisas en sammanfattning av respektive yttrande tillsammans med avdelningens kommentarer.

### **1. Länsstyrelsen**

- a) Länsstyrelsen instämmer i Trafikverkets åsikt att kommunen bör redogöra för hur planens konsekvenser med ökat permanentboende påverkar de vägar som idag är hårt belastade av biltrafik.
- b) Länsstyrelsen anser att kommunen med fördel kan beskriva om det kan skapas en våtmark i någon av de två lågpunkterna för att fördröja dagvattnet innan det infiltreras till grundvattenmagasin.
- c) Länsstyrelsen anser att ombyggnation av vägnätet och dikessystemet tillsammans med den ökande trafiken kommer få större negativa effekter på dagvattenflödet och vattenkvaliteten än de utökade tomträtterna. Kommunen bör därför undersöka och belysa trafikökningen och omdaningens konsekvenser på vattenkvaliteten.
- d) Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Det saknas däremot tydlig information i behovsbedömningen om när detaljplanen är påbörjad och därför är det oklart om kommunen gjort en undersökning enligt 6 kap. 5§ MB eller en behovsbedömning enligt tidigare lagstiftning. Det förekommer även begreppsförvirring i bedömningen.

### **Kommentar:**

- a) Enligt den övergripande trafikutredningen för området (Trivector, 2013) bedöms inte den teoretiska kapaciteten för vägarna överskridas. Vidare bedöms trafikökningen endast ha en försumbar påverkan på väg 222 och väg 274 då tillkommande trafik fortsatt ligger under vägnas teoretiska kapacitet. Ett ökat permanentboende jämnar ut skillnaderna under säsongstrafiken genom att trafikflödet under andra perioder än sommaren får ökad trafik. Under högsäsong förväntas det maximala trafikflödet minska då antalet fritidsboende blir färre.
- b) Lågpunkten i den södra delen av planområdet har funktionen av en våtmark redan idag. Kommunen har inte möjlighet att skapa någon våtmark i den utpekade lågpunkten då kommunen inte äger eller sköter marken.
- c) Enligt framtagna dagvattenutredning så visar beräkningarna för

föroreningarna att den ökade biltrafiken förväntas öka något men samtidigt minskar näringsämnen och suspenderande ämnen som följd av ett utbyggt vatten- och avloppssystem. Sammantaget bedöms föroreningsbelastningen fortsatt vara låg. Detaljplanen ger ingen förändrad möjlighet till utbyggnad av vägarna jämfört med gällande detaljplan. Möjligheten finns att bredda gatumark redan i nuläget.

d) Undersökningen uppdateras så att det tydligare framgår enligt vilken lagstiftning den är framtagen.

## 2. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndighetens synpunkter på grundkartan är att den saknar koordinatkruss. I planbeskrivningen vill myndigheten att omfattningen av befintliga gemensamhetsanläggningar förtydligas då det förekommer två olika uppgifter i genomförandebeskrivningen.

**Kommentar:** Grundkartan och genomförandebeskrivningen uppdateras enligt lantmäterimyndighetens synpunkter.

## 3. Bygg-, miljö-, och hälsoskyddsnämnden

- a) Bygg-, miljö-, och hälsoskyddsnämnden vill att planbestämmelsen om placering av byggnader ska kompletteras med att huvudbyggnad ska placeras minst 6 m från fastighetsgräns mot Park och Natur.
- b) Egenskapsbestämmelser återkommer dubbelt ibland.
- c) Nämnden bedömer att det inte finns något hinder att tillåta uppförande av byggnad med källare och anser att detaljplanen ska medge det.
- d) Nämnden anser att planbestämmelsen som begränsar möjligheten att ändra färdig marknivå med mer än 1 m bör tas bort. Prövning av lämpligheten av marknivån sker i samband med marklov.
- e) Nämnden anser att planbestämmelsen som anger högst en lägenhet är tvetydig då PBL ger möjligheten att inreda ytterligare en bostad utan bygglov.
- f) Nämnden upplyser att det redan råder strandskydd i befintliga detaljplaner på Parkområden.
- g) Vidare upplyser nämnden om att det är viktigt att ta hänsyn till möjligheten för bra lokalt omhändertagande av dagvatten vid eventuell breddning av vägnätet för att bibehålla en god kemisk status samt uppnå en god ekologisk status.
- h) Nämnden informerar om att planområdet till stora delar är klassat som ett låg- eller normalriskområde för markradon.
- i) Nämnden informerar om att vid utformning och placering av nya kraftledningar och andra elektriska anläggningar så ska det eftersträvas att exponering från magnetfält begränsas. Därför bör exempelvis el-, tele- och kabelledningar förläggas i marken i samband med VA-utbyggnaden. Vidare informerar de om att den befintliga kraftledningen i området och

att vid anläggning eller ändring av medelstora – stora kraftledningar (220 – 400 kV) kan det vara motiverat att överväga placeringen och särskilda tekniska försiktighetsmått vid utförandet.

- j) Nämnden anser att vid fler permanentboende i området bör högre turtäthet i kollektivtrafiken och fler infartsparkeringar efterfrågas.
- k) Nämnden informerar att om markförorening påträffas vid arbete ska anmälan göras till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden. I områden som områden som utgörs av avsnörda havsvikar kan det finnas sulfidlorer, vilket bör observeras vid gräv - och schaktarbeten för att i så fall kunna hantera schaktmassorna på ett lämpligt sätt.

#### **Kommentar:**

- a) Planbestämmelsen om att huvudbyggnad får placeras minst 6 m från fastighetsgräns från gata har sin bakgrund i att en del av områdets karaktär består i att huvudbyggnader har placerats en bit ifrån gatan inne på tomterna och att huvudbyggnader som står för nära gatan kan ge problem med trafiksäkerheten på grund av sikt. För placering av huvudbyggnader nära natur- och parkmark saknas de skälen som grund. Många av huvudbyggnaderna står närmre fastighetsgräns mot park- och naturmark än 6 m redan idag, vilket innebär att flera byggnader skulle strida mot planbestämmelserna med ett sådant avstånd. Natur- och parkområdena i planområdet är stora vilket gör att det går att vistas i dem utan att känna att privata bostäder inskränker allemansrätten. Det finns därför inget skäl att öka avståndet mellan placering av huvudbyggnader och fastighetsgräns mot Natur- och Parkmark.
- b) Plankartan ses över så att inte flera egenskapsbestämmelser förekommer inom samma egenskapsområde.
- c) Den befintliga detaljplanen säger att källare inte får anläggas. Det innebär att områdets karaktär idag präglas av att det inte byggts källare med mindre sprängningar av tomterna som följd. En planbestämmelse reglerar även lägsta grundläggningsnivå med hänsyn till översvämningsrisk, vilket gör att anläggande av källare inte är lämpligt i delar av planområdet.
- d) Planbestämmelsen att inte medge för stora förändringar av marknivån kvarstår då en begränsning av förändringar av marknivån ses som viktig dels för att behålla områdets karaktär men även för att kunna behålla den naturliga vegetationen och därmed underlätta dagvattenhanteringen.
- e) Då de så kallade attefallsreglerna gäller utöver planbestämmelserna så påverkas inte de av att detaljplanen reglerar antalet bostäder. Men utan en begränsning på en lägenhet i plankartan kan det bildas fler än två lägenheter i varje huvudbyggnad vilket inte områdets infrastruktur är lämpligt för. Skälet till att planen reglerar antal lägenheter i bostäderna är för att planområdets läge gör att det inte är lämpligt med alltför många tillkommande permanentushåll.
- f) Vid en eventuell ombyggnation av vägområdena finns det rekommendationer i dagvattenutredning om hur dagvattnet från vägområdena behöver tas om hand.
- g) Upplysningen noteras.

- h) Detaljplanen kommer inte att ge upphov till att kraftledningar måste tillkomma eller flyttas. Diskussioner förs med ledningsdragare i samband med nedläggningen av kommunala vatten- och avloppsledningar.
- i) Trafikförvaltningen ansvarar för turtätheten i kollektivtrafiken. Infartsparkeringar kommer inte att planläggas inom planområdet.
- j) Upplysningen noteras.

#### 4. Havs- och vattenmyndigheten

Myndigheten har tagit del av samrådsunderlaget men avstår från att lämna synpunkter på underlaget.

**Kommentar:** Yttrandet noteras.

#### 5. Sjöfartsverket

- a) Sjöfartsverket gör bedömningen att förslaget inte kommer att påverka sjöfarten negativt och har därmed inget att erinra.
- b) Myndigheten lämnar allmänna synpunkter:  
det är av stor vikt att bostäder mot vattnet utförs så att de inte störs av sjötrafik vilket kan leda till klagomål och krav på inskränkningar för sjötrafiken. All belysning i området ska utformas så att den inte är bländande för sjötrafiken. Sjöfartsverket förutsätter att förändringar som kan påverka sjöfart och sjösäkerhet som t.ex. nya bryggor samråds med verket samt att en ansökan om vattenverksamhet görs.

**Kommentar:**

- a) Yttrandet noteras.
- b) Myndighetens allmänna synpunkter är sådana att de inte regleras av detaljplan men tas med till genomförandet av detaljplanen.

#### 6. Storstockholms brandförsvaret

- a) Storstockholms brandförsvarsförbund (SSBF) skriver i sitt yttrande att de inte hittat några riskkällor i anslutning till planområdet som medför förhöjda risknivåer.
- b) Då området består av mindre bostadshusbebyggelse anser SSBF att det är tillräckligt med att använda sig av vattenförsörjning via alternativsystem vid insatser. Vidare informerar SSBF om deras behov för utbyggnaden av alternativsystemet, frågor som inte regleras i detaljplan. De har synpunkter på beskrivningen av föreslaget system i planbeskrivningen då den är ot tydligt beskriven och saknar tillförlitlig referens.

**Kommentar:** a) Upplysningen noteras.

- b) Planbeskrivningen uppdateras enligt synpunkter.

## 7. Trafikförvaltningen

- a) Trafikförvaltningen anser att planbeskrivningen med fördel kan kompletteras med planens förhållande till RUF5 2050.
- b) Trafikförvaltningen framhåller vikten av att gång- och cykelvägar från området till busshållplatser är attraktiva, trygga, gena och tillgängliga för alla för att uppmuntra till mer hållbara trafiksätt än personbil.
- c) Vidare anser de att bostäder bör utformas så att folkhälsomyndighetens riktvärden avseende lågfrekvent buller inomhus innehålls med tanke på risken för bullerstörningar vid busshållplatser.

### **Kommentar:**

- a) Planbeskrivningen kompletteras med planens förhållande till RUF5 2050.
- b) Detaljplanen styr inte över utformning och anläggande av gång- och cykelvägar inom planområdet då allmän plats är enskilt ägd.
- c) Bullerutredning visar att befintliga hus klarar riktvärden för buller. Vid ny- och ombyggnation av bostäder på bullerutsatta fastigheter kommer bullerkrav att ställas vid bygglov.

## 8. Trafikverket

- a) Trafikverket har inga invändningar mot planen.
- b) Trafikverket anser att det är viktigt att Värmdö kommun tar hänsyn till den totala trafikpåverkan som den sammanlagda exploateringen och ett ökat permanentboende för med sig på det statliga vägnätet i kommunen. Trafikverket anser att kommunen bör redogöra för planens framtida påverkan på trafikflödet på de redan hårt belastade väg 274 och väg 222.

### **Kommentar:** a) Yttrandet noteras.

b) Enligt den övergripande trafikutredningen för området (Trivector, 2013) bedöms inte den teoretiska kapaciteten för vägarna överskridas. Vidare bedöms trafikökningen endast ha en försumbar påverkan på väg 222 och väg 274 då tillkommande trafik fortsatt ligger under vägarnas teoretiska kapacitet. Ett ökat permanentboende jämnar ut skillnaderna under säsongstrafiken genom att trafikflödet under andra perioder än sommaren får ökad trafik. Under högsäsong förväntas det maximala trafikflödet minska då antalet fritidsboende blir färre.

## 9. Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har inte några ledningar i området och inte några synpunkter på planförslaget. De vill därför inte ta del av kommande remisser om inte planområdet kommer att ändras.

### **Kommentar:** Upplýsningen noteras.

## 10. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall bifogar karta som visar ledningar i och omkring området.

- a) Vattenfall vill använda sig av de två områdena som är planerade för tekniska anläggningar men vill även lägga till två områden för befintliga transformatorstationer utmed Murgrönsvägen och Bergsalavägen.
- b) De vill att planbestämmelsen ändras så att den anger transformatorstation istället för teknisk anläggning.

**Kommentar:** a) Plankartan är uppdaterad med fler lägen för transformatorstationer efter diskussion med Vattenfall.

- b) Planbestämmelserna har uppdaterats så att de särskiljer på lägen för de olika tekniska anläggningarna.

#### 11. Björkvik Tomtägareförening

- a) Den tekniska installationen i början av Björksalavägen är till för tele- och datakommunikation och inte en transformatorstation som står i handlingarna.
- b) Det saknas planbestämmelser för den transformatorstation som ligger på Bergsalavägen vid Björkvik 1:140.
- c) Tomtägareföreningen motsätter sig den planlagda vägen mellan Solsalavägen och Björkviks strandväg.
- d) Tomtägareföreningen föreslår att Björkviks strandväg förlängs i plankartan fram till gränsen för strandskyddet där en vändplan ritas in.
- e) Texten i genomförandebeskrivningen som säger "kommunen ansvarar för **installation** och underhåll av pumparna" bör förtydligas så att det tydligare framgår vilka åtaganden kommunen ansvarar för.

**Kommentar:**

- a) Plankartan och planbeskrivningen är uppdaterad angående telestationen.
- b) Plankartan har uppdaterats med den befintliga transformatorstationen.
- c) Den i samrådskartan föreslagna vägen har tagits bort i plankartan.
- d) Björkviks strandväg har inte förlängts i detaljplanen. Det finns inget hinder att ha gator inom Natur för att tillgängliggöra naturmarken, så även om gatan inte planläggs som gata i detaljplanen så kan den fortsätta att ha funktionen som gata.  
I befintlig detaljplan så går Björkviks strandväg bara fram till bostadsfastigheterna och inte ned mot vattnet. I en detaljplan ska vi säkerställa att fastigheter har anslutning till allmän gata och att det ska finnas utrymme att bredda gator och anlägga vändplaner så att driftfordon som sophantering eller brandbilar kan ta sig runt i området på ett säkert sätt. Däremot planlägger vi inte mer område som gata än vad som behövs. Om gatan någon gång i framtiden kommer att asfalteras och breddas så vill vi inte att mer ytor hårdgörs än vad som är nödvändigt.
- f) Texten i genomförandebeskrivningen har uppdaterats.

#### 12. Älvsala Nya Tomtägareförening och Älvsala Vägförening

- a) Föreningarna anser att förslaget till byggrätt inte i tillräckligt stor utsträckning tar hänsyn till områdets befintliga karaktär. Förslaget med att



tillåta två våningar kommer signifikant att ändra områdets karaktär. Detaljplanen bör förorda att framtida ny-, till- och ombyggnation ska anpassas till områdets karaktär vad gäller material, taklutning, fasad, färg och byggnaders utformning.

- b) Vissa tomter bör få en mindre byggrätt än den nu föreslagna.
- c) Föreningen ifrågasätter den framtagna bullerutredningen och befarar att de trafikmängder som utredningarna baseras på är kraftigt underskattade. De tar inte hänsyn till den sommartrafik som bara har området som utflyktsmål.
- d) Bullerutredningen beaktar inte att fastigheterna norr om Bullandövägen troligen har sina uteplatser söder om bostadshusen.
- e) Bygglov bör säkerställa att det finns uppställningsplatser för minst två permanenta bilar samt plats för gästande bilar på varje fastighet.
- f) Om det är trafikutredningen som ligger till grund för kommunens beslut att inte anlägga gång- och cykelbana utmed Bullandövägen samt inrätta säkrare busshållplatser så önskar föreningarna att beslutet omprövas. Det behövs även farddämpande åtgärder utmed Bullandövägen.
- g) Mark för cykelparkeringar behöver planläggas i anslutning till busshållplatserna.
- h) Föreningarna anser även att Fagerdalavägen behöver få förbättrad trafiksäkerhet, bland annat i korsningar utanför planområdet. Det finns även behov av siktröjning utmed vägområdet.
- i) Föreningarna anser att det är viktigt att kommunen beaktar att dagvattenhantering kan ske inom varje enskild bostadsfastighet i samband med bygglovsgivning. Detta för att undvika ökad belastning på föreningens diken och kulvertar. Kommunen behöver även säkerställa att även de fastigheter som inte byggs om har en adekvat dagvattenhantering.

#### **Kommentar:**

- a) En avvägning har gjorts utifrån områdets karaktär och möjligheten till att bygga bostäder för permanentbosättning när förslaget till byggrätter har satts. Området är idag på sina platser väldigt kuperat och möjligheten att göra större, låga hus har ansetts påverka området i större utsträckning än att göra mindre men lite högre hus. Byggnaderna i området har vuxit fram under många decennier och har byggts i den stil som var på mode vilket innebär att det finns ingen tydlig riktning i området vad gäller färgsättning, materialval eller taklutning. Då detaljplaner bara ska reglera det som är mest nödvändigt så har gestaltningen av husen inte reglerats.
- b) De allra flesta fastigheterna inom planområdet är över 2000 m<sup>2</sup> vilket gör att den föreslagna byggrätten ger en låg exploateringsgrad. De stora fastigheterna ger även möjlighet att hitta lämpliga placeringar av de nya byggrätterna. Inga fastigheter föreslås därför få lägre byggrätt än den föreslagna.
- c) Trafiken till/från de 1000 platserna i marinan beräknades i bullerutredningen till 120 fordon per genomsnittligt dygn. Detta är helt

försumbart jämfört med de totalt 4300 fordon per dygn som beräknas trafikera vägen år 2032. Även om trafiken till/från marinan skulle vara den dubbla jämfört med vad som antagits i beräkningarna så ger den helt försumbart bidrag till den totala ljudnivån. Det krävs en förändring av trafiken med 30 % för att ljudnivån ska öka med 1 dBA. Det skulle alltså krävas att trafiken till/från marinan skulle vara tio gånger högre än vad bullerutredningen räknat med för att det skulle bli en så liten ökning av ljudnivån som med 1 dBA.

- d) I detaljplanen säkerställs att det är möjligt att få till en uteplats norr om befintliga bostadshus som ligger norr om Bullandövägen. Vid nybyggnation kommer buller att prövas vid bygglovgivning av byggnader närmast Bullandövägen för att säkerställa att riktvärdena för buller uppnås. Det krävs inga bulleråtgärder för befintliga bostadshus enligt framtagna bullerutredning.
- e) Tillräckligt antal parkeringsplatser ska prövas vid bygglovgivning.
- f) Bullandövägen och åtgärder utmed den ligger inte inom detaljplaneområdet. Ytor utmed Bullandövägen planläggs inte för att kunna medge eventuella förändringar av Bullandövägen. Bullandövägen har enskilt huvudmannaskap varför det är upp till samfälligheten att genomföra åtgärder.
- g) Möjlighet att anlägga cykelparkeringar vid busshållplatserna är möjliga att göra inom befintliga detaljplaner och bestäms av fastighetsägarna, dvs Älvsala Nya Tomtägareförening.
- h) Fagerdalavägen ligger utanför detaljplaneområdet och Trafikverket är väghållare och ansvarar för drift.
- i) Vid bygglovsgivning ska fastighetens möjlighet att ta hand om det egna dagvattnet säkerställas. Möjligheten finns att anmäla de fastighetsägare som inte tar om hand om sitt eget dagvatten civilrättsligt.

### 13. Värmdö hästvagar

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

#### **Kommentar:**

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

## Fastighetsägare

### 11. Fastighet Älvsala 1:140

Fastighetsägaren menar att förslaget till detaljplan inte tillåter ett effektivt utnyttjande av marken och innebär för stor inskränkning av äganderätten.

- a) Fastighetsägaren vill att den tidigare detaljplanens minsta tomtstorlek på 2000 m<sup>2</sup> ska behållas. Älvsala 1:140 har en fastighetsstorlek över 4000 m<sup>2</sup> och skulle med det nya planförslaget förlora sin möjlighet att avstycka fastigheten. Fastighetsägaren vill att fastigheter större än 4000 m<sup>2</sup> ska ha rätt att stycka sina fastigheter.
- b) Fastighetsägaren anser att byggrätten bör vara korrelerad till fastigheternas storlek för att mer effektivt kunna nyttja marken. Som exempel anges att tomter på 3 000 m<sup>2</sup> bör tillåta komplementbyggnader på max 75 m<sup>2</sup> och tomter på 4 000 m<sup>2</sup> bör tillåta komplementbyggnader på max 100 m<sup>2</sup>.
- c) Fastighetsägaren anser att planförslaget saknar beskrivning om den tidigare praxis i området där man förutom 60 m<sup>2</sup> huvudbyggnad och 40 m<sup>2</sup> även har fått bygga carport med tillhörande förråd (på 10 m<sup>2</sup>). Den föreslagna byggrätten för komplementbyggnader innebär att de som redan idag har byggt carport med förråd förutom den angivna byggrätten kommer att överskrida de föreslagna 50 m<sup>2</sup> som föreslås för komplementbyggnader. För att inkludera de redan byggda carportarna med förråd som byggts utöver byggrätten och för att fler ska ha möjlighet att bygga detsamma så bör möjligheten att bygga carport med förråd tillåtas utöver den föreslagna arean på komplementbyggnader. Möjligheten bör även finnas att förrådet ska få byggas som 15 m<sup>2</sup> stort för att inrymma ökad tjocklek på isolering och andra byggnadstekniska åtgärder.

### 12. Fastighet Älvsala 1:140, yttrande 2

Kompletterar tidigare yttrande.

- d) Fastighetsägaren anser att kravet på marklov vad gäller fällande av ekar med en diameter större än 40 cm 1 m ovan mark bara borde gälla solitära ekar. Ekar som är större än 40 cm i diameter men som står för nära varandra och skuggar alternativt växer in i varandra bör få fällas utan marklov. Fastighetsägare bör kunna få bedriva normal trädvård utan att behöva söka marklov för detta.

Ekar som när de är små kan vara lämpliga att ha nära byggnader men när de börjar bli stora, höga och med en stamdiameter över 40 cm så ska de få få fällas av säkerhetsskäl och andra skäl utan krav på marklov.

Ekar med en diameter större än 40 cm ska heller inte få hindra uppförandet av byggnader på egen tomt, och ska därför kunna avverkas utan marklov för att möjliggöra bygget. Detta gäller de träd som är markerade med n<sub>1</sub> i planbestämmelserna.

- e) Fastighetsägaren anser att den färdiga marknivån ska kunna få ändras upp till 2 meter och inte 1 meter som anges i planbestämmelsen. Marklov

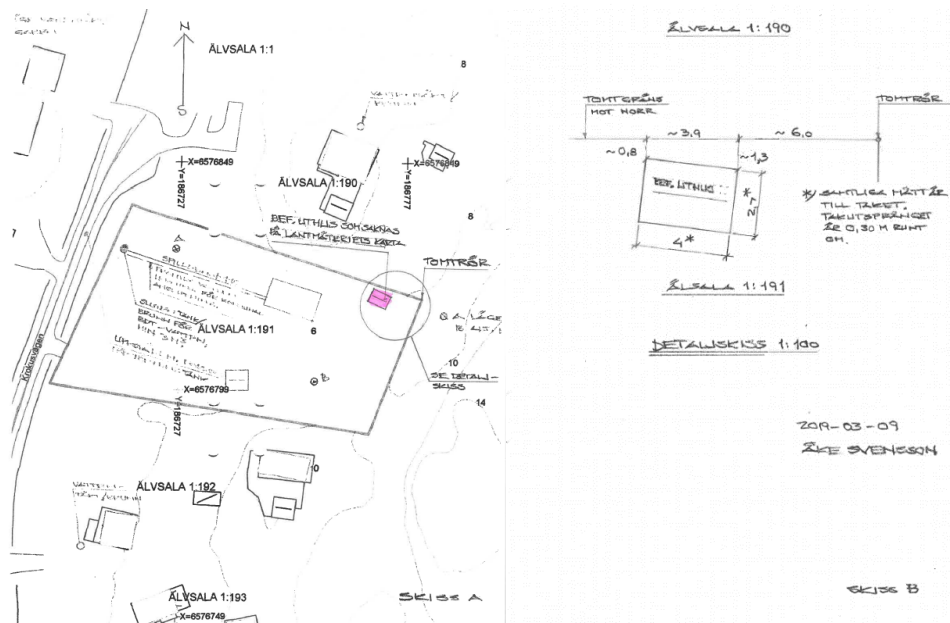
bör heller inte krävas för ändringar under 1 m istället för de 0,5 m som anges i förslaget. Detta är för att kunna nyttja fastigheten bättre.

### Kommentar:

- Plankartan har uppdaterats så att det är fortsatt möjligt för fastigheten Älvsala 1:140 att styckas i två fastigheter.
- Byggrätten föreslås vara liksom tidigare enhetlig inom hela planområdet. Detta innebär att fastighetsägarna kan bygga lika mycket oavsett fastighetsstorlek och bidrar till att behålla karaktären av mindre byggrätter på stora fastigheter i området.
- Den föreslagna byggrätten förhåller sig till byggrätten i den nuvarande detaljplanen och inte till om det har funnits en vana att ge avvikelser mot gällande detaljplan. Den föreslagna byggrätten tillsammans med de så kallade attefallsreglerna ger möjlighet till att bebygga fastigheterna med flera hus och i storlekar som ger möjlighet att bosätta sig permanent i området.
- Planbestämmelsen om marklov för trädfällning på kvartersmark har tagits bort.
- Planbestämmelsen om att den befintliga marknivån inte får ändras mer än 1 m är för att undvika alltför mycket plansprängning i området som skulle påverka karaktären alltför negativt. Detta innebär att det är möjligt att ändra marken precis där hus ska placeras men att de ska inplaceras på ett så naturligt sätt som möjligt på fastigheterna.

### 13. Fastighet Älvsala 1:191

- På plankartan är fritidshus markerat som uthus vilket inte är riktigt, se bifogat bygglov. Huset ska markeras som bostadshus.
- I fastighetens nordöstra hörn finns ett befintligt uthus som inte finns med på plankartan. Detta har mätts in och skiss bifogas yttrandet.



- c) Fastighetsägaren har även ställt frågor om befintligt fritidshus måste rivras om en ny bostadsbyggnad byggs eller om det kan finnas två bostadsbyggnader så länge de ligger inom byggrätten. Frågan ställs med anledning av att detaljplanen säger: "Högst en huvudbyggnad per fastighet. Huvudbyggnad får innehålla högst en lägenhet."
- d) Fastighetsägarna anser att Bullandövägen bör vara allmän väg i regi av Trafikverket eller kommunen då den nyttjas av flera bostads- och fritidshusområden, avresande till Bullandö Marina och trafikeras med busslinje.

Kommentar:

- a) Plankartan tas fram med en grundkarta som underlag. I grundkartan syns fastigheter, byggnader och andra anläggningar. Det är bara det som ritas in i plankartan som är juridiskt, informationen som finns i grundkartan är bara ett underlag för att kunna rita plankarta och för att lättare orientera sig i plankartan. Grundkartan är formellt sett ingen del av detaljplanen. Det innebär att om det är hus i grundkartan som inte riktigt överensstämmer med verkligheten så får det ingen betydelse då detaljplanen varken godkänner eller avstyrker husen. Husen regleras i de givna byggloven för fastigheten.
- b) Se svar a)
- c) Det är möjligt att bygga ett nytt bostadshus enligt den föreslagna byggrätten och använda befintligt hus som komplementbyggnad med boendemöjligheter så länge huset inte överstiger 50 m<sup>2</sup>. Huvudbyggnaden kommer då ändå att vara väsentligt större än komplementbyggnaden.
- d) Bullandövägen kommer inte att bli kommunal väg i nuläget, det saknas politiskt beslut för detta. Befintlig detaljplan som säger att det ska vara enskilt huvudmannaskap för vägen kommer att ligga kvar då Bullandövägen inte ingår i de nya detaljplanerna.

14. Fastighet Älvsala 2:39 och 2:41

- a) Fastighetsägaren anser att den föreslagna vändzonen på Björkviks strandväg skulle vara väldigt störande för de kringliggande fastigheterna och ett betydande ingrepp i naturen. Vändzonen behövs inte då det finns en vändzon nere vid bryggan och badplats. Området borde istället planläggas som Natur.
- b) Fastighetsägaren anser att vändzon vid Salsalavägen vid fastigheterna 2:40 och 2:49 inte behövs då fastighet 2:40 har sin soptunna mot 2:39 och 2:49 sin mot fastighet 2:47. Då Salsalavägen grenar sig finns möjlighet för tyngre fordon att vända då de bara behöver backa en mindre sträcka. En vändzon skulle förstöra miljön och marken borde istället fortsätta att vara Natur.
- c) Vidare anser fastighetsägaren att det inte behövs någon föreslagen väg mellan Salsalavägen och Björkviks Strandväg. Det skulle förstöra för fastigheterna 2:40 och 2:41, vägen skulle gå genom känslig naturmark och

förstöra övergången mellan tomtmark till naturmark. Den skulle även bli farlig för barn som leker på tomterna. Marken bör istället planläggas som natur.

- d) Fastighetsägaren yttrar sig över att de delar av fastigheten Älvsala 2:1 som planläggs som Park bör istället planläggas som Natur. Lekplats och fotbollsplaner finns på andra ställen i Björkvik och Bullandö. En park skulle förstöra i området något oerhört. Ängen och tennisplanen på platsen bör kunna fortsätta vara planlagda som Natur. Miljön skulle påverkas negativt av föreslagna åtgärder och de skulle sänka värdet drastiskt på närliggande fastigheter.

#### **Kommentar:**

- a) I och med att det inte är möjligt att köra runt "kvarteret" så behöver det finnas vändplan på Salsalavägen för räddningsfordon, sophantering m.m. Sophantering har väldigt höga krav på vändzoner för att klara deras arbetsmiljökrav. Att en vändzon finns med i detaljplanen är inte tvingande för att den ska genomföras, det beslutet fattas av tomtägareföreningen. Men det ger en möjlighet att genomföra den om och när det behövs, vilket inte är möjligt med den gällande detaljplanen. Se tidigare svar till Björkviks tomtägareförening angående vägen ned till bryggorna.
- b) Vid korsningen mellan fastigheterna Älvsala 2:39, 2:40 och 2:47, 2:49 finns inte det utrymme som krävs för att göra en tillräckligt stor vändyta enligt de krav som ställs för sophanteringen. Av det skälet är en möjlig vändyta inplanerad i slutet av Salsalavägen. Se svar under a)
- c) Vägsträckningen mellan Salsalavägen och Björkviks strandväg har tagits bort i detaljplanen.
- d) I befintlig detaljplan är all allmän mark som inte är gator planlagda som Park. Anledningen till att en del av fastigheten Älvsala 2:1 planläggs som Park är att det området idag redan används mer och är i större utsträckning påverkad av människan än områdena runt omkring. Där kan man idag hitta en anlagd tennisbana som är invallad och med plank, en äng som kräver mer skötsel än ett skogsområde samt bryggor vid vattnet. Skillnaden i planbestämmelsen Park och Natur innebär att de som bor i området kan förvänta sig en annan karaktär på området än om det planläggs som Natur. I planläggningen har förvaltningen tagit ställning till att inom parkmarken finns det möjlighet att komplettera med mer anläggningar för föreningens behov. För anläggningar inom det område som ligger inom strandskyddet kommer dispens från strandskyddet att krävas. men de delar som ligger inom strandskyddat område kräver För eventuella anläggningar inom de delar av parkområdet som kommer ligga inom strandskyddet krävs det dispens från strandskyddet.

#### **15. Fastighet Älvsala 2:42**

- a) Fastighetsägaren motsätter sig att en ny vändplan upprättas på Björkviks strandväg då det redan finns en vid vattnet och bryggorna längre österut.

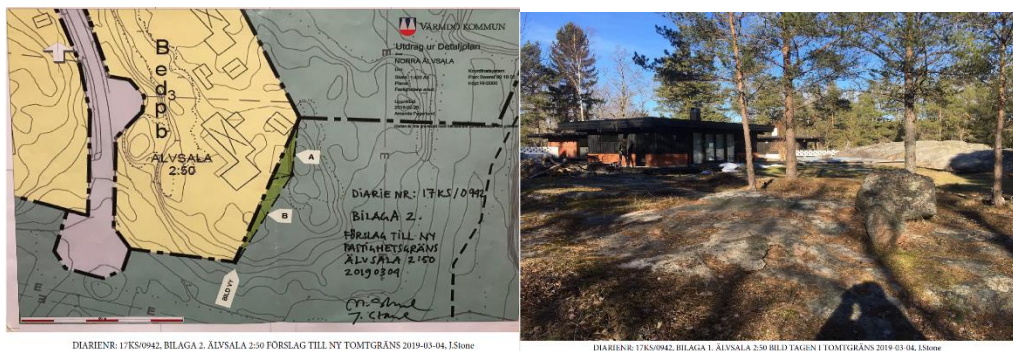
- b) Fastighetsägaren motsätter sig en vändzon på Salsalavägen då bilar redan kan vända på befintliga vägar och en ny vändzon kommer att störa utsikten.
- c) Vidare motsätter sig fastighetsägaren den föreslagna vägen mellan Björkviks strandväg och Salsalavägen då den inte behövs, den skulle skada naturen och den kan leda till ökad trafik.
- d) Fastighetsägaren vill att ängen med omnejd på Älvsala 2:1 ska planläggas som Natur för att bevara befintliga naturvärden. Områden för lek och fotbollsplaner finns på andra ställen. De föreslagna ändringar som fastighetsägaren tagit upp i sitt yttrande behövs inte i området, de skulle förstöra miljön och sänka fastighetsvärdet. Vill att området ska behållas i nuvarande skick.

#### Kommentar:

- a) Se svar a) till Fastighet Älvsala 2:39 och 2:41.
- b) Se svar b) till Fastighet Älvsala 2:39 och 2:41.
- c) Se svar c) till Fastighet Älvsala 2:39 och 2:41.
- d) Se svar d) till Fastighet Älvsala 2:39 och 2:41.

#### 16. Fastighet Älvsala 2:50

- a) Fastighetsägaren till Älvsala 2:50 vill fastighetsreglera sin tomt så att befintlig pool som idag ligger över fastighetsgräns in på naturmark ska helt hamna inom fastigheten Älvsala 2:50.

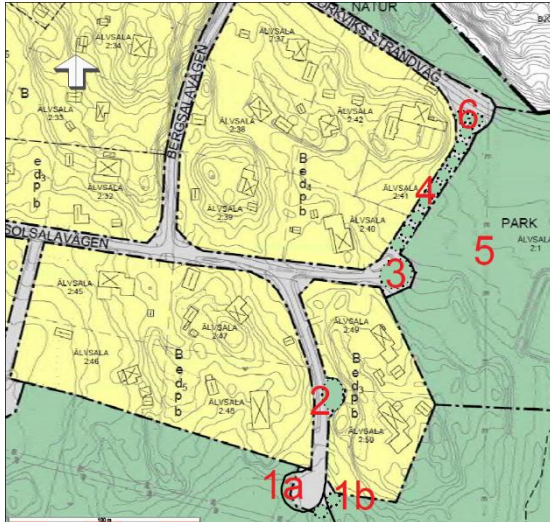


#### 17. Fastighet Älvsala 2:50 yttrande nr 2

- b) Vändzonen på Salsalavägen bör anpassas bättre till platsen.
- c) Naturstigen som går över ängen mellan Salsalavägen och Krokusvägen är mycket känslig. Där går stigar för älg, rådjur och räv och huggorm finns i området. Stigen bör fortsätta vara ängsmark och inte fungera som provisorisk väg under byggtiden.
- d) Vändzonen på Salsalavägen (2) bör tas bort, finns inget behov av två vändzoner på en och samma vägsnutt.
- e) Vändzon på Salsalavägen (3) behövs inte då fastighet 2:40 har sina sopor mot fastighet 2:39 och fastighet 2:49 har sina sopor mot 2:47.
- f) Väg mellan Salsalavägen och Björkviks strandväg bör tas bort.
- g) Det som är planlagt som Parkmark bör kunna planläggas som naturmark

då många djur lever här. Tennisbanan bör kunna fortsätta ligga under det begreppet.

- h) Vändzon på Björkviks strandväg behövs ej då det finns en vändzon i slutet av vägen nere vid bryggor och badplats.



### 17. Fastighet Älvsala 2:50 yttrande nr 3

- i) Varför stänger kommunen möjligheterna att skapa ny bostadsyta i den nya Detaljplanen som ska gälla i kanske 50 år? Vi tycker att det begränsar framtida utvecklingsmöjligheter av området.
- j) I Plankartan hänvisar man till en Behovsbedömning. I Planbeskrivningen finns en sammanfattning, där saknas fastighetsägarnas behov: till exempel möjligheten att finansiera de stora förändringarna som kommer med den nya detaljplanen. Vems behov är det man tillgodoser? Vi tycker att kunna behålla sin bostad är ett behov.
- k) Fastighetsägaren anser att planförslagets begränsning till att möjliggöra nya fastigheter i området kan leda till att befintliga boende blir tvungna att sälja sina fastigheter då de inte har ekonomiska möjligheter att finansiera de stora investeringar som krävs. Alternativt tvingas att flytta ut permanent. Till exempel skulle 15 nya väl placerade tomter kunna skapa ett värde av 35 milj kr. Det skulle motsvara alla 146 fastigheters anslutningskostnader för VA samtidigt som det ligger i linje med de nationella miljömålen.
- l) Fastighetsägaren föreslår vidare att man skulle kunna föreslå en större byggrätt i området som skulle kunna användas som äldreboende.

### Kommentar:

- a) Plankartan är uppdaterad så att det är möjligt att ske en fastighetsreglering mellan fastigheten Älvsala 2:50 och Tomtägareföreningens naturfastighet Älvsala 2:1.
- b) Området för vändplan är ändrat i plankartan. Området ger möjlighet för att anlägga en vändplan men styr inte hur den ska se ut inom föreslagen yta.



- c) Detaljplanen har planlagt stigen huvudsakligen som Naturmark, men alldeles vid Krokusvägen behöver den samordnas med driftväg till pumpstationen.
- d) Vändzon 2 på Salsalavägen ligger kvar som gatemark men de är inget som hindrar att den fortsätter att vara vegetationsklädd.
- e) Se svar b) till Fastighet Älvsala 2:39 och 2:41.
- f) Se svar c) till Fastighet Älvsala 2:39 och 2:41.
- g) Se svar a) till Fastighet Älvsala 2:39 och 2:41.
- h) Se svar a) till Fastighet Älvsala 2:39 och 2:41.
- i) Detaljplaneringen följer inriktningen i Värmdös översiktsplan som säger att inom detaljplaneringen för prioriterade förändringsområden ska nyexploatering inte tillkomma. Med tanke på avstånd till service och turtätheten för kollektivtrafiken är det inte lämpligt med många fler fastigheter inom området.
- j) Undersökningen tas fram och innehåller de frågor Miljöbalken reglerar att den ska hantera. För konsekvenser för fastighetsägare och boende i området finns de ekonomiska konsekvenserna beskrivna i genomförandebeskrivningen.
- k) Se svar under c)
- l) Kommunen har i översiktsplanen tagit ställning till lämpliga platser för äldreboenden och inga boenden har föreslagits inom PFO19. Under planarbetet har även diskussion förts med Värmdö kommuns förvaltningar som ansvarar för den sociala omsorgen, för att utreda behov av lokaler i området.

## **Del B. Ändringar sedan samråd**

- Koordinatkryss har kompletterats plankartan.
- Planförslaget har uppdaterats med två till lägen för transformatorstationer och ett justerat läge.
- Planbestämmelserna har ändrats så att de särskiljer på lägen för olika tekniska anläggningar.
- Den föreslagna vägen mellan Björkviks strandväg och Salsalavägen är borttagen ur detaljplanen.
- Planbestämmelse om minsta fastighetsstorlek för fastigheten Älvsala 1:140 är ändrad så att fastigheten är fortsatt möjlig att avstycka.
- Planbestämmelsen om marklov för trädfällning på kvartersmark har tagits bort.
- Detaljplanen är ändrad så att det är möjligt att göra en fastighetsreglering mellan fastigheten Älvsala 2:50 och tomtägareföreningens naturfastighet Älvsala 2:1.
- Genomförandebeskrivningen förtydligas vad gäller omfattningen av befintliga gemensamhetsanläggningar.
- Planbeskrivningen uppdateras med förtydligande av förslaget vattensystem för insatser av brandförsvaret enligt synpunkter från brandförsvarsförbundet.

- Genomförandebeskrivningen förtydligas gällande beskrivningen av ansvarsfördelning mellan kommun och fastighetsägare för avloppspumpar.

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

Fastighetsbeteckning/Myndighet	Ej tillgodosedda synpunkter
Bygg, - miljö-, och hälsoskyddsnämnden	Ändring av planbestämmelse så att huvudbyggnad inte får stå närmre fastighetsgräns än 6m mot Park och Natur.
Bygg, - miljö-, och hälsoskyddsnämnden	Att detaljplanen ska medge byggnation av källare.
Bygg, - miljö-, och hälsoskyddsnämnden	Ta bort bestämmelse som reglerar att färdig marknivå inte får ändras mer än 1m.
Björkvik Tomtägförening	Förlängning av Björkviks strandväg till gränsen för strandskydd.
Värmdö hästvägsförening	Synpunkt om att trummor bör läggas i diken vid Bullandövägen för att möjliggöra enkel övergång för hästar till ridvägar.
Älvsala 1:140	Att byggrätten ska vara beroende av tomtstorleken
Älvsala 1:140	Carport med förråd bör tillåtas utöver föreslagen byggrätt.
Älvsala 1:140	Vill tillåta ändringar av färdig marknivå upp till 2m.
Fastighet Älvsala 1:191	Vill att Trafikverket eller kommunen ska ta över skötsel för Bullandövägen.
Älvsala 2:39 och 2:41	Vill ta bort möjligheten till vändplan i slutet av Björkviks strandväg.
Älvsala 2:39 och 2:41	Vill ta bort möjligheten till vändplan i slutet av Solsalavägen
Älvsala 2:39 och 2:41	Vill att marken på Älvsala 2:1 som planläggs som Park istället ska planläggas som Natur.
Älvsala 2:42	Vill ta bort möjligheten till vändplan i slutet av Björkviks strandväg.
Älvsala 2:42	Vill att marken på Älvsala 2:1 som planläggs som Park istället ska planläggas som Natur.
Älvsala 2:50	Vill ta bort befintlig möjlighet till vändzon på Solsalavägen som aldrig byggts ut.
Älvsala 2:50	Vill ta bort möjligheten till vändplan i slutet av Björkviks strandväg.
Älvsala 2:50	Vill ta bort möjligheten till vändplan i slutet av Solsalavägen
Älvsala 2:50	Vill att marken på Älvsala 2:1 som planläggs som Park istället ska planläggas som Natur.
Älvsala 2:50	Anser att detaljplanen ska möjliggöra nya bostadsfastigheter.
Älvsala 2:50	Vill att det föreslås en byggrätt för äldreboende

	inom detaljplanen.
--	--------------------

Värmdö 2019-10-21  
**PLANAVIDDELNINGEN**

Fredrik Cavallin  
*Planchef*

Helena Gåije  
*Planarkitekt*

