



Detaljplan för PFO 17 Fågelvik-Nykvarn Värmdö kommun

Samrådsredogörelse

GRANSKINGSHANDLING

Standardförfarande

PBL (2010:900) i dess lydelse från
2019-01-01

Dnr: 2019KS/0293

Datum: 2023-06-12

Ansvarig handläggare:

Emma Toth

Samhällsbyggnadskontoret

Innehåll

Del A. Sammanfattning av frekvent återkommande frågor samt avdelningens kommentarer	5
Del B. Ändringar sedan samråd.....	6
Del C. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer	10
Myndigheter	10
Företag	31
Fastighetsägare	35
Del D. Sakägare och myndigheter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda	52

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Fågelvik-Nykvarn, Värmdö kommun

Samråd av detaljplan för Fågelvik-Nykvarn har skett från 2021-05-04 till 2021-05-25. Information om samråd skickades ut enligt sändlista och samrådet kungjordes i Dagens Nyheter och i Nacka Värmdö Posten 2021-05-04 (enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2019). Under samrådet fanns möjlighet att lämna synpunkter skriftligen. Planförslaget och alla bilagor fanns att ta del av på servicecenter på Skogsbovägen 9–11 och på kommunens hemsida.

Totalt har 41 yttranden inkommit under samrådet, eller med överenskommet anstånd. Ytterligare 5 yttranden har ingivits efter samråd tidens utgång. Totalt har synpunkter inkommit från sammanlagt 34 olika instanser och sakägare. 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

Sent ingivet markerar att yttrandet ingivits efter utgången av samråd tidens, utan lagbunden, medgiven eller överenskommen förlängning av svarstiden.

Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
Myndigheter		
1. Länsstyrelsen		210826
2. Lantmäteriet		210524
3. Luftfartsverket		210505
4. Havs- och vattenmyndigheten		210507
5. Trafikförvaltningen, Region Stockholm		210517
6. Sjöfartsverket		210521
7. Svenska Kraftnät		210521
8. Trafikverket		210526, <i>sent ingivet</i>
9. Storstockholms brandförsvär		210530, <i>sent ingivet</i>
Företag		
10. Vattenfall Eldistribution AB		210505, 210506
11. PostNord Sverige AB		210517
12. Skanova Telia Company AB		210526, <i>sent ingivet</i>
Föreningar		
13. Värmdö hästvägsförening		210525
Sakägare		
14	Fågelvik 1:332	210520
15	Fågelvik 1:316	210524, 210524
16	Fågelvik 1:325	210523
17	Återlöga 2:42	210522
18	Fågelvik 2:6	210524
19	Fågelvik 1:269	210524
20	Fågelvik 1:92	210524
21	Fågelvik 1:311	210524
22	Fågelvik 1:260	210524
23	Fågelvik 1:19, 89	210524
24	Fågelvik 1:10	210524
25	Fågelvik 1:323	210524, 210524
26	Fågelvik 1:90	210525

27	Fågelvik 1:178, 179	210525
28	Fågelvik 1:13	210525
29	Fågelvik 1:112	210525
30	Fågelvik 1:663, 319, 664, 322, 13, 15, 73	210525
31	Fågelvik 1:663, 664	210525
32	Fågelvik 1:95	210526
33	Fågelvik 1:296	210615
34	Fågelvik 1:271	210607, <i>sent ingivet.</i> 210613, <i>sent ingivet</i>

Del A. Sammanfattning av frekvent återkommande frågor samt avdelningens kommentarer

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

A1. Synpunkter på gällande föreslagna gemensamma anläggningar så som kallbadhus, föreningslokal, allmän brygga samt vattenränna i planområdet.

Sakägare är emot detaljplanens förslag om att planlägga för kallbadhus, föreningslokal, allmän brygga samt vattenränna. De framför även att den planläggs för nära befintliga bryggor. Vissa anser att om det ska planläggas för de gemensamma anläggningarna ska de samlokaliseras. Flera har ställt sig frågande till finansieringen av de gemensamma anläggningarna och behovet av dessa.

Kommentar: *De gemensamma anläggningarna som var med i samrådsförslaget, så som kallbadhus, allmän brygga, föreningslokal samt vattenränna, tas ur planhandlingarna till granskningskedet.*

A2. Synpunkter om att större ytor för komplementbyggnader ska tillåtas samt att detaljplanen ska tillåta två huvudbyggnader per fastighet.

Ett flertal sakägare har skickat in synpunkter om att 40 kvadratmeter byggnadsarea för komplementbyggnader är för litet och att det bör utökas. Vidare menar de att detaljplanen bör tillåta två huvudbyggnader per fastighet.

Kommentar: Plankartan justeras med en generell bestämmelse om att största tillåtna sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 60 kvm om inget annat anges. De fastigheter med redan bygglovsbeviljade komplementbyggnader som överstiger den generella bestämmelsen medges en sammanlagd area motsvarande det som redan är lov beviljat.

Detaljplanen medger en huvudbyggnad per fastighet om inget annat anges. Endast fastigheter med redan beviljade bygglov för fler huvudbyggnader och fastigheter där huvudbyggnad förses med rivningsförbud och byggnaden inte är lämplig som enskild huvudbyggnad för permanentboende får möjlighet till ytterligare en huvudbyggnad.

A3. Synpunkter på planbestämmelse om begränsande av altaners storlek.

Flertalet sakägare har skickat in yttranden och motsäger sig att detaljplanen har en planbestämmelse som begränsar altaners storlek.

Kommentar: Planbestämmelser som reglerar altanstorlek plockas bort ur plankartan.

Synpunkter som har besvarats genom A1, A2 och A3 kommer inte att besvaras under sammanfattningarna av respektive ankommet yttrande.

Del B. Ändringar sedan samråd

Planbestämmelserna har anpassats till kommunens antagna riktlinjer för planläggning av prioriterade förändringsområden (PFO-planer). Plankartan har ritats om till en senare planbestämmelsekatalog för att vara digitalt tillgänglig, vilket är en förutsättning för en effektiv och sammanhållen stadsbyggnadsprocess.

Ett flertal bestämmelser från samrådshandlingarna har lyfts ur detaljplanen då de var svåra att tolka, begränsade mer än nödvändigt för planens genomförande eller saknade lagstöd. Ändringar mellan samråd och granskning omfattar bland annat:

- Bestämmelser om byggnadsarea och bruttoarea har ändrats till följande generella bestämmelser:
 - Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 180 m².
 - Största bruttoarea för huvudbyggnad är 240 m².
 - Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 60 m².
 - Undantag från ovanstående bestämmelser medges endast för fastigheter med redan beviljade bygglov som överskrider ovanstående värden.
- Bestämmelser om högsta höjder på byggnader har ändrats till följande generella bestämmelser:
 - Högsta nockhöjd är 9 meter för huvudbyggnad.
 - Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4 meter.
 - Undantag från ovanstående bestämmelser medges endast för fastigheter med redan beviljade bygglov som överskrider ovanstående värden.
- Detaljplanen reglerar nu med en generell bestämmelse att endast ett friliggande enbostadshus medges per fastighet, om inget annat anges. Endast fastigheter med redan beviljade bygglov för fler huvudbyggnader och fastigheter där huvudbyggnad förses med rivningsförbud och byggnaden inte är lämplig som enskild huvudbyggnad för permanentboende får möjlighet till ytterligare en huvudbyggnad.
- Bestämmelser om minsta fastighetsstorlek har anpassats till befintlig

fastighetsstruktur för att undvika att området förtätas på sådant sätt att landskapsbilden påverkas. Endast ett fåtal nya fastigheter blir möjliga att bildas.

- Prickmark längs gator och intill fastighetsgränser har ersatts med en generell placeringsbestämmelse för att plankartan ska vara tydligare att avläsa. Prickmark som finns med i granskningshandlingen syftar bland annat till att bevara naturvärden och för att säkerställa ytor för dagvatten- och skyfallshantering.
- Korsmark har lagts till där huvudbyggnad inte lämpar sig på grund av geotekniska förutsättningar, men komplementbyggnader kan få stå.
- Samtliga utformningsbestämmelser rörande byggnaders tak har ersatts med en generell bestämmelse om att byggnader ska uppföras med sadeltak, pulpettak, mansardtak eller valmat tak.
- Samtliga bestämmelser om grundläggning, sprängning och schaktning har ersatts av tre generella bestämmelser som reglerar en lägsta grundläggningsnivå för huvudbyggnad på +2,7 meter (RH2000), att byggnader ska planeras och utformas efter befintlig terräng för att minimera sprängning och schaktning samt att nya källare inte får uppföras.
- En generell bestämmelse om att högst 30% av fastighetsarean inom kvartersmark får hårdgöras införs.
- Områden med skog eller trädgrupper med höga värden förses med bestämmelser som reglerar möjligheten till trädfällning samt att markens höjd inte får ändras. För ytorna som avses krävs marklov för att fälla träd.
- Generellt trädfällningsförbud införs på kvartersmark för tall, asp, ek och ask med en stamdiameter på 50 cm eller större mätt 1,3 m ovan marknivå samt 70 cm för övriga inhemska lövträd.
- Planbestämmelser rörande kulturhistoriskt betydelsefulla byggnader tydliggörs.

- Byggnader som har klassificerats med särskilt höga och höga kulturvärden förses med rivningsförbud.
 - Varsamhetsbestämmelser har tydliggjorts utifrån byggnadens specifika egenskaper
 - Skydd av kulturvärden har tydliggjorts utifrån byggnadens specifika egenskaper
 - Byggnader med visst kulturhistoriskt värde förses med en utformningsbestämmelse som syftar till att säkra att tillbyggnad till byggnaden görs varsamt med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden.
- Genomförandetiden ändras till 15 år. För kvartersmark avsett för bostadsändamål är genomförandetiden 13 år och börjar gälla 2 år efter att detaljplanen fått laga kraft. Kvartersmarken får en fördröjd genomförandetid för att utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsnätet först ska ske.
 - Bestämmelser om ändrad lovplikt har reviderats och är nu generella för kvartersmarken avsedd för bostadsändamål.
 - En fastighet inom planområdet förses med villkor för lov för att säkra att en förorenad yta inom fastigheten inte bebyggs innan markföroreningar avhjälpes.
 - Gemensamhetsanläggningar för en dagvattenanläggning, ett dike och en väg införs.
 - Upphävandet av strandskyddet har reviderats och upphävs inom kvartersmark avsedd för bostadsändamål där marken redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften eller för att området är väl avskilt från strandlinjen via bebyggelse och väg.
 - Planområdet har minskats och omfattar mindre ytor naturmark då dessa redan är planlagda för liknande ändamål.

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
Myndigheter		
1. Länsstyrelsen		
a)	Länsstyrelsen lämnar synpunkter utifrån 5 kap. 14 § PBL.	Noterat.
b)	Utifrån ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL bedömer Länsstyrelsen att planförslaget behöver bearbetas i frågor som rör miljö kvalitetsnormer för vatten och strandskydd, hälsa avseende buller och markföroreningar, säkerhet utifrån översvämning, ras, skred och erosion. Man tillägger att det är viktigt att kommunen dessutom synliggör kopplingar mellan sakområdena, för att utifrån en helhet kunna redogöra avvägningar och konsekvenserna av planens genomförande.	Noterat.
c)	Till detta lämnar Länsstyrelsen <i>rådgivande</i> synpunkter kopplade till natur- och kulturmiljön.	Noterat, se vidare nedan.
d)	Länsstyrelsen rekommenderar även att kommunen, utifrån kravet på tydlighet i 4 kap. 32§ PBL, ser över planbeskrivning	Kommunen justerar och förtydligar plankarta och planbeskrivning enligt

	och plankarta med bestämmelser för att underlätta en förståelse för vad planen reglerar och dess konsekvenser.	synpunkt.
e)	Ingripandegrunder / Miljökvalitetsnormer för vatten	
e1)	Länsstyrelsen anför att planbeskrivningen enbart anger Lagnö ström som recipient till planområdet, inte Tranaröfjärden.	Kommunen förtydligar planbeskrivningen under rubrik DAGVATTEN och kompletterar med text om andra recipienter.
e2)	Länsstyrelsen framlägger att statusen måste höjas i planområdets båda recipienter, Lagnö ström och Tranaröfjärden, för att miljökvalitetsnormerna skall kunna följas, och att kommunen därför måste redogöra för konsekvenserna av planen för Tranaröfjärden. Man menar att det utifrån nuvarande underlag inte går att bedöma om föreslagen plan äventyrar möjligheten att följa MKN, samt att kommunen tydligare behöver redogöra för planens påverkan på recipienterna Lagnö ström och Tranaröfjärden. Man efterfrågar en redogörelse för situationen före exploatering, efter exploatering samt efter exploatering inklusive föreslagen rening av dagvatten. Man efterfrågar ett recipientperspektiv.	Planbeskrivningen förtydligas och justeras för att tydliggöra konsekvenserna av genomförandet av detaljplanen för recipienterna.
e3)	Dagvattenutredningen fokuserar till allra största delen på fosforbelastningen,	Kommunen behöver förvisso redogöra för hur man planerar

	<p>men utelämnar många andra faktorer som till exempel TBT. Kommunen behöver redogöra för hur man planerar att följa MKN för respektive vattenförekomst, utifrån alla kvalitetsfaktorer.</p>	<p>att följa MKN för respektive vattenförekomst, dock inte inom ramen för detta planarbete: Här är det tillräckligt att visa att planen efter genomförande inte utgör en belastning, som riskerar att försämra för eller omöjliggöra uppfyllande av MKN. Planbeskrivningen justeras och förtydligas enligt synpunkt. Föreslagna åtgärder inom detaljplaneområdet främjar en hållbar dagvattenhantering och bättre recipientstatus. Lagnöström påverkas i stor utsträckning av föroreningar från utsjön, exempelvis mer än 60 % av fosforbelastningen enligt VISS. Det är därför svårt att med lokala dagvattenlösningar åstadkomma tillräcklig effekt för att recipienten ska uppnå god status. Det är alltså inte möjligt att uppnå MKN med åtgärder inom avrinningsområdet utan det krävs även förbättringsåtgärder inom andra avrinningsområden.</p>
e4)	<p>Kommunen behöver förtydliga om åtgärder utanför planområdet ska genomföras för att planläggningen inte</p>	<p>Planbeskrivning justeras gällande redovisning av nödvändiga åtgärder inom och</p>

	<p>ska äventyra miljö kvalitetsnormerna. Till detta lägger Länsstyrelsen synpunkter på redovisning och säkerställande av eventuellt behövliga åtgärder utanför planområdet. Man tillägger att dagvattenhantering inom planområdet måste säkerställas med avsatta ytor eller med planbestämmelser.</p>	<p>utanför planområdet. Plankartan avsätter ytor för dagvattenhantering inom planområdet.</p>
e5)	<p>Länsstyrelsen pekar på de markföroreningar som finns i planområdet, inom en tidigare handelsträdgård. Man anför att kommunen behöver redogöra för om, och i så fall hur, dagvattenhanteringen behöver anpassas utifrån dessa föroreningar, så att MKN för vatten inte äventyras.</p>	<p>Användningen Handelsträdgård har tagits bort som användning och inom området planläggs endast för bostadsändamål. Fastighetsägarna har rätt till pågående markanvändning och detaljplanen innebär en bekräftelse av denna. Markföroreningarna hanteras lämpligast med tillsyn och inte genom att sätta fastigheten i ett planstridigt utgångsläge. Bestämmelser införs som begränsar ytterligare bebyggelse om inte markföroreningarna avhjälps.</p>
f)	<p>Ingripandegrunder / Strandskydd</p>	
f1)	<p>Kvartersmark för bostäder: Kommunen föreslår upphävande av strandskyddet för samtliga fastigheter utom en, på kvartersmark för bostäder.</p>	<p>Kommunen förbättrar planbeskrivningen i syfte att förtydliga och möta Länsstyrelsens synpunkter. Inför granskningen har även</p>

	<p>Kommunen hänvisar övergripande till 7 kap. 18c § punkt 1 och 2.</p> <p>Länsstyrelsen anser dock att kommunen inte visat att samtliga bostadsfastigheter inom strandskydd är ianspråktagna i sin helhet på det vis som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften.</p> <p>Kommunen har heller inte visat vilka de fåtal tomter, eller delar av tomter är, som i dagsläget saknar bebyggelse men är väl avskilda från området närmast strandlinjen. Till nästa skede behöver kommunen visa att ett upphävande inte strider mot strandskyddets syften. I beskrivningen behöver ni tydligare visa vilka fastigheter som berörs av respektive skäl. Ni behöver även motivera varför skälen är tillämpliga inom respektive område.</p>	<p>upphävandet av strandskydd minskats.</p>
f2)	<p>Föreningslokal:</p> <p>Kommunen avser att upphäva strandskyddet för en föreningslokal, med hänvisning till 7 kap. 18c § punkt 5, dvs. ett angeläget allmänt intresse. Detta kräver att den föreslagna åtgärden långsiktigt skall ge fördelar för samhället. Exempelvis kan det handla om åtgärder för infrastrukturprojekt, kommunal tätortsutveckling, handikappåtgärder eller åtgärder för friluft-, naturvårds-, miljö- eller kulturhistoriska intressen, inom</p>	<p>Föreningslokalen lyfts ur plankartan.</p>

	<p>strandskydd. En förutsättning är då att annan lokalisering av åtgärderna är omöjlig eller orimlig.</p> <p>Länsstyrelsen bedömer på aktuellt underlag att undantag enligt 7 kap. 18c § punkt 5§ inte är tillämpligt. Det framgår inte att föreningslokalen är ett angeläget allmänt intresse, och en redogörelse för alternativa placeringar utanför strandskydd saknas. Kommunen har heller inte redogjort för varför intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset.</p>	
g)	Ingripandegrunder / Hälsa och säkerhet	
g1)	<p>Buller:</p> <p>Länsstyrelsen saknar i handlingarna en redovisning i enlighet med 4 kap. 33 a§ PBL, av beräknade värden för omgivningsbuller för bostäderna längs med Fågelviksvägen. Detta för att kunna avgöra om planen följer förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.</p>	<p>Inför granskning har en bullerutredning för Fågelviksvägen tagits fram. Denna visar att bebyggelsen klarar förordningens riktvärden. Planbeskrivningen kompletteras med text om buller.</p>
g2)	<p>Markföroreningar:</p> <p>Inom området för den tidigare handelsträdgården på Återlöga 2:42 finns föroreningar av metaller och bekämpningsmedel.</p>	<p>Då detaljplanen bekräftar befintlig markanvändning bör den potentiellt förorenade marken behandlas med tillsyn. Fastighetsägaren har rätt till pågående markanvändning</p>

	<p>Länsstyrelsen anför att det i planbeskrivningen saknas ett tydligt ställningstagande och resonemang om planförslaget med dess nuvarande utformning är lämpligt för sitt ändamål, och tillägger att det inte går inte att skjuta fram lämplighetsfrågan till efter planprocessen, så som kommunen gör till ett eventuellt överlåtande av fastigheten, Kommunen behöver i planskedet visa och säkerställa att marken är lämplig för sitt ändamål samt säkerställa eventuella åtgärder som krävs för att människor ska kunna vistas och bo i området utan att hälsorisker föreligger.</p>	<p>vilket i det här fallet är bostadsanvändning. För de delar av fastigheten där föroreningar finns införs villkor för lov som begränsar möjligheten att uppföra nya byggnader innan markföroreningar avhjälps.</p>
h)	<p>Ingripandegrunder / Översvämningsrisk</p>	
h1)	<p>I dagvattenutredningen redovisas lågpunkter där vatten kan samlas. Däremot har inte hänsyn tagits till vattenflöden längs med avrinningsvägarna vid bedömning av översvämningsriskerna. I flacka områden längs med dessa finns risk för större utbredning av vattenmängder. Kommunen behöver ta fram en skyfallskartering inför granskning av detaljplanen.</p>	<p>En skyfallskartering har tagits fram till granskningen. Ytor för skyfallsleder förses med prickmark i plankartan.</p>
h2)	<p>Pumpstationerna planeras vid områden där stora vattensamlingar kan ske enligt</p>	<p>Underkonstruktionen på pumpstationer är vattentäta.</p>

	<p>dagvattenutredningen. Kommunen behöver säkerställa att pumpstationerna inte kommer att översvämmas vid ett klimatanpassat 100-årsregn.</p>	<p>Rör genomförelse tätas med link-sil. Ledningar kan även göras täta. En pumpstation som låg i ett område med risk för vattensamlingar flyttas.</p>
h3)	<p>Länsstyrelsen har tagit fram rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå längs Östersjökusten i Stockholms län, i denna rekommenderas att ny bebyggelse och samhällsfunktioner av betydande vikt längs Östersjökusten placeras ovanför +2,7. Kommunen behöver redovisa om och i så fall vilka befintliga fastigheter som kan drabbas av översvämningsrisker till följd av höga vattennivåer i Östersjön. Ny bebyggelse behöver planeras över +2,7 och regleras i plankartan. I norra delen av planområdet vid Östersjökusten ligger även de planerade vägarna under +2,7, vilket gör att några fastigheter kan bli oframkomliga vid höga vattennivåer. Det är därför särskilt viktigt att vägen utformas så att den är framkomlig för utryckningsfordon till och från bebyggelse vid både skyfall och höga vattennivåer i Östersjön.</p>	<p>Detaljplanen innebär en bekräftelse av befintlig markanvändning, detta gäller även för vägar i området. Då det är enskilt huvudmannaskap ger detaljplanen planstöd för att göra förbättringsåtgärder inom vägnätet.</p> <p>Plankartan justeras med planbestämmelse om lägsta grundläggningsnivå.</p>
i)	<p>Ingripandegrunder / Risk för ras, skred och erosion</p>	

i1)	Inom planområdet finns ett par av SGU utpekade akksamhetsområden för risker kopplat till ras och skred, och så även gällande strandnära erosion (se länsstyrelsens webbgis). Kommunen behöver därför redovisa hur man skall hantera eventuella geotekniska risker som kan påverkas negativt av höga vattenstånd, skyfall och ett förändrat klimat. Till nästa skede behöver kommunen säkerställa att hårdgjorda delar av vägytor som är reglerade i plankartan är en tillräcklig åtgärd även vid större regnmängder och skyfall.	Detaljplanen innebär en bekräftelse av befintlig bebyggelse och pågående markanvändning. Det finns i dagsläget endast komplementbyggnader som ligger inom strandnära område med skredrisk. Plankartan justeras med korsmark eller prickmark för dessa områden.
j)	Råd om tillämpning av 2 kap. PBL / MKN-vatten	
j1)	För att kunna säkerställa att MKN kan följas i berörda vattenförekomster bör kommunen sätta planen i ett helhetsperspektiv där påverkan av intilliggande pågående detaljplaner är inräknat. Detta för att den kombinerade påverkan kan medföra effekter som inte tas upp eller ses vid var enskild detaljplans genomförande.	Kommunen har, just för att bidra med ett helhetsperspektiv, genomfört en stor dagvattenutredning för hela avrinningsområdet till Lagnö Ström.
k)	Råd om tillämpning av 2 kap. PBL / Översvämning	
k1)	Vid de sydvästra kvarteren har en del av lågpunkten under tröskeln på +31 reglerats med prickmark i plankartan.	Hela lågpunkten förses med prickmark. Kommunen har tagit fram en ny skyfallskartering som

	Kommunen bör motivera varför inte hela lågpunkten har markerats med prickmark och vad det kan medföra för översvämningsrisker för bebyggelse som ligger under +31.	bitvis skiljer sig från framtagna dagvattenutredning.
l)	Råd om tillämpning av 2 kap. PBL / Kulturmiljö	
l1)	Länsstyrelsen är positiv till att kommunen behandlar området som en helhet med tydliga förutsättningar och mål för hur området ska utvecklas med hänsyn till dess natur- och kulturvärden.	Noteras.
l2)	Kommunen har pekat ut området som särskilt värdefullt bebyggelseområde i sitt kulturmiljöprogram. Bedömer kommunen att ett bebyggelseområde är av ett sådant värde att den omfattas av bestämmelserna i 8 kap. 13 § PBL, är det lämpligt att kommunen uppmärksammar detta på plankartan och i planbeskrivningen. Ofta är det lättare att bedöma en byggnadsvärde i ett sammanhang.	Kulturmiljöområdet kommer beskrivas i planbeskrivningen. I plankartan kommer detta uppmärksammas via en upplysningsruta.
l3)	Vidare är det positivt att de byggnader som kommunen bedömer som särskilt skyddsvärda förses med rivningsförbud och q-bestämmelse. Länsstyrelsen anser dock att skillnaden mellan varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser behöver	Kommunen förtydligar planhandlingarna avseende skydds- och varsamhetsbestämmelser.

	<p>förtydligas. Då bestämmelser om skydd av kulturvärden kan utlösa krav på ersättning, bör de vara så tydligt utformade att en fastighetsägare kan bedöma vilka merkostnader som kraven eventuellt kan medföra. Kommunen behöver exempelvis förtydliga om de med skyddsbestämmelsen avser att skydda originalmaterialet eller utformningen.</p> <p>Varsamhetsbestämmelserna utgör en precisering av de generella varsamhetskraven enligt 8 kap 17§ PBL och beskriver vilka egenskaper/utformning en byggnad ska ha. Vid behov kan de ge tämligen detaljerade anvisningar om en byggnads utformning. Då varsamhetsbestämmelser endast beskriver en önskad utformning, går det inte att med stöd av dem föreskriva att originalmaterialet ska behållas.</p>	
m)	Rådgivning gällande planens genomförbarhet / Vattenverksamhet	
m1)	I planförslaget finns flera åtgärder som kan klassas som vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken och som därmed kräver en anmälan om vattenverksamhet eller tillståndsansökan. Det handlar om anläggande av våtmark, utfyllnad och	Utfyllnad och arbete i vattenområde kommer inte att behöva ske för planens genomförande. Dessa ytor planläggs inte längre som

	<p>arbeten i vattenområde samt ändring och arbete i diken.</p> <p>Om genomförandet av planen är beroende av tillstånd eller bifallen anmälan till vattenverksamhet enligt 11 kapitlet miljöbalken, rekommenderar vi att kommunen söker tillstånd eller anmäler i god tid. Det går inte att på förhand säga om tillstånd kommer erhållas eller att den anmälda verksamheten kommer att bifallas. Det går inte heller att på förhand avgöra vilka anpassningar eller justeringar av verksamheten som kan behöva göras för att tillstånd ska erhållas eller anmälan bifallas. Detsamma gäller övriga tillstånd, dispenser eller anmälningar som behöver göras enligt miljöbalken eller annan lagstiftning.</p> <p>Inför kommande anmälan/tillståndsansökan rekommenderar vi kommunen att i god tid ta kontakt med enheten för mark- och vattenskydd för att säkerställa att planförslagets utformning blir genomförbar.</p>	vägområden.
n)	<p>Rådgivning gällande planens genomförbarhet / Markavvattningsföretag</p>	
n1)	För torrläggningföretaget Ingarö Strands Dikesföretag utanför	Enligt framtagen dagvattenutredning (Ramboll,

	planområdet bör kommunen redan nu se över hur företaget kan påverkas, då detta kan kräva en omprövning av företaget.	2020-02-14) bedöms inte genomförandet av detaljplanen att påverka markavvattningsföretaget.
o)	Rådgivning gällande planens genomförbarhet / Naturmiljö	
o1)	Planområdet utgör värdetrakt för ek. Skyddsvärda träd bör så långt som möjligt sparas. Åtgärder, ex. gallring, på markområden som planlagts som " <i>grön kvartersmark</i> " kan behöva föregås av samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken innan åtgärder vidtas inom dessa områden.	Noterat.
p)	Rådgivning gällande planens genomförbarhet / Artskyddsförordningen	
p1)	Av planbeskrivningen framgår att det inom planområdet finns lämpliga habitat för hasselsnok, dock har ingen inventering av artens förekomst genomförts. Kommunen saknar därmed kunskap om ny byggnation är förenlig med artskyddsförordningen. En artinventering ska ske för arten under lämplig tidpunkt på året.	Kommunen har genomfört en inventering enligt länsstyrelsens yttrande. Resultatet redovisas i planbeskrivningen. I plankartan sammanfaller livsmiljöerna för hasselsnok med områden som innehar höga naturvärden och dessa skyddas med prickmark, trädfällningsförbud samt bestämmelse om att markens höjd inte får ändras.
p2)	Det framgår inte när på året	Ett flertal platsbesök har gjorts

	<p>platsbesöket då gröngöling och kungsfågel observerats genomförts. Vidare saknas det genomgående en bedömning av planens, framför allt för de delar där mark avses att tas i anspråk och som idag är obebyggda, förenlighet med artskyddsförordningen. Kommunen behöver komplettera planbeskrivningen med en bedömning av vilka fridlysta arter som förekommer inom planområdet och hur respektive arts bevarandestatus bedöms påverkas av planens genomförande.</p>	<p>under planprocessen för att studera naturvärden och arter. Planbeskrivningen kompletteras med information om arterna och en bedömning om planens påverkan på respektive art. Kommunen har inför granskningen även tagit fram ett PM om naturmiljön.</p>
p3)	<p>I planområdets mitt finns en våtmark som klassas som högt naturvärde, och området utgör även sumpskog. Detta område bör så långt som möjligt lämnas opåverkat och området bör pekas ut som naturmark i plankartan. Området beskrivs däremot otydligt i handlingarna där sumpskogen (område 7) tycks blandas ihop med ett naturvärdesobjekt (område 6) enligt figur 1 på s.20. Om åtgärder, likt anläggande av väg, avses utföras inom detta område behöver det föregås av en naturvärdes- och artinventering eftersom kommunen idag saknar kunskap om anläggande av väg är förenligt med artskyddsförordningen.</p>	<p>Plankartan justeras enligt synpunkt. Planbeskrivningen förtydligas.</p>
q)	<p>Rådgivning gällande planens genomförbarhet / Biotopskydd</p>	

q1)	<p>Om det förekommer sådana trädrader som omfattas av de generella biotopskyddsbestämmelserna i 7 kap. 11 § miljöbalken är det förbjudet att skada naturmiljön (träden). Trädrader som omfattas av generellt biotopskydd utgörs av minst fem lövträd i en enkel eller dubbel rad längs med en väg där hälften av träden utgörs av vuxne träd (äldre än 30 år eller har en stamdiameter över 20 cm). Enligt praxis behöver inte träden stå på en rak linje (jmf MÖDs dom i mål 7363-17). Exempel på sådan skada som kan vara förbjuden är kraftigare beskärning, markkompaktering, schaktning invid rotzon samt averkning.</p> <p>I första hand ska åtgärder som skadar naturmiljön undvikas. I andra hand kan Länsstyrelsen medge dispens om det finns särskilda skäl.</p>	Inga trädalleér bedöms finnas inom planområdet.
r)	Formaliafrågor / Tydlighetskravet	
r1)	<p>Planbeskrivningen och plankartan med bestämmelser är relativt omfattande och bitvis röriga. För att uppfylla kravet om tydlighet enligt 4 kap. 32 § PBL rekommenderar Länsstyrelsen kommunen att se över både planbeskrivning och plankarta med bestämmelser för att underlätta en förståelse för vad planen reglerar och</p>	<p>Kommunen noterar Länsstyrelsens kommentar och justerar planhandlingarna.</p>

	dess konsekvenser.	
s)	Formaliafrågor / Formalia	
s1)	Det står planbeskrivningen att en arkeologisk undersökning har utförts, detta borde för sakens skull ändras till arkeologisk utredning.	Kommunen korrigerar saken i enlighet med Länsstyrelsens påpekande.
t)	Undersökning om betydande miljöpåverkan	
t1)	Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.	Noterat.
2. Lantmäteriet		
a)	Lantmäteriet lämnar synpunkter kopplat till egenskapsbestämmelser relaterade till tomt eller fastighet (PBL 1 kap. 4 §). Begreppet tomt är inte ett fastighetsrättsligt begrepp och ska därför ersättas av/med fastighet.	Plankartan justeras efter synpunkt.
b)	Planbestämmelserna a ₂ , a ₃ , a ₆ och a ₉ om antal fastigheter inom kvarter är inte tillåten eftersom planen följer PBL (och inte ÄPBL).	Plankartan justeras efter synpunkt.
c)	Plankartan är svårt att utskilja detaljer ur, fastighetsbeteckningar och vägnamn är skrivna i väldigt liten storlek som kan	Grundkartan justeras enligt synpunkt.

	vara svår att läsa.	
d)	Lantmäteriet lämnar också synpunkter till Bilaga 1 " <i>Fastighetskonsekvenstabell</i> ". Det är oklart om fastigheter som enbart har angivet " <i>Gemensamhetsanläggning</i> " bedöms lida någon konsekvens eller inte som kan kopplas till en gemensamhetsanläggning av planförslaget. Det bör också förtydligas vad avser gemensamhetsanläggningar.	Fastighetskonsekvenstabellen justeras efter synpunkt.
e)	Det framgår inte i planbeskrivningen om kommunen avser teckna något markanvisningsavtal. Om avsikten är att ett sådant avtal ska tecknas ska kommunen enligt 5 kap. 13 § 3 st PBL, redan i samrådsskedet ha redovisat avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.	Inget markanvisningsavtal kommer att tecknas.
f)	Planbestämmelsen a8 återfinns inte i planförslaget.	Noterat. Planhandlingar justeras.
3. Luftfartsverket		
a)	Luftfartsverket avskriver ärendet, svar utgår ej. Orsaken är främst att inga byggnader högre än 20 meter över omgivande mark föreligger.	Noterat.
4. Havs- och vattenmyndigheten		

a)	Myndigheten avstår från att lämna synpunkter på underlaget. Detta utan att ta ställning i sakfrågan.	Noterat.
5. Trafikförvaltningen, Region Stockholm		
a)	Trafikförvaltningen har inga synpunkter på förslaget.	Noterat.
6. Sjöfartsverket		
a)	Sjöfartsverket gör bedömningen att planförslaget inte kommer att påverka sjöfarten negativt och har inget att erinra mot detaljplanen, men har synpunkter enligt nedan.	Noterat.
b)	Allmänna farleden 532 sträcker sig genom Lagnöström.	Noterat.
c)	Sjöfartsverket noterar och ser positivt på att kommunen planerar att anlägga en allmän brygga för person och varutransporter med båt, vilket också överensstämmer väl med regeringens mål att flytta över transporter från väg till sjö.	Allmänna bryggan utgår ur planområdet.
d)	Det planlagda kallbadhuset ligger nära den allmänna farleden och den planlagda, allmänna bryggan. Risker för badande bör därför analyseras och åtgärdas.	Kallbadhus utgår.

e)	<p>Det är av stor vikt att anpassning av nya bostäder, bryggor och andra anläggningar som ligger mot farleder utförs så att boenden inte kommer att störas av fartygstrafiken, vilket på sikt annars skulle kunna leda till klagomål och krav på inskränkningar för sjöfarten.</p> <p>Sjöfartsverket värnar framkomligheten på vattenvägarna och är i allmänhet restriktivt mot införandet av fartbegränsningar.</p>	Noterat.
f)	<p>All belysning inom planområdet bör utformas så att den inte verkar bländande för sjötrafiken eller påverkar funktionen på de ljuspunkter som är avsedda för säker navigation. Detta gäller även arbetsbelysning under anläggningsfaser.</p>	Noterat.
7. Svenska Kraftnät		
a)	<p>Svenska kraftnät har inga synpunkter på förslaget. Orsaken är att Svenska kraftnät inte har anläggningar i det aktuella området.</p>	Noterat.
8. Trafikverket (sent ingivet)		
a)	<p>Trafikverket påpekar att de själva är väghållare för Väg 652. Trafikverket anför att om det skulle bli aktuellt kan kommunen ta över rådigheten över Väg</p>	Noterat.

	652, för att göra åtgärder på vägen.	
b)	Trafikverket anser att kommunen bör redogöra för planens framtida påverkan på trafikflödet i delar som idag redan är hårt belastade. Detta med avseende på att trafikökningen på väg 652/646 i anslutning till planområdet är marginell kan påverkan längre in i systemet vara betydande, exempelvis på väg 222.	Detaljplanen innebär att pågående markanvändning bekräftas. Fåtalet tillkommande bostäder bedöms vara försumbart sett till dess påverkan på trafikflödena i området.
c)	Trafikverket ser positivt på att åtgärder för att klara bullernivåer regleras i planbestämmelser. Om behov finns för bullerskyddsåtgärder, ska det inte innebära åtgärder inom vägområdet.	Noterat. Detaljplanen reglerar inga åtgärder för att klara bullernivåer och inga åtgärder bedöms behövas för planens genomförande.
d)	Trafikverket lämnar synpunkter på antalet anslutningar till Väg 652 och menar att vid framtagandet av detaljplan bör antalet anslutningar minska och kommunen bör i stället samla ihop befintliga anslutningar till enstaka större. Nya anslutningar till Trafikverkets väg kräver tillstånd av Trafikverket som kommunen behöver ansöka om.	Noterat. Inga nya anslutningar kommer att föreslås i detaljplanen utan befintliga anslutningar kvarstår.
e)	Trafikverket ser positivt på att dagvattenhanteringen sker inom planområdet och vill poängtera att dagvatten från planområdet inte ska belasta eller nyttja Trafikverkets dagvattensystem.	Noterat.

f)	Trafikverket anför att ledningar inom vägområdet kräver tillstånd av Trafikverket som kommunen behöver ansöka om.	Noterat.
9. Stockholms brandförsvaret (sent ingivet)		
a)	Utifrån riskidentifieringen har SSBF inte hittat några riskkällor i närheten till aktuellt planområde som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer.	Noterat.
b)	Stockholms brandförsvaret lämnar synpunkter vad gäller framkomlighet och tillgänglighet. I samband med släckinsats måste framkomlighet till byggnader för SSBF:s räddningsfordon beaktas. SSBF tillägger att enligt Boverkets byggregler bör avståndet mellan körbar väg och byggnadens angreppspunkt (entréer/tillträdesvägar till byggnadens olika delar) för räddningsinsats inte överstiga 50 meter. Detta bör möjliggöras i plan SSBF tillägger också att för att möjliggöra att SSBF:s fordon ska kunna framföras krävs normalt BK2-väg. Ibland behöver så kallade räddningsvägar upprättas för att räddningstjänstens fordon ska kunna nå fram till byggnader. I SSBF:s vägledningsdokument VL2014-093 beskrivs de förutsättningar som krävs för en räddningsväg.	Noterat. Detaljplanen möjliggör för förbättringsåtgärder inom vägområdena.

c)	<p>Stockholms brandförsvaret lämnar synpunkter på vad gäller tillgång till brandvatten. SSBF pekar på att brandpostsystemet i området är glest och anser följaktligen att behovet av nya brandposter i området bör ses över i samråd med förvaltaren av brandpostnätet, vilket också beskrivs i planbeskrivningen.</p> <p>SSBF tillägger att vid mindre bostadsbebyggelse är det ur ett insatsperspektiv är det tillräckligt att nyttja vattenförsörjning via ett så kallat alternativsystem. Avståndet till närmaste brandpost för ett alternativsystem bör vara maximalt 500 meter och brandposterna bör ge minst 900 liter/minut. Vid brandposterna måste goda vändmöjligheter alternativt möjlighet till rundkörning finnas.</p> <p>Observera att projektering av alternativsystem måste ske i samråd med SSBF. Mer information för kommunen att ta del av om SSBF:s syn gällande brandvatten finns i vägledningsdokument VL2014-124.</p>	Noterat.
Företag		
10. Vattenfall Eldistribution AB		
a)	Vattenfall Eldistribution AB anmäler att man inom området har	Kommunen har efter samråd varit i kontakt med Vattenfall

	<p>elnätsanläggningar, och bifogar en karta med ungefärliga lägen för dessa, dock endast i planområdets västra halva.</p> <p>På kopia av plankartan föreslår man även lägen för 3 nya E-områden om 10x10 meter. Man tillägger att byggnader inte får placeras närmare E-område än 2 meter, och inte närmare nätstationen än 5 meter.</p>	<p>eldistribution och arbetat fram lämpliga åtgärder i planen.</p>
b)	<p>Inom området har man 24kV markkabel med tillhörande nätstationer.</p> <p>Anläggningen bör i områden för bebyggelse ges ett u-område med minst 3 meters bredd på utsidorna av de yttersta faserna. Inom kvartersmark skall u-området vara prickmark. Träd och buskar får inte planteras i u-området.</p> <p>Byggnader som kräver grundläggning skall placeras på ett minsta avstånd av 5 meter till markkabelns yttersta fas.</p>	<p>Plankartan justeras med u-område för ledningarna.</p> <p>Plantering av växter kan dock vara en fråga för avtal mellan ledningsägare och markägare.</p>
c)	<p>Inom området har man 0,4kV markkabel med tillhörande kabelskåp.</p>	<p>Noterat.</p>
d)	<p>Inom området har man 0,4 kV hängkabel och luftledning. Byggnader skall placeras på minst 5 meters avstånd från ledning. Inom 3 meter från lednings yttersta faser bör träd och buskar inte placeras.</p>	<p>Noterat.</p>
e)	<p>En rad regler eller önskemål för arbeten på elanläggningarna presenteras, och</p>	<p>Noterat.</p>

	därtill förbehållna rättigheter för ledningsägaren.	
11. PostNord Sverige AB		
a)	PostNord har ingivit ett brev med anvisningar om bland annat placering av brevlådor närmast riktade till fastighetsägare, och utan synpunkter på förslaget till detaljplan.	Noterat.
12. Skanova Telia Company AB (sent ingivet)		
a)	Skanova anför att de har luftledningar och markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Skanova tillägger att ledningarna kan skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.	Noterat.
Föreningar		
13. Värmdö hästvägsförening		
a)	Värmdö hästvägsförening anför att för	Noterat.

	<p>den dagliga hästhållningen är det av yttersta vikt att barn och unga kan rida säkert utomhus. I direkt anslutning till planområdet finns ett stall och i närområdet två stall. Då föreningen på Ingarö inte har tillgång till ridhus så rids varje häst ut på tur cirka 4-5 dagar/vecka.</p> <p>Värmdö Hästvägsförening saknar förslag på konkreta åtgärder för att göra ridningen säkrare i området, som enligt föreningen saknas i planprogrammet. Därför vill Värmdö Hästvägsförening föreslå följande åtgärder:</p>	
b)	<p>Värmdö Hästvägsförening anför att man idag till stor del rider på vägar men även en del stigar i området som detaljplanen avser. Enligt Trafiklagen är hästen fordon som har rätt att färdas på vägar, på övrig mark rider man med stöd/ansvar enligt Allemansrätten. Därför är det bra, enligt Värmdö Hästvägsförening, att både stall och vägar som används för ridning finns med i planprogrammet sid 40-41, med förhoppning att hänsyn kan tas till detta under byggtiden.</p>	Noterat.
c)	<p>Värmdö Hästvägsförening lämnar förslag på att kommunen, när så är möjligt, bör anlägga grusade stigar ovanpå VA-ledningarna. Föreningen menar att sådana stig är till gagn för alla;</p>	<p>Kommunen återställer marken så gott som möjligt som den var innan anläggandet av vatten- och avloppsledning. Om annat ska ske får det ske i</p>

	gående, cyklister och ryttare.	Samverka med Värmdö kommuns vatten- och avloppsenhet. Anläggandet av eventuell grusad stig bekostas då av initiativtagaren.
d)	Värmdö Hästvägsförening lämnar synpunkter på åtgärder som kan öka säkerheten. Föreningen anför att kommunen bör göra små "fickor", jfr små mötesplatser på många ställen där så är möjligt. Sådana eller andra förslag på konkreta åtgärder, menar Värmdö Hästvägsförening, gör att ridningen blir säkrare i området.	Kommunen tar inte över huvudmannskapet i området och därför är åtgärder upp till ansvarig vägförening/samfällighetsförening.
e)	Värmdö Hästvägsförening lämnar förslag på att diken bör förses med trummor i de fall en stig slutar och/eller börjar vid en bilväg. Detta, menar föreningen är, för att hästarna ska kunna gå lugnt in på och ut från stigen, samtidigt som diken skyddas från skador.	Åtgärder som Värmdö Hästvägsförening har föreslagit anläggs av huvudmannen, vilket inom planområdet inte är kommunen.
Fastighetsägare		
14. Fågelvik 1:332		
a)	En felaktig riktningspil har återfunnits på en karta i planbeskrivningen.	Noterat. Riktningspil åtgärdas.
15. Fågelvik 1:316		

a)	Fastighetsägaren är mycket positiv till kommunalt vatten och avlopp, och framlägger att detta är en stor miljöfråga.	Noterat.
16. Fågelvik 1:325		
a)	<p>Sakägarna önskar en enligt bifogad skiss minskad omfattning av prickmark. (Prickmarken helt lika i den nu gällande byggnadsplanen och i planförslagets samrådshandling.)</p> <p>Man anför som motivering att utvidgningen av området med byggrätt är den enda lämpliga platsen för bygge av ett framtida garage, och att sprängning och schakter annars måste ske. Man kompletterar med att påverkan på fördröjning och infiltration blir minimal, och att nyttan för fastigheten vore väldigt stor.</p>	Prickmarken är borttagen och ersatt av en generell placeringsbestämmelse och korsmark. Kommunen bedömer att föreslaget garage blir möjlig att placera enligt önskemål men att särskild hänsyn ska tas till markens geotekniska beskaffenhet.
17. Återlöga 2:42		
a)	Fastighetsägare anför att användningsbestämmelsen trädgårdsmästeri bör tas bort. Trädgårdsmästeri har inte bedrivits på lång tid, utan fastigheten har under många år endast använts för permanentbostad.	Plankartan justeras så att det endast planläggs som kvartersmark bostäder.
b)	Fastigheten är 12 060 m ² och med en	Enligt gällande översiktsplan

	varsam avstyckning med minsta tomt på 3000 m2 skulle man ändå kunna bibehålla karaktären i området.	ska förtätning via avstyckning undvikas. Stora delar av fastigheten är inte lämpliga att bygga på med hänsyn till skyfall, återintätt strandskydd samt naturvärden. Kommunen bedömer därför att styckning inte är lämpligt.
18. Fågelvik 2:6		
a)	Fastighetsägare framför synpunkter rörande dagvattenanläggningen vid golfbanan som kan ha en positiv betydelse för recipienten, att föroreningar i Lagnö ström beror på verksamheter utanför planområdet, att det centrala området som var planlagt som PARK ₄ inte är nödvändigt samt att det finns en sportfiskeklubb i området.	Noterat. Området som i samrådsförslaget var planlagt som PARK ₄ är nu planlagt som NATUR. Det är fortfarande en infiltrationsyta men nu styrs endast att marken inte får hårdgås.
19. Fågelvik 1:269		
a)	Fastighetsägare framför yttranden om bygg rätt för huvudbyggnad. Fastighetsägaren har ett redan beviljat bygglov med ett större BYA än det som angivits i planen och lämnar därför önskemål om att deras bygglovsbeviljade BYA på 185 m2 stadfästs i den nya detaljplanen. Fastighetsägaren framför också att planen föreslår en betydande minskning av bygg rätten, vilket går emot den äldre	Byggnader med befintliga bygglov som överstiger riktlinjerna för PFO-planer görs planenliga. Befintliga källare får vara kvar.

	<p>byggnadsplanen som medger att källare inreds som bostad, vilket går emot kommunens ambition att behålla byggrätterna och förbereda området för permanentboende. Fastighetsägaren menar också att det skulle vara dåligt resursutnyttjande att hindra utnyttjande av källaren för att i stället tvinga fram en omfattande utbyggnad av husets vindsvåning, vilket i sin tur skulle innebära att arkitekturen i ett miljömässigt känsligt område förvanskas. Fastighetsägaren begär därför undantag om att källaren tillåts inredas för bostadsändamål (som bi-yta med wc/dusch) även i den nya planen.</p>	
b)	<p>Fastighetsägaren framför synpunkter på byggrätt för komplementbyggnad. Fastighetsägaren hänvisar till nuvarande byggnadsplan där "uthus" kan tolkats som möjlighet till att uppföra ett andra bostadshus på 40 m² (utöver Attefallshus). Aktuell plan har ersätt uthus med komplementbyggnad, vilket då inte tillåter bostadsändamål och därför menar fastighetsägaren att påståendet i Planbeskrivningen (s. 14) om att byggrätterna från den underliggande byggnadsplanen kvarstår är felaktigt.</p> <p>Synpunkt enligt A2.</p>	<p>Uthus är en komplementbyggnad och inte ett andra bostadshus.</p>

c)	<p>Fastighetsägaren tillsammans med fastighetsägaren för Fågelvik 1:264 motsätter sig vägförslag för Fiskarvägen.</p> <p>Fastighetsägarna framför att de inte vill ha in trafik och/eller parkerade bilar på fastigheterna, vid mötande trafik och motsätter sig att deras privata tomtmark blir allmän vägmark.</p> <p>Vidare framför fastighetsägaren att Fiskarvägen också föreslås förlängas öster ut som bilväg ner till strandpromenaden. Fastighetsägaren menar att denna förändring blir problematisk eftersom vägen i verkligheten endast är ett gångstråk och att vägföreningen blockat passage med stora stenar för att hindra motorfordon (4-hjulingar) nere på strandpromenaden. Fastighetsägaren menar att om Fiskarstigen blir allmän väg kommer också fler bilar att behöva ha parkeringsplatser vilket kan leda till att bilar parkeras på fastighetsägarens infart, som ju då är allmän vägmark.</p> <p>Fastighetsägaren yrkar därmed (tillsammans med Fågelvik 1:264) på att förslaget att lösa in infarten för Fågelvik 1:269 och 1:264 för att införliva den i Fågelvik 1:315 utgår ur detaljplanen.</p>	<p>Plankartan justeras enligt synpunkt. Ytan över fastigheten Fågelvik 1:269 planläggs som kvartersmark Bostäder.</p> <p>Del av Fiskarstigen justeras från VÄG1 till GÅNG1.</p>
d)	<p>Fastighetsägaren framför synpunkter på vad gäller vattenområde för brygga.</p>	<p>Strandskyddet upphävs inte inom vattenområde varför</p>

	<p>Fastighetsägarens brygga ligger på en utbuktande landremsa där botten slammar igen och djupet endast är en meter vid lågvattenstånd.</p> <p>Fastighetsägaren förklarar att den östra sidan av bryggan har en begränsad funktion pga. närheten till landutbuktningen. Fastighetsägaren anser att förlägga bryggan och båtarna längre ut bör vara fördelaktigt ur miljöhänsyn då det dels ger mindre belastning på strandområdet, dels ger mindre erosion/bottenpåverkan och dels kan fastighetsägaren kunna nyttjande hela östra sidan av bryggan. Därigenom lämnar fastighetsägaren förslag på att området för bryggor bör utökas ytterligare 4 meter norrut (från land).</p>	<p>fastighetsägaren får ansöka om strandskyddsdispens för den nämnda åtgärden.</p>
e)	<p>Fastighetsägaren påpekar att deras fastighet delar egenskapsgräns med Fågelvik 1:88, som är ett helt modernt hus, samtidigt som planförslaget föreslår att Fågelvik 1:264 ges helt egna individuella gemenskapsbestämmelser. Fastighetsägaren menar att nyttan av att samordna egenskapsbestämmelser med grannfastigheter i syfte att <i>"jämka förhållandena"</i> är tveksam, speciellt som Fågelvik 1:264 ändå ges helt individuella bestämmelser. Därför föreslår fastighetsägaren att Fågelvik 1:88 och</p>	<p>Planbestämmelser anpassas till kommunens antagna PFO riktlinjer och ett flertal generella bestämmelser kommer införas. Byggnader med kulturvärden förses med specifika bestämmelser kopplad till byggnaden.</p>

	Fågelvik 1:269 bör ges helt individuella egenskapsbestämmelser, för att på sätt inte begränsa varandra när fastigheterna ändå är så osedvanligt olika varandra gällande lovgivna byggarealer, våningsantal, arkitektur och markarbeten.	
20. Fågelvik 1:92		
a)	Fastighetsägaren motsätter sig att området och speciellt deras fastighet i planbeskrivningen beskrivs som att man vill gå tillbaka i tiden då fastigheten var ett pensionat, trots att det har varit stängt och varit en privatbostad sedan 70 år tillbaka.	Justeras enligt synpunkt.
b)	Synpunkt har lämnats på att hela området markerats ut som ett kulturmiljöområde samt att fastighetsägarens fastighet fått en kulturmärkning. Fastighetsägaren menar att huset är sönderbyggt av föregående ägare och långt ifrån original och att det skulle vara förödande för en vanlig barnfamilj att bo och förvalta.	Området är ett utpekat kulturmiljöområde i kommunens kulturmiljöprogram. Inför granskning har en kulturmiljöutredning tagits fram som pekar ut att byggnaden innehar höga kulturvärden.
21. Fågelvik 1:311		
a)	Fastighetsägaren framför att planförslaget anger begräsningar som inte är förenliga med verkligheten vad gäller huvudbyggnad som endast får	Attefallsreglerna kan tillämpas för att få inreda ytterligare bostad, därav är inte fastigheten planstridig.

	inredas med ett enbostadshus och källare som inte får inredas som bostad (e3 och b5). Fastighetsägaren pekar på att det finns bygglov från 1960- och 1970-talen för huvudbyggnad med källare som en egen lägenhet för bostadsändamål. Fastighetsägaren lämnar därför önskemål om att kommunen i planförslaget medger att huvudbyggnaden har två lägenheter och att källare får inredas för bostadsändamål.	Plankartan justeras så att källare inte begränsas.
22. Fågelvik 1:260		
a)	Fastighetsägaren motsätter sig också den förtätning som föreslås enligt blåmarkerat område på sidan 45 i planbeskrivningen. Fastighetsägaren förklarar att om det byggs upp på höjden kommer de påverkas negativt eftersom det kommer orsaka insyn på deras fastighet.	Förtätning av rubricerat område har korrigerats och byggrätter anpassas till befintlig bebyggelsestruktur samt befintlig terräng.
23. Fågelvik 1:19, 1:89		
a)	Fastighetsägarna lämnar synpunkter om fastighetsstorlek om 3000 kvm inte överensstämmer med att området ska utvecklas till primärt permanentboende. Fastighetsägaren för Fågelvik 1:89 uttrycker att deras fastighet skulle 1500 kvm som storlek för att möjliggöra styckning då den idag är 3 300 kvm.	Enligt Värmdö kommuns riktlinjer för planläggning vid prioriterade förändringsområden ska förtätning via avstyckning undvikas. Ytterligare avstyckningar skapar även större tryck på den befintliga

		infrastrukturen. Kommunen bedömer att det inte är lämpligt att tillåta fler avstyckningar.
24. Fågelvik 1:10		
a)	<p>Fastighetsägaren är positiv till planens syfte att undvika förtätning, bevara bebyggelse samt att värna om de kulturhistoriska värden men påpekar att alltför komplicerade bestämmelseformuleringar kan leda till att bedömningar görs godtyckligt och felaktiga beslut kan fattas.</p> <p>Fastighetsägaren menar att föreslagna planbestämmelser innebär mer långtgående regleringar än vad som kan sägas vara rimligt.</p>	Planbestämmelserna i plankartan har förenklats i granskningsförslaget.
b)	<p>Synpunkter har inkommit vad gäller planbestämmelser. Fastighetsägaren ifrågasätter också hur kommunen kan motivera 24 egenskapsbestämmelser för en fastighet.</p> <p>Fastighetsägaren menar att följande bestämmelser är rimliga för fastigheten: r_1, f_2, f_6 och n_5.</p> <p>Fastighetsägaren menar däremot att följande bestämmelser inte är rimliga för fastigheten: $k_2, k_3, e_1, e_2, p_1, p_2, f_1, f_3, f_4, f_5, f_7, f_8, b_1, b_2, b_3, b_4, b_5, b_6, n_2, n_6$ och n_8.</p> <p>Fastighetsägaren påpekar bland annat att vissa bestämmelsen inte är möjliga</p>	Planbestämmelserna i plankartan har förenklats i granskningsförslaget och antalet bestämmelser som gäller för rubricerad fastighet har minskats.

	<p>då föreslagen utformning inte stämmer med de förhållande som råder idag och menar att bestämmelserna innebär en orimlig inskränkning. Fastighetsägaren menar också att kommunen inte kan ställa krav på återställande, vilket några av bestämmelserna skulle innebära.</p>	
25. Fågelvik 1:323		
a)	<p>Synpunkt har framförts vad gäller rivningsförbud på fastigheten Fågelvik 1:323. Fastighetsägaren menar att husets placering på fastigheten är sämsta möjliga då huset är exponerat för fuktskador som löpande måste motarbetas, vilket ger en ökad löpande kostnad, som i sin tur också sänker fastighetens värde. Fastighetsägaren menar att för att uppnå ett permanentboende som möter bekvämlighetsstandard krävs omfattande investeringar i ett hus som inte långsiktigt är attraktivt vad gäller planlösning och/eller placering på tomt. Fastighetsägaren menar att rivningsförbudet påverkar fastighetens attraktivitet negativt och orsakar därmed oss kraftig privatekonomisk skada då beslutet leder till en forcerad försäljning.</p> <p>Fastighetsägaren önskar att bestämmelsen om rivningsförbud bör ändras så att inget rivningsförbud</p>	<p>Byggnaden har högt kulturhistoriskt värde och skyddet i detaljplanen kvarstår, se <i>"Kulturhistorisk byggnadsinventering"</i>, (Arkitekt & Projekt, 2023-04-24) för ytterligare information.</p> <p>Fastigheten får möjlighet att uppföra ytterligare en huvudbyggnad på fastigheten.</p>

	föreligger. Dessutom önskar fastighetsägarna också att bestämmelsen om varsamhet (k ₃) blir inaktuell och tas bort.	
26. Fågelvik 1:90		
a)	Fastighetsägaren finner planen välskriven och heltäckande uppskattar att planen syftar till att bibehållande av den befintliga karaktären i området.	Noterat.
27. Fågelvik 1:178, 1:179		
a)	Synpunkter har inkommit vad gäller att minsta fastighetsstorlek som är angivet till 3 000 kvm. Fastighetsägarna påpekar att fastigheten Fågelvik 1:179 har en areal om 2 604 kvm. Fastigheten Fågelvik 1:178 har en areal om 5 781 kvm och har en pågående lantmäteriförrättning gällande avstyckning av tomt med minsta tomtstorlek 2 500 kvm. Lantmäteriförrättningen är vilandeförklarad i avvaktan på att det nu pågående planarbetet ska antagas och vinna laga kraft. Fastighetsägarna önskar att minsta fastighetsstorlek ändras till 2 500 kvm.	Enligt Värmdö kommuns riktlinjer för planläggning vid prioriterade förändringsområden ska förtätning via avstyckning undvikas. Ytterligare avstyckningar skapar även större tryck på den befintliga infrastrukturen. Kommunen bedömer att det inte är lämpligt att tillåta fler avstyckningar.
28. Fågelvik 1:13		
a)	Fastighetsägaren lämnar synpunkt vad	Detaljplanen innebär en viss

	<p>gäller Golfvägens sträckning och frågar om det i framtiden finns möjlighet för golfklubben att ändra placering av vägen i framtiden inom föreslagen detaljplan, vid eventuellt behov av golfspelsskäl, säkerhetsskäl.</p>	<p>begränsning för flytt av Golfvägens sträckning åt öster, men inte i väster. Detaljplanen medger en viss breddning av gatan åt båda hållen.</p>
b)	<p>Synpunkt har inkommit vad gäller kollektivtrafiken i området.</p> <p>Fastighetsägaren menar att vid kraftigt snöfall och/eller halka åker bussar återkommande i diket vilket gör att SL ställer in rundan vid Fågelviksvägen.</p> <p>Fastighetsägaren påpekar att det då blir fler fotgängare längsmed vägarna vilket utgör en risk.</p> <p>Fastighetsägaren påpekar också att vägens lutning vid golfklubben är 10% och dessutom med en skarp kurva som avslutning/start. Fastighetsägaren refererar till Trafikförvaltningens riktlinjer 20190520 som säger att <i>"Busstrafikering ska ej förekomma på vägar som lutar mer än 7% då det skapar problem vid vinterväglag"</i>. Fastighetsägaren föreslår därför att vägen nedför backen dras om vilket gör att nivåskillnad tas då ut över längre sträcka och lutningen understiger därefter 7%, samt att den tvära kurvan försvinner, vilket i sin tur löser bussproblemen för invånare och SL.</p> <p>Fastighetsägaren påpekar också att det i sådana fall skulle behöva ske ett</p>	<p>Noterat. Detaljplanen möjliggör för förbättringsåtgärder inom planområdet. Då det är enskilt huvudmannaskap inom planområdet kommer kommunen inte göra några förbättringsåtgärder. För Fågelviksvägen är Trafikverket väghållare.</p> <p>Området som fastighetsägaren nämner ingår inte i planområdet.</p>

	<p>markbyte mellan Vägverket och Ingarö Golfklubb men att Golfklubben upplever ett sådant markbyte som positivt.</p> <p>Fastighetsägaren önskar således att skrivningen i samrådshandlingarna bör kompletteras med behovet att bygga om vägen för kollektivtrafiken vid klubbhuset och att kommunen bör påtala detta hos Trafikverket.</p>	
c)	<p>Fastighetsägaren framför att det finns ett stort intresse att odla till det egna hushållet, vilket också ligger i linje med medvetenheten om att värma om miljön och bör därför uppmuntras.</p> <p>Fastighetsägaren önskar att växthus för icke kommersiell odling skall tillåtas upp till en storlek av till exempel 12 kvm, utan att denna ska avräknas i byggrätten på fastigheten, varken som bostadshus, komplementbyggnad, attefall eller friggebod.</p>	<p>Vill fastighetsägaren uppföra ett växthus är det möjligt inom den byggrätt som detaljplanen möjliggör. Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnader justeras till 60 kvadratmeter från 40 kvadratmeter.</p>
29. Fågelvik 1:112		
a)	<p>Fastighetsägaren lämnar synpunkter om det kommunala vatten och avlopp som kommer dras till området.</p> <p>Fastighetsägaren uttrycker att när kommunalt vatten och avlopp finns investerat finns också en anledning att förtäta bebyggelsen då fler fastigheter</p>	<p>Enligt Värmdö kommuns riktlinjer för planläggning vid prioriterade förändringsområden ska förtätning via avstyckning undvikas. Det bedöms inte vara lämpligt att tillåta förtätning</p>

	<p>kan utnyttja investeringen i kommunalt VA. Fastighetsägaren menar att stora tomter bara skapar begränsningar i att effektivt kunna utnyttja områden som är lämpade för förtätning.</p> <p>Fastighetsägaren önskar därmed att fastigheterna inte ska bli större än 600 m² för att bättre kunna möta framtidens behov av bostäder och infrastrukturella investeringar i vatten och avlopp.</p>	<p>inom planområdet då det inte finns tillräcklig infrastruktur och offentlig service i området. Det bedöms även olämpligt med avseende på höga naturvärden i området samt livsmiljöer för hasselsnok.</p>
30. Fågelvik 1:663, 1:319, 1:664, 1:322, 1:13, 1:15, 1:73		
a)	<p>Fastighetsägarna motsätter sig att ytan mellan fastighet Fågelvik 1:663 och Fågelvik 1:319 som tillhör golfklubben (Fågelvik 1:207). Inkomna synpunkter framför att bebyggelse på fastigheten kommer få en begränsad placering på grund av att dels kan huskropp inte kan placeras närmare än 6,5 meter från granntomt, dels att prickmark täcker stor del av fastigheten i söder och i norr begränsar berget placering.</p> <p>Fastighetsägarna menar också att för att uppfylla kravet på minst 2500 kvm tomtareal behöver ytan utökas på ett sätt som skulle innebära en sträckning upp på berget på den gröna ytan och gå in ovanför fastighet Fågelvik 1:663. Det påpekas också att denna yta idag utgör en vandringsväg för djur.</p> <p>Fastighetsägarna hänvisar också till</p>	<p>Fastighetens möjlighet till bebyggelse är begränsad men kommunen bedömer att det finns tillräckligt mycket yta att bygga på, även med den placeringsbestämmelse som finns i plankartan samt prickmarken. Fastigheten blir smalare än andra i området men bedöms ha goda förutsättningar för en lämplig förtätning. Rubricerad yta får en begränsad byggnadsarea på 120 kvm. Ytan får en bruttoarea på 240 kvm, som följer den generella bestämmelsen för planområdet.</p>

	<p>planbeskrivningen kapitel 3.2 där det står att <i>"Planen skall kunna genomföras med bibehållande av områdets karaktär."</i> Därigenom menar fastighetsägarna skulle bebyggelse på ytan strida med syftet och förtära området.</p> <p>Fastighetsägarna framför önskemål om att ytan mellan fastigheterna Fågelvik 1:663 och Fågelvik 1:319 ska ändras från mark för bostäder till naturmark där bebyggelse ej får ske.</p>	
31. Fågelvik 1:663, 1:664		
a)	<p>Synpunkt har inkommit gällande u-område vid fastigheterna 1:663 och 1:664 längs väg 652. Fastighetsägarna menar att eftersom bostadshuset på Fågelvik 1:664 ligger nära vägen gör det att en grävning skulle orsaka risk för sättningar i den byggda fastigheten som är pålad pga. lerig mark.</p> <p>Fastighetsägarna menar också att huvudbyggnaderna skakar när tyngre fordon passerar och att vägen är i dåligt skick med tjälskador. Fastighetsägarna önskar därför att ledningar för vatten och avlopp läggs under vägen och att vägen byggs på ett sätt som minimerar risken för nya tjälskador.</p>	<p>U-område tas bort inför granskning och anslutningspunkt till kommunalt VA kommer avtalas med fastighetsägare för Fågelvik 1:207.</p>
21. Fågelvik 1:95		

	Synpunkt har inkommit rörande den allmänna bryggan, kallbadhus och föreningslokalen.	Samtliga synpunkter besvarade under A1, A2 och A3.
22. Fågelvik 1:296		
a)	<p>Synpunkt har anförts om ledningssystemet och om det är självfallssystem eller LTA-anslutning. Fastighetsägaren framför att det enligt likställighetsprincipen inte är acceptabelt att grannområdet Ingaröstrand har ett system med anslutningspunkt 1,7 meter under markytan vilket innebär att fastigheterna har självfall utan pumpsystem. Fastighetsägaren menar att ett LTA-system kräver att fastighetsägare upplåter mark för pumpstation samt tillhandahåller elanslutning och elförbrukning för drift, vilket enligt fastighetsägaren är helt oacceptabelt.</p> <p>Därför önskar fastighetsägaren att i Fågelvik-Nykvarns område också bör anläggas ett motsvarande system som i Ingaröstrand och inte ett LTA-system.</p>	<p>Detaljplanen styr inte hur vatten- och avloppssystemet byggs ut. Det kommer göras projekteringar som tittar på vad som är lämpligast i området. Utgångspunkten är att självfall ska eftersträvas men i de fall det inte är möjligt kommer LTA-system behövas.</p>
b)	<p>Synpunkt har lämnats om det nya föreslagna vägområdet som ska ansluta till fem fastigheter centralt i området. Fastighetsägaren menar att en bättre lösning med naturlig stigning utan stora ingrepp och som också tidigare</p>	<p>Vägområdet har justerats och fastigheterna föreslås angöras via Skomakarstigen.</p>

	accepterats enligt undertecknads förslag av ägare av två av de obebyggda fastigheterna är en anslutning via Nykvarnsvägen till befintlig väg och sedan vidare enligt bifogad karta.	
23. Fågelvik 1:271 (sent ingivet)		
a)	Fastighetsägaren framför att den dåliga vattenkvalitén i Lagnö ström inte är påverkad av fastighetsägarnas enskilda avloppsanläggningar som inte uppfyller dagens krav utan att den stora boven i det sammanhanget förmodligen är Ingarö Golfklubb.	Noterat. Enskilda avlopp påverkar recipienten negativt, även om golfklubben också negativt bidrar till dess mående.
b)	Fastighetsägaren framför att det i den kulturhistoriska byggnadsinventeringen fattas en fastighet, Fågelvik 1:260. Denna fastighets menar fastighetsägaren lät J.Funck stycka av en liten tomt på cirka 700 kvm för att bygga ett litet hus till en släkting. Vidare framför fastighetsägaren har stengrunden på Fågelvik 1:93 har aldrig varit pensionatets tvättstuga. Den s.k. tvättstugan är det lilla huset på Fågelvik 1:293 vid Östra strandvägen.	Noterat. En ny kulturmiljöutredning har tagits fram inför granskningen.
c)	Synpunkt har inkommit om vatten och avlopp. Fastighetsägaren påpekar att andra fastigheter i området fått dispens med sina gamla avlopp i väntan på det kommunala, medan fastighetsägaren	Det är inte något som hanteras inom detaljplaneprocessen utan handlar om miljötillsyn. Fastighetsägaren får kontakta Värmdö kommuns

	har blivit ålagd att göra en komplettering. Fastighetsägaren ifrågasätter kommunallagen och likabehandlingsprincipen.	miljöavdelning om pågående eller beslutade ärenden.
d)	Fastighetsägaren ifrågasätter varför man måste bli "tvångsansluten" till kommunalt vatten och avlopp och frågar sig varför man inte kan få ha kvar sin egen borrhade brunn. Fastighetsägaren påpekar att den egenborrade brunnen har analyserats och är enligt parametrar tjänligt.	Kommunen har ett ansvar att arbeta mot miljökvalitetsnormerna (för vatten) som är till för att säkra Sveriges vattenkvalitet. Utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp är en del av det arbetet som är viktigt för att uppnå målen.

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

Fastighetsbeteckning/ Myndighet	Ej tillgodosedda synpunkter
Återlöga 2:42	Avseende fastighetsstorlek /möjlighet till styckning
Fågelvik 2:6	Att översvämningsytan i centrala planområdet (tidigare PARK4) inte behöver planläggas som dagvattenanläggning.
Fågelvik 1:92	Avseende kulturmiljöbestämmelser
Fågelvik 1:19, 1:89	Avseende fastighetsstorlek /möjlighet till styckning
Fågelvik 1:323	Avseende kulturmiljöbestämmelser
Fågelvik 1:178, 1:179	Avseende fastighetsstorlek /möjlighet till styckning

Fågelvik 1:112	Avseende fastighetsstorlek /möjlighet till styckning
Fågelvik 1:663, 1:319, 1:664, 1:322, 1:13, 1:15, 1:73	Avseende bebyggelse mellan Fågelvik 1:663 och 1:319

Värmdö 2023-06-12

Samhällsbyggnadskontoret

Raad Alwajid

Emma Toth

Planchef

Planarkitekt/Projektledare

Bilaga 1. Fastigheter som inkommit med synpunkter under samrådet

