



Detaljplan för
PFO I8 Näsudden
Värmdö kommun

Samrådsredogörelse

GRANSKINGSHANDLING

Dnr: 2019KS/0897

Standardförfarande

Datum: 2023-06-12

PBL (2010:900) i dess lydelse från
den 2 jan. 2015

Ansvarig handläggare: Emma Toth

Samhällsbyggnadskontoret

Innehåll

| | |
|--|----|
| Del A. Ändringar sedan samråd..... | 6 |
| Del B. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer..... | 8 |
| Myndigheter..... | 8 |
| Företag..... | 39 |
| Föreningar..... | 40 |
| Fastighetsägare | 46 |
| Del C. Sakägare och myndigheter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda | 88 |

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

DETALJPLAN FÖR PFO I8 NÄSUDDEN, VÄRMDÖ KOMMUN

Samråd av detaljplan för PFO I8 Näsudden har skett från 2021-06-01 till 2021-06-21. Information om samråd skickades ut enligt sändlista och samrådet kungjordes i Dagens Nyheter och i Nacka Värmdö Posten 2021-06-01 (enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015). Under samrådet fanns möjlighet att lämna synpunkter skriftligen. Planförslaget och alla bilagda handlingarna fanns att ta del av på servicecenter på Skogsbovägen 9–11 och på kommunens hemsida.

Totalt har 25 yttranden inkommit under samrådet. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret. Alla som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare.

Samrådsredogörelsen är uppdelad i tre delar:

Del A. Ändringar mellan samråd och granskning

Del B. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

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

Yttranden har lämnats av

| Namn | Fastighetsbeteckning | Datum |
|----------------|----------------------|------------|
| Myndigheter | | |
| Länsstyrelsen | | 2021-09-15 |
| Lantmäteriet | | 2021-06-18 |
| Sjöfartsverket | | 2021-06-09 |

| | | |
|--|--|------------|
| Region Stockholm Trafikförvaltningen | | 2021-06-09 |
| Vattenfall Eldistribution AB | | 2021-06-21 |
| Trafikverket | | 2021-06-21 |
| Storstockholms brandförsvär | | 2021-06-21 |
| Svenska kraftnät | | 2021-06-29 |
| Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden | | 2021-09-14 |
| Företag | | |
| Skanova | | 2021-06-29 |
| Föreningar | | |
| Östra Lagnöströms Samfällighetsförening (ÖLS) | | 2021-06-14 |
| Västra Lagnöströms Samfällighetsförening | | 2021-06-21 |
| Sakägare | | |
| Fastighetsägare 1 | Fågelvik 1:34 | 2021-06-21 |
| Fastighetsägare 2 | Fågelvik 1:37 | 2021-06-20 |
| Fastighetsägare 3 | Fågelvik 1:3, 1:54, 1:648, 1:57, 1:12, 1:32, 1:315, 1:649, 1:37 | 2021-06-20 |
| Fastighetsägare 4 | Brunn 1:440 | 2021-06-20 |

| | | |
|--------------------|--|--------------------------|
| Fastighetsägare 5 | Brunn 1:410, 1:867 | 2021-06-20 2021-09-12 |
| Fastighetsägare 6 | Fågelvik 1:662 | 2021-06-20 |
| Fastighetsägare 7 | Fågelvik 1:40, 1:41, 1:42, 1:43, 1:44 och 1:45 | 2021-06-17 |
| Fastighetsägare 8 | Fågelvik 1:54, 1:57 | 2021-06-21 |
| Fastighetsägare 9 | Fågelvik 1:315 | 2021-06-21 |
| Fastighetsägare 10 | Brunn 1:442 | 2021-06-22 |
| Fastighetsägare 11 | Brunn 1:126 | 2021-06-28 2021-09-10 |
| Fastighetsägare 12 | Brunn 1:34 | 2021-06-28 |
| Fastighetsägare 13 | Brunn 1:23, 1:562 | 2021-06-30 |

Del A. Ändringar sedan samråd

- Ändring från utökat förfarande till standardförfarande då detaljplanen har stöd i Värmdö kommuns gällande översiktsplan.
- Plankartan har ritats om till en senare planbestämmelsekatalog för att vara digitalt tillgänglig, vilket är en förutsättning för en effektiv och sammanhållen stadsbyggnadsprocess.
- Upphävande av strandskydd har minskats eller tagits bort för fastigheter Brunn 1:32, Brunn 1:126, Brunn 1:125, Brunn 1:410, Brunn 1:437, Brunn 1:562, Brunn 1:23, Fågelvik 1:39, Fågelvik 1:34, Fågelvik 1:660 och Fågelvik 1:32.
- Användningen för Brunn 1:125 och Brunn 1:719 har ändrats till att bara

inkludera kvartersmark Bostäder och inte både kvartersmark Bostäder och Konferensanläggning.

- Kopplingen mellan Ekens väg och Fågelviks gårdsväg har tagits bort och planläggs inte som allmän plats för GATA.
- Planområdet har utökats och inkluderar nu Varvsvägen längs med strandlinjen. Strandskydd föreslås även upphävas inom befintligt vägområde för att säkerställa planstöd för säkerhetshöjande åtgärder.
- Plankartan har redigerats med formaliajusteringar.
- Vändplan på Brunn 1:126 har flyttats till andra sidan vägen på Brunn 1:719.
- Pumpstation har tagits bort ur plankartan.
- NATUR-marken på Brunn 1:126 har plockats bort efter yttrande av fastighetsägaren.
- NATUR-marken på Fågelvik 1:37 har plockats bort ur detaljplanen.
- Planbestämmelse om maximal hårdgjord yta har lagts till i plankartan.
- Planbestämmelse om utökad lovplikt för åtgärder som påverkar markens genomsläpplighet har lagts till i plankartan.
- Planbestämmelse om hur byggnader ska anpassas till topografin har lagts till i plankartan.
- Planbestämmelse om att marknivå inte får ändras har lagts till i plankartan.
- Planbestämmelse om utökad lovplikt vid ändring av marknivå har lagts till i plankartan.
- Planbestämmelser om bebyggelsens omfattning (e_#) har justerats och tydliggjorts i plankartan.
- Höjdbestämmelser (h_#) har reviderats samt lagts till i plankartan.
- Minsta tillåtna fastighetsstorlek för vissa fastigheter har ändrats för att minska antalet planbestämmelser på kartan samt av formaliaskäl.
- Fler skyddsvärda träd regleras med planbestämmelser om trädfällningsförbud samt utökad lovplikt.
- Områden med höga naturvärden skyddas med prickmark samt trädfällningsförbud, utökad lovplikt samt att marknivån inte får ändras.
- Fler byggnader har i plankartan fått varsamhets- eller skyddsbestämmelser och eventuellt rivningsförbud.

- Planbestämmelser om varsamhet har justerats och förtydligats.
- Utformningsbestämmelse som reglerar hur tillbyggnad ska ske har lagts till i plankartan för byggnader med varsamhetsbestämmelse (gul klassificering).
- Prickmark vid goda livsmiljöer för hasselsnok har lagts till i plankartan.
- Detaljplanen har fördröjd genomförandetid för kvartersmark Bostäder i västra planområdet då utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp först ska se.

Del B. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

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

| | Yttrande | Kommentar |
|--------------------|--|-------------------------|
| Myndigheter | | |
| 1. Länsstyrelsen | | |
| a) | <p>Länsstyrelsens bedömning</p> <p>Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör miljö kvalitetsnormer för vatten och strandskydd samt hälsa avseende markföroreningar. Planen behöver även bearbetas med hänsyn till människors säkerhet utifrån risker kopplade till översvämning samt ras, skred och erosion.</p> <p>Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kopplade till kultur- och</p> | Noterat. Se svar nedan. |

| | | |
|----|--|--|
| | naturmiljön. | |
| b) | <p>Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL</p> <p>Miljökvalitetsnormer för vatten, MKN</p> <p>I planhandlingarna går det inte att utläsa om föreslagen plan kommer att följa MKN. Planbeskrivningen behöver redogöra för situationen före och efter exploatering inklusive föreslagen rening av dagvattnet för de berörda vattenförekomsterna Lagnöström och Kolström. För att MKN ska följas behöver status i berörda vattenförekomster höjas. Ingen försämring tillåts, utan förbättringar måste ske. Utformningen av dagvattenhanteringen och åtgärdsnivån behöver utgå från vad detaljplanen behöver göra för att anses lämplig utifrån recipientens behov. Alla kvalitetsfaktorer behöver beaktas, inte främst fosforbelastningen, såsom i nuvarande planförslag. Andra faktorer som kan vara aktuella är till exempel TBT. Vid bedömningen räcker det inte med att kommunen jämför nuvarande och planerad belastningsnivå från planområdet. Icke-försämringskrav innebär istället en jämförelse mellan den planerade situationen och recipientens behov, för respektive kvalitetsfaktornivå.</p> | <p>Planbeskrivning har kompletterats med mer och tydligare information från framtagen dagvattenutredning.</p> <p>Planhandlingar har justerats och föreslår nu fler åtgärder via reglering med planbestämmelser i plankartan.</p> <p>Detaljplanens genomförande bedöms inte äventyra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna. Recipienten har fler avrinningsområden som är utanför detaljplaneområdet och som därför inte kan regleras inom den här detaljplanen. Som dagvattenutredningen nämner står 60 % av recipientens negativa påverkan gällande dess ekologiska status från utsjön. Det är inte möjligt att rena dessa mängder från det här detaljplaneområdet. Stor påverkan kommer även från Ingarö golf. En dagvattenhantering för att bland annat hantera golfbanans</p> |

| | | |
|----|--|---|
| | <p>Planförslaget behöver kompletteras med de åtgärder som krävs för att inte äventyra MKN. Nödvändiga åtgärder behöver främst vidtas inom planområdet. Om åtgärder krävs utanför planområdet behöver dessa vara säkerställda innan antagande. Den dagvattenhantering som ska anläggas inom planområdet ska så långt det är möjligt säkerställas i plankartan med avsatt yta eller med planbestämmelser.</p> <p>Kommunen behöver utifrån vad som anges ovan komplettera och förtydliga planhandlingarna till nästa skede.</p> | <p>tillförsel av näringsämnen tas med i detaljplan för PFO Fågelvik-Nykvarn, dock ingår inte golfbanan i någon av detaljplanerna. Även Ingarö varv står för påverkan på recipienten, dock är det en befintlig verksamhet som bör hanteras med tillsyn.</p> <p>Genomförandet av detaljplan för PFO I8 Näsudden kommer ge en positiv effekt då enskilda avlopp byts ut mot kommunalt avlopp. Vidare avsätts ytor för dagvattenanläggningar samt efter samråd har en reglering av maximal hårdgjord yta.</p> <p>Detaljplanen innebär också avsatta ytor för dagvattenanläggningar.</p> |
| c) | <p>Strandskydd</p> <p>Kommunen avser upphäva strandskyddet inom delar av kvartersmarken med stöd av 7 kap. 18 c § p 1 MB. Utifrån planhandlingarna och ortofoton bedömer Länsstyrelsen att delar av de markområden som föreslås för strandskyddsupphävande inte är ianspråktagna. Med nuvarande utformning riskerar strandskydd att upphävas i strid med gällande</p> | <p>Planbestämmelse om upphävande av strandskydd för fastighet Fågelvik 1:32 har lyfts ur detaljplanen.</p> <p>Planbestämmelse om upphävande av strandskydd för fastighet Fågelvik 1:660 har lyfts ur detaljplanen. Bygglov medgavs inte inom</p> |

| | |
|--|--|
| <p>bestämmelser.</p> <p>Kommunen avser att upphäva strandskyddet för bostadsändamål inom den obebyggda fastigheten Fågelvik 1:32. Länsstyrelsen delar på nuvarande underlag inte bedömningen att särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § p 1 MB är uppfyllt. Förhållandet att fastigheten är skövlad är inte ett särskilt skäl i miljöbalkens mening.</p> <p>Även del av fastigheten Fågelvik 1:660 ligger inom strandskyddat område. Länsstyrelsen delar i princip kommunens uppfattning att fastigheten kan uppfattas som redan ianspråktagen på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Detta förutsätter dock att det kan styrkas att fastigheten är lagligt ianspråktagen.</p> <p>Vidare anser Länsstyrelsen att kommunen inte visat att området väster om varvet i sin helhet är ianspråktaget på det sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Att terrängen är oländig och svårtillgänglig på platsen är inte ett särskilt skäl.</p> <p>Vad gäller området för</p> | <p>strandskyddat område.</p> <p>För fastigheten väster om varvet har planbestämmelse om upphävande av strandskydd lyfts ur detaljplanen.</p> <p>Upphävande av strandskydd för fastighet Brunn 1:125 har minskats. Planbeskrivningen har även förtydligats gällande detta.</p> <p>För fastighet Brunn 1:126 upphävs inte strandskyddet i den norra delen. I samrådsförslagets plankarta var det korrekt, men strandskyddskartan var inte uppdaterad. Strandskyddskarta korrigeras till granskning.</p> <p>Detaljplanen föreslår bara upphävande av strandskydd för befintlig gatumiljö inklusive dagvattenhantering, skiljeremisor, belysning med mera. Gatorna är redan asfalterade (i större utsträckning) och ianspråktagna och kommunen bedömer att</p> |
|--|--|

| | |
|---|--|
| <p>konferensändamål där strandskyddet avses upphävas i vissa delar behöver det tydligare framgå på vilket sätt områdena anses ianspråktagna och sakna intresse för strandskyddets syften.</p> <p>Planbeskrivningen behöver utvecklas så att det tydligt framgår vad områdena där strandskyddet upphävs, är avsedda att användas till och vad som ska uppföras på platsen.</p> <p>På den angränsande fastigheten Brunn 1:126 föreslås strandskyddet upphävas för bostadsändamål. Länsstyrelsen saknar i samrådsförslaget tillräckliga bedömningsgrunder för att kunna avgöra om det finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet.</p> <p>Kommunen föreslår vidare att strandskyddet upphävs för allmän plats GATA. Ni behöver visa att upphävandet inte strider mot strandskyddets syften samt hänvisa till ett särskilt skäl för upphävandet.</p> <p>Vid strandskyddsupphävande ska också möjlighet till passage i strandområdet tillgodoses enligt 7 kap. 18 f § MB. I detta avseende bör planen även behandla den befintliga promenaden</p> | <p>det är viktigare att tillåta säkerhetshöjande åtgärder på grund av den bristande trafiksäkerheten än att låta strandskyddet ligga kvar.</p> <p>Planbeskrivningen justeras med text om att upphävandet inte strider mot strandskyddets syften samt med text om särskilda skäl för upphävandet.</p> <p>Strandpromenaden som Länsstyrelsen hänvisar till är en bilväg som nyttjas vintertid av varvet.</p> |
|---|--|

| | | |
|----|---|--|
| | längs strandkanten. | |
| d) | <p>Hälsa och säkerhet</p> <p>Förorenad mark</p> <p>Kommunen har valt att inte inkludera närliggande Ingarö varv i planområdet. I områden där båtar har hanterats kan det förekomma organiska tennföreningar såsom TBT. Tennorganiska föreningar är förbjudna på grund av deras hormonstörande egenskaper, och i EU:s vattendirektiv är TBT ett av de prioriterade ämnena som ska fasas ut så fort som möjligt.</p> <p>Kommunen behöver göra en bedömning och visa att varvet på grund av förekomst av organiska tennföreningar inte har en negativ påverkan på planområdet.</p> <p>Kommunen ska utföra de undersökningar som krävs, så att det med hjälp av dessa går att säkerställa att planområdet inte medför någon risk för människors hälsa. Genomförda undersökningar ska ligga till grund för eventuella riskbedömningar och ställningstaganden och de ska tydligt finnas redovisade i planbeskrivningen.</p> | <p>Efter dialog med Länsstyrelsen har den här frågan hanterats. Ingarö varv ligger lägre beläget än detaljplaneområdet och dagvattnet leds direkt mot recipienten. Därav är det inte rimligt att det påverkar planområdet negativt. Det har dock en negativ påverkan på Lagnöström och bör hanteras med tillsyn.</p> |

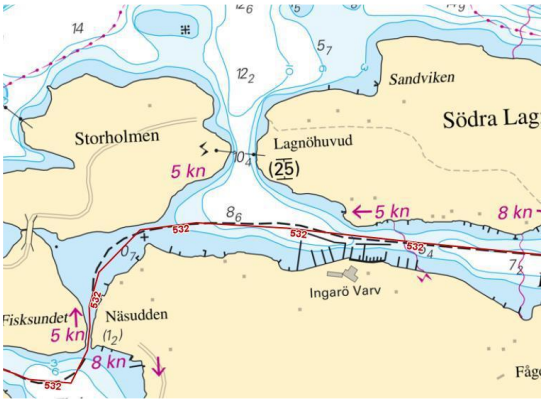
| | | |
|----|--|--|
| | | |
| e) | <p>Översvämningskartan i dagvattenutredningen (Ramboll, 2020-02-14) visar att det finns en lågpunkt inom området. I anslutning till lågpunkten planeras en pumpstation och transformatorstation. Kommunen behöver säkerställa att dessa inte kommer att översvämmas vid ett klimatanpassat 100-årsregn.</p> <p>Kommunen har kortfattat belyst framkomligheten till och från planområdet i dagvattenutredningen. Den lågpunkt som finns inom området ligger i närheten av en väg som leder ut till ett flertal bostadsfastigheter samt konferensanläggningen. Till nästa skede behöver det framgå hur framkomligheten till och från denna del av planområdet ser ut och säkerställas att räddningstjänst kan komma fram vid ett klimatanpassat 100-årsregn.</p> <p>Tillkommande bebyggelse med tillhörande hårdgjorda ytor planeras på höglänta delar, vilket kan medföra större flöden och påverka nedströms liggande områden. Kommunen behöver till nästa skede ta fram en skyfallskartering som tar hänsyn till den nya bebyggelsen.</p> | <p>Detaljplanen planlägger inte längre för pumpstation.</p> <p>Transformatorstationen är befintlig och detaljplanen bekräftar dagens markanvändning.</p> <p>I befintlig skyfallskartering tas det hänsyn till ny bebyggelse med ett fåtal undantag som inte bedöms ha en negativ påverkan på översvämningsrisken då fastigheterna är väldigt stora och det finns goda möjligheter att fördröja och rena dagvatten inom fastigheterna.</p> <p>Detaljplanen bekräftar befintlig markanvändning i stor utsträckning där ett fåtal fastigheter tillåts en större byggrätt. För området där det finns översvämningsrisk planeras ingen ny bebyggelse, detaljplanen bekräftar i regel befintlig markanvändning.</p> <p>Planbeskrivning kompletteras med information om</p> |

| | | |
|----|---|--|
| | <p>Skyfallskarteringen bör följa Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall (Fakta 2018:5).</p> | <p>framkomligheten på Junkers väg.</p> |
| f) | <p>Råd om tillämpning av 2 kap. PBL</p> <p>Kulturmiljö</p> <p>Ur kulturmiljösynpunkt bör plankartan kompletteras med utökad lovplikt avseende omfattande underhåll och andra bygglovsbefriade åtgärder som kan komma att påverka kulturvärdena. Det kan underlätta uppföljning av de varsamhetsbestämmelser som anges. Det förutsätter dock att byggnadsverken ingår i en kulturhistoriskt värdefull miljö.</p> | <p>Noterat.</p> |
| g) | <p>Naturmiljö</p> <p>I "Undersökning om betydande miljöpåverkan" redogörs på s. 11 - 13 för planområdets naturmiljö och bedömd påverkan på denna. Bland annat anges att planområdet ligger inom en utpekad värdetrakt för ek.</p> <p>Enligt kommunen medför planen ingen negativ påverkan eftersom värdefulla ek- och barrskogsmiljöer avsätts som NATUR och särskilt skyddsvärda träd</p> | <p>Planbestämmelser om trädfällningsförbud och utökad lovplikt har justerats i plankartan. Detaljplanen skyddar väsentligt fler träd jämfört med samrådsförslaget.</p> |

| | | |
|----|---|---|
| | <p>skyddas med trädfällningsförbud och utökad marklovsplikt.</p> <p>Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att skyddsvärda träd så långt som möjligt bör sparas. Länsstyrelsen kan i plankartan bara hitta ett träd (en jätte-ek) som omfattas av både bestämmelse om krav på marklov för åtgärden och en vegetationsbestämmelse om att träd ska bevaras. Detta bör ses över. Enligt planbeskrivningen (s. 9) ska regleringen även gälla tallar, men detta bör också ses över då det inte heller är reglerat i plankartan.</p> | |
| h) | <p>Formaliafrågor</p> <p>Plankarta</p> <p>Det finns mark på plankartan som är streckad grön utan tillhörande teckenförklaring. Kommunen bör förtydliga vad som avses.</p> | <p>Det är en befintlig gemensamhetsanläggning som redovisades i den levererade grundkartan. Redovisningen av gemensamhetsanläggningens exakta utsträckning tas bort ur grundkartan.</p> |
| i) | <p>Undersökning om betydande miljöpåverkan</p> <p>Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.</p> | <p>Noterat.</p> |

| | | |
|-----------------|---|---|
| | | |
| 2. Lantmäteriet | | |
| a) | <p>GRUNDKARTANS AKTUALITET OCH DETALJGRAD</p> <p>Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan är något föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.</p> <p>Grundkartans skala gör den svåröverskådlig och svår att utläsa väsentliga detaljer ifrån. Det är viktigt att detaljer, såsom fastighetsbeteckningarna, redovisas med tydlighet för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan.</p> | <p>Åtgärddar till granskning. Grundkartan är daterad 2022-10-26.</p> |
| b) | <p>ENDAST U-OMRÅDE SÄKERSTÄLLER INTE LEDNINGARNA</p> <p>Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar s.k. u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga dessa på kvartermark och dels att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som</p> | <p>U-området är utlagt för redan befintlig ledningsrätt samt befintligt servitut. Det är möjligt att inom u-området bilda ledningsrätt vilket är beskrivet under rubriken Fastighetsbildning, Ledningsrätt. Förtydligar i</p> |

| | | |
|----|--|--|
| | <p>hindrar ledningen, men det bildas ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.</p> | <p>planbeskrivningen.</p> |
| c) | <p>SKA EXPLOATERINGSAVTAL TECKNAS?</p> <p>I planbeskrivningen framgår inte om något exploateringsavtal ska tecknas. Om avsikten är att sådant avtal ska tecknas ska kommunen enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.</p> | <p>Kommunen har inte för avsikt att ingå exploateringsavtal. Förtydligar i planbeskrivningen</p> |
| d) | <p>SKA MARKANVISNINGSAVTAL TECKNAS?</p> <p>I planbeskrivningen framgår inte om något markanvisningsavtal ska tecknas. Om avsikten är att sådant avtal ska tecknas ska kommunen enligt 5 kap. 13 § 3 st PBL, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt</p> | <p>Kommunen har inte för avsikt att ingå markanvisningsavtal. Förtydligar i planbeskrivningen.</p> |

| | | |
|-------------------|--|----------|
| | <p>eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.</p> | |
| 3. Sjöfartsverket | | |
| a) | <p>Sjöfartsverket gör bedömningen att förslaget i enlighet med samrådsunderlaget inte kommer att påverka sjöfarten negativt och har inget att erinra mot detaljplanen, men har nedanstående synpunkter.</p> <p>Norr om planområdet sträcker sig den allmänna farleden 532 (se sjökortsutdrag nedan).</p>  <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</p> | Noterat. |

| | | |
|---|---|---|
| | <p>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 införande av fartbegränsningar m.m. mot bakgrund av t.ex. buller från passerande fartyg eller svallskador på bryggor.</p> <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> | |
| 4. Region Stockholm Trafikförvaltningen | | |
| a) | <p>Yttrandet lämnas tillsammans med Regionledningskontoret, Region Stockholm.</p> <p>Trafikförvaltningen undrar hur kommunens bedömning om att turtätheten för kollektivtrafiken är låg gör det svårt för barn att rör sig på egen hand till och från området. Turtätheten bedöms också som god utifrån</p> | <p>Kommunen bedömer inte att det finns god kollektivtrafiksförsörjning i området då närmsta busshållplats är Fågelviks gård eller Näsuddsvägen. Östra planområdet har relativt nära till busshållplats Fågelviks gård. Det innebär att barn i en stor del av planområdet måste röra sig osäkert på gator för att nå</p> |

| | | |
|---------------------------------|---|--|
| | <p>bebyggelsekaraktären och befolkningstätheten i området, se Riktlinje Planering av kollektivtrafiken i Stockholms län. Dessutom är tidtabellen för kollektivtrafiken anpassad efter skolornas arbetsscheman och bör erbjuda goda förutsättningar för barn och unga att resa med kollektivtrafiken.</p> | <p>busshållplatserna. Turtätheten är anpassad utefter bebyggelsekaraktären och befolkningstätheten, men det innebär inte att turtätheten är god.</p> |
| c) | <p>Trafikförvaltningen saknar utöver detta en beskrivning av kollektivtrafiken som försörjer området och hur tillgängligheten till den ser ut.</p> <p>Trafikförvaltningen vill framhålla vikten av att boende i området har attraktiva, trygga och gena gång- och cykelkopplingar till busshållplatser, som är tillgängliga för alla. Detta är särskilt viktigt för att uppmuntra till hållbara transportsätt för de boende som har en längre väg till kollektivtrafiken. Detta är någonting som skulle göra det möjligt för barn och unga att på egen hand och säkert ta sig mellan planområdet och kollektivtrafiken.</p> | <p>Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av kollektivtrafiken.</p> <p>Då detaljplanen föreslår enskilt huvudmannaskap kommer kommunen inte anlägga gång- och cykelvägar. Detaljplanen möjliggör för förbättringsåtgärder genom att planlägga ett bredare område som allmän plats GATA med enskilt huvudmannaskap.</p> |
| 5. Vattenfall Eldistribution AB | | |
| a) | <p>Vattenfall Eldistribution har elnätsanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan</p> | <p>Plankartan kompletteras med prickmark inom området. U-område bedöms inte behövas</p> |

| | | |
|----|---|--|
| | <p>bestående av 24 kV markkabel, ljusblå streckad linje i karta nedan, 24 kV nätstation, svart kvadrat, 0,4 kV markkabel, mörkblå streckad linje samt kabelskåp, svart rektangel.</p> <p>Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt.</p> <p>För ljusblå linje (24 kV markkabel) ska u-område anges mitt över markkabeln med minst 3 meter på vardera sida om markkabelns yttersta faser.</p> <p>Inom kvartersmark skall u-området vara prickmark. Inom detta område får byggnad inte uppföras eller markanläggning t ex träd och buskar planteras.</p>  | <p>då ledningsrätt redan finns.</p> |
| b) | <p>Byggnader som kräver grundläggning skall placeras på ett minsta avstånd av 5 meter till markkabelns närmaste fas.</p> <p>Inom ett område med minst 3 meter på vardera sidan om markkabelns yttersta faser bör markanläggning t ex träd och buskar inte planteras.</p> <p>Om växtlighet i form av buskar och prydnadsväxter planteras inom ett</p> | <p>Området runt omkring ledningen prickas med 3 meter från vardera sida om ledningen. Det finns befintliga byggnader inom 5 meter av ledningen (dock inte närmare än 3 meter).</p> |

| | | |
|----|---|--|
| | <p>område av 5 meter från ledningens mitt kan Vattenfall vara tvungen att flytta dessa vid en eventuell åtgärd på Vattenfalls markkabel vid t ex en driftstörning på markkabeln. Aktuella markanläggningar kan därvid skadas. Vattenfall skall i sådant fall hållas skadeslöst.</p> | |
| c) | <p>Gällande E-områden ser detta OK ut men vi skulle även behöva ett ytterligare E-område vid planens östra del, ungefärlig placering där E1 - pumpstation ligger i plankartan.</p> <p>Storleken ska vara 10x10 meter och någon byggnad får inte placeras på ett närmare avstånd än 5 meter från nätstationerna och inte heller på ett närmare avstånd än 2 meter från E-områdesgränserna.</p> | <p>E-område för transformatorstation har lagts till i östra planområdet.</p> |
| d) | <p>Vattenfall Eldistribution vill informera om följande:</p> <ul style="list-style-type: none"> • En eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören. • Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via | <p>Noterat.</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/ eller på telefon: 020-82 10 00.</p> <ul style="list-style-type: none">• Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se• När du ska bygga, fälla träd, schakta eller spränga nära våra ledningar så glöm inte att beställa bevakning. Då är vi med på plats under arbetets gång och ser till att inga skador uppstår. Formulär: https://www.vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/bestall-bevakning/• Flytt av anläggning: https://www.vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/flytta-anlaggning-offert/• Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör, bekostas av exploatören. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser.• Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av | |
|--|---|--|

| | | |
|------------------------|--|---|
| | <p>plangenomförandet.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid eller över elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls. | |
| 6. Trafikverket | | |
| a) | <p>Trafikpåverkan</p> <p>Det är viktigt att Värmdö kommun tar hänsyn till den totala trafikpåverkan den sammanlagda exploateringen kommunens planer medför på väg 652/646 samt väg 222. Trafikverket anser att kommunen bör redogöra för planens framtida påverkan på trafikflödet i delar som idag redan är hårt belastade. Trots att trafikökningen på väg 652/646 i anslutning till planområdet är marginell kan påverkan längre in i systemet vara betydande, exempelvis på väg 222.</p> | <p>Noterat. En trafikutredning (2021-01-11) har tagits fram. Planbeskrivningen justeras med redogörelse av planens framtida påverkan på trafikflödet.</p> |
| b) | <p>Det är av stor betydelse att kommunen föreslår en markanvändning som skapar förutsättningar för åtgärder som kan komma att minska bilberoendet. Den utveckling av bostäder som föreslås enligt detaljplanen kommer med stor sannolikhet att bidra till ökat bilresande</p> | <p>Noterat. Detaljplan för PFO I8 Näsudden är ett av kommunens prioriterade förändringsområden där gamla fritidshusområden omvandlas till permanentboende med</p> |

| | | |
|----|--|---|
| | <p>bland annat till följd av bristande kollektivtrafik och avsaknad av gång- och cykelvägar.</p> | <p>utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp. Det är viktigt för att nå upp till miljökvalitetsnormerna för vatten. Detaljplanen möjliggör för ett par mindre flerbostadshus, dock är förutsättningarna för kollektivtrafik och infrastrukturen för alternativa transportmedel begränsat.</p> <p>I kommunens avvägning mellan intressen väger möjligheten av utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp, kulturvärden, naturvärden och landskapsbild tungt. Detaljplanen möjliggör dock för anläggandet av gång- och cykelbana vilket kan minska bilberoendet i området.</p> |
| c) | <p>Vänstersvängfält i Rosenlund Trafikverket och Värmdö kommun tog i samarbete fram "ÅVS trafiksäkerhet och miljö på Ingarö" 2016, där en rekommenderad åtgärd är vänstersvängfält i korsningen mellan väg 646 och 652 i Rosenlund, där trafik på väg 646 österut ska svänga vänster in på</p> | <p>Noterat. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka trafikflödena i korsningen mellan väg 646 och 652. Inga nya bostäder planeras i det östra planområdet. Se framtagna trafikutredning (2021-01-11). Planbeskrivning justeras med text om</p> |

| | |
|--|---|
| <p>väg 652.</p> <p>”Med förväntat ökade trafikmängder till år 2040 kommer dagens utformning av korsningen inte vara tillfredsställande ur framkomlighets- och trafiksäkerhetssynpunkt. Minskade risker för kollisioner med svängande fordon bidrar även till att stärka vattenskyddet på platsen genom att svåra olyckor med utsläpp av farliga ämnen kan undvikas.</p> <p>Vänstersvängfält kräver en breddning av vägen väster om korsningen och justering av lägen för busshållplatserna samt gångpassagen. Breddning bedöms rymmas inom befintligt vägområde.</p> <p>Åtgärden är aktuell på längre sikt och är starkt beroende av trafikutvecklingen. Förslagsvis sätts en gräns för uppnådd ÅDT för trafik på väg 646 respektive andel svängande trafik, vid vilken åtgärden blir nödvändig att genomföra. Gränsen bör fastställas i en mer fördjupad studie och understödjas av en trafikmätning i korsningen.”</p> | <p>trafikflöden, både nuläges och framtida.</p> |
|--|---|

| 7. Storstockholms brandförsvaret | | |
|----------------------------------|---|--|
| a) | <p>Hantering av olycksrisker</p> <p>Utifrån riskidentifieringen har SSBF inte hittat några riskkällor i närheten till aktuellt planområde som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer. Risker såsom översvämningar samt ras och skred är också av vikt att utreda och hantera men ligger utanför SSBF:s kompetensområde.</p> | <p>Noterat. Området bedöms ha låg risk för ras och skred.</p> <p>Planbeskrivning har justerats.</p> |
| b) | <p>Möjlighet till räddningsinsatser</p> <p>Framkomlighet/Tillgänglighet</p> <p>I samband med släckinsats måste framkomlighet till byggnader för SSBF:s räddningsfordon beaktas. Enligt Boverkets byggregler bör avståndet mellan körbar väg och byggnadens angreppspunkt för räddningsinsats inte överstiga 50 meter. Med angreppspunkt för räddningsinsats menas entréer/tillträdesvägar till byggnadens olika delar. Detta är i grunden en projekteringsfråga, men den bör möjliggöras i plan.</p> <p>För 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. Framkomlig väg bör inte underskrida 3,0</p> | <p>Planen möjliggör 50 meter mellan byggnad och angreppspunkt.</p> <p>Planen möjliggör utformning för övriga synpunkter om vägbredd och bäringsklass på väg.</p> |

| | | |
|----|--|----------|
| | <p>meters bredd. I SSBF:s vägledningsdokument VL2014-093 beskrivs de förutsättningar som krävs för en räddningsväg.</p> | |
| c) | <p>Brandvatten</p> <p>Vid planering av ny bebyggelse behöver hänsyn tas till tillgång av brandvatten. Utifrån SSBF:s underlag ser det ut som att brandpostsystemet i området är glest. SSBF 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>Då aktuellt område endast är bebyggt med mindre bostadshusbebyggelse är det ur ett insatsperspektiv tillräckligt att nyttja brandvattenförsörjning via 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 om SSBF:s syn gällande brandvatten finns i vägledningsdokument VL2014-124.</p> | Noterat. |

| | | |
|--|---|--|
| | | |
| 8. Svenska kraftnät | | |
| a) | <p>Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende. Vi har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella planområdet och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss. Norr om planområdet löper regionnätledning, varav regionnätägaren också bör kontaktas.</p> | Noterat. |
| 9. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden | | |
| a) | <p>Sammanfattningsvis är den föreslagna detaljplanen generös och öppen för olika tolkningar och olika utformningar. Med anledning av topografin och eventuella framtida olägenheter bör man inte kunna anordna terrasser ovanpå tak.</p> <p>Högsta enskild storlek och högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader behöver förtydligas. Förtydliganden skulle behöva ske inom nedanstående områden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • e1, e3, e4, e6 största tillåta BTA för komplementbyggnader är 80 kvm. | <p>Inom planområdet finns det redan ett flertal stora komplementbyggnader. Detaljplanen styr enbostadshus och därmed tillåts endast totalt 3 bostäder per fastighet enligt attefallsreglerna.</p> <p>Plankartan har justerats och reglerar nu komplementbyggnaders nockhöjd.</p> |

| | | |
|-----------|--|---|
| | <p>Planförslaget möjliggör för en stor enskild komplementbyggnad om 80 kvm. En komplementbyggnad om 80 kvm öppnar upp för ytterligare bostadshus inom tomtområdet.</p> <ul style="list-style-type: none"> • e2 öppnar upp för stora komplementbyggnader. • e5, största tillåta BTA för komplementbyggnader är 125 kvm. Planförslaget möjliggör för en enskild komplementbyggnad om 125 kvm. • e7 Planförslaget möjliggör för en enskild komplementbyggnad om 100 kvm. • e8 begränsar inte komplementbyggnaders storlek. • e9 Planförslaget möjliggör för en enskild komplementbyggnad om 150 kvm. • e10 planförslaget möjliggör för en enskild komplementbyggnad om 100 kvm. | |
| <p>b)</p> | <p>Ett förtydligande kring markförändringar bör framgå med anledning av topografin inom planområdet, att byggnader ska utformas utifrån topografin samt att vid markförändringar ska lämpliga skyddsåtgärder inför eventuell dagvattenproblematik vidtas avseende dagvattenhantering.</p> | <p>Planhandlingar har justerats utefter synpunkt.</p> |

| | | |
|----|---|--|
| c) | <p>Då det finns byggnader med kulturhistoriska värden inom planområdet, föreslås även att det i planbeskrivningen redovisas kring hur uppförande av inhägnade objekt kan påverka miljön. Dessutom föreslås även att inhägnader i övriga områden ska beaktas i planen.</p> | Noterat. |
| d) | <p>Under rubriken Strandskydd, sida 20 i plan-beskrivningen, i första stycket hänvisas det till figur 13, men det borde vara figur 14. I och med att det finns fler streckade lila linjer i figur nr 14 är det inte självklart vilken som representerar byggnadsplan 31.</p> <p>Enligt Länsstyrelsens beslut från 1980 om införande av strandskydd i äldre byggplaner (byggnadsplaner upprättade före 1 juli 1975), beteckning 11.123-14- 75, tolkar nämnden det som att strandskyddet gäller på allmänplats plats i bpl 31 i dagsläget, dvs den del som avses representeras som naturmark i den nya detaljplanen. Även bpl 65 berörs av det ovan nämnda beslutet, dvs all mark inom byggnadsplanerna är inte att se som områden där strandskyddets redan är upphävt. Texten bör arbetas om för att förtydliga detta.</p> <p>Nämnden bedömer att det behöver</p> | <p>Noterat. Planbeskrivningen justeras.</p> <p>Upphävande av strandskydd har justerats i plankartan för fastighet Fågelvik 1:32.</p> <p>För fastighet Brunn 1:410 minskas upphävande av strandskydd i norra delen av fastigheten.</p> <p>För Brunn 1:126 visade strandskyddskartan fel information, i plankartan upphävdes inte strandskyddet för hela området. I justerade handlingar upphävs strandskyddet så att fastigheten kan genomföra trafiksäkerhetshöjande åtgärder på väg och angöring samt</p> |

| | |
|--|--|
| <p>motiveras tydligare varför strandskyddet föreslås upphävas på fastigheter utanför de befintliga byggnadsplanerna enligt förslag. Enligt prop. 1997/98:45 sida 89 står följande "Som skäl för dispens åberopas ofta att platsen i fråga ligger i ett område som sällan eller aldrig besöks av någon: friluftslivsidkande allmänhet eller att stranden är oländig, stenig eller dygig eller att naturförhållandena på annat sätt gör området olämpligt för bad och friluftsliv. Sådana skäl brukar inte godtas som särskilda skäl för dispens." Nämnden ser inte varför detta skulle räknas som ett särskilt skäl i det här fallet. Vidare så är det så att för att mark ska räknas som ianspråktagen ska det ha tagits ianspråk på ett lovligt sätt. Att en plats upplevs som privat behöver därmed inte betyda att det är lovligt privatiserat eller ianspråktaget på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Att ett område har skövlats innebär alltså inte per automatik att ett område har förlorat sin betydelse för strandskyddets syfte.</p> <p>Fågelvik 1:32 är i dagsläget obebyggd både inom och utanför strandskyddat område i dagsläget. Det behöver förtydligas på vilket sätt marken inom</p> | <p>vändplan. Det bedöms inte ha någon negativ påverkan då för strandskyddets syften då området går att spärra av vid anslutning till allmän plats GATA.</p> <p>För fastighet Brunn 4:1 närmast strandlinjen, väster om Näsuddsvägen, har upphävande av strandskydd tagits bort. För fastighet Brunn 4:1 del öster om Näsuddsvägen bedöms inte tidigare beslutad tomtplatsavgränsning vara aktuell då hela fastigheten upplevs som privatiserad. Hela fastigheten sköts som tomtmark. Ska tomtplatsavgränsning efterlevas bör det följas upp med tillsyn. En ny bedömning har gjorts i detaljplanearbetet.</p> <p>För fastighet Brunn 1:126 har området där strandskyddet upphävs i plankartan minskats.</p> <p>För fastighet Brunn 1:700 har området där strandskyddet</p> |
|--|--|

| | |
|---|---|
| <p>strandskyddat område är ianspråktaget.</p> <p>På fastighet Brunn 1:410 avses strandskyddet bland annat upphävas på ett avstånd om ca 90 meter från befintlig huvudbyggnad. Nämnden bedömer att det är osannolikt att hemfridszonen sträcker sig så långt. Varför strandskyddet avses upphävas så långt från huvudbyggnaden på fastigheten behöver förtydligas i beskrivningen.</p> <p>Fastighet Brunn 1:126 har en norr- och sydgående remsa av land, mellan Brunn 1:34 och 1: 125, innanför strandskyddat område där strandskyddet avses upphävas. Vad nämnden kan bedöma är remsan allemansrättsligt tillgänglig och ingen hemfridszon bedöms ta marken i anspråk. Varför strandskyddet ska upphävas på denna plats behöver förtydligas. Sydväst om huvudbyggnaden, som är uppförd utanför strandskyddat område, avses strandskyddet upphävas inom ett vägområde samt i en sluttning ner till vägområdet. Även detta område bedöms av nämnden att vara allemansrättsligt tillgängligt. Därmed bedömer nämnden att det behöver förtydligas även här om varför strandskyddet avses upphävas.</p> | <p>upphävs i plankartan minskats.</p> <p>För fastighet Brunn 1:32 har området där strandskyddet upphävs i plankartan minskats.</p> <p>För fastighet Brunn 1:125 har området där strandskyddet upphävs i plankartan minskats.</p> <p>Upphävande av strandskydd för allmän plats GATA motiveras ytterligare i planbeskrivningen under rubriken Strandskydd.</p> |
|---|---|

| | | |
|--|--|--|
| | <p>På fastighet Brunn 4:1 har det i strandskyddsdispens med beslutsnummer 212, 2010-02-02, i ärende med dnr 343/2009, bestämts en tomtplatsavgränsning i vilket ca halva fastigheten har bedömts som ianspråktagen. Enligt den nya planen föreslås det att strandskyddet på hela fastigheten ska upphävas. Det är oklart om hänsyn tagits till nämndens beslut om tomtplatsavgränsning? Om inte bör det motiveras varför tidigare tomtplatsavgränsning inte följs.</p> <p>Avdelningen har inte gått igenom samtliga fastigheters tidigare ärenden för att granska om tidigare tomtplatsavgränsningar har gjorts men förslagsvis bör en utredning göras för det fall att det inte har gjorts. Den mark som avses upphävas på fastigheterna Brunn 1:126, 1 :700, 1:32 och Brunn 1:125 upplevs som väl tilltagna och bör minskas eller motiveras, för det fall att det finns, med tidigare tomtplatsavgränsningar.</p> <p>Det behöver motiveras med ett särskilt skäl enligt 7 kap 18 c § miljöbalken varför strandskyddets ska upphävas på</p> | |
|--|--|--|

| | | |
|----|--|--|
| | allmän plats GATA. | |
| e) | <p>Avrinningen i området mynnar ut i två vattenförekomster, Lagnö ström och Kolström. Idag uppfyller inte vattenförekomsterna miljö kvalitetsnormerna för vatten. För att miljö kvalitetsnormerna ska kunna nås tar inte planförslaget leda till en försämring av vattenstatusen. Detta ställer krav på att dagvattenhanteringen i området ordnas så att förorenat dagvatten inte når vattenförekomsterna.</p> <p>I nuläget är det lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom planområdet. Enligt planbeskrivningen finns förutsättningar för att LOD fortsättningsvis ska fungera som lösning för avrinningen i området. Bland annat bör hårdgörings-graden begränsas inom planområdet, både på privat och allmän mark. På det sättet kan dagvatten fortsatt infiltrera genom grönytor och diken. Vägar bör även enligt planförslaget i så stor utsträckning som möjligt förbli grusade och inte asfalteras samt att diken ska bibehållas eller skapas för att det lokala omhändertagandet ska fungera. Den maximala hårdgöringsgraden inom</p> | <p>Ett stort problem med dagvattenhanteringen i området är att det har exploaterats längs med Ekens väg. Dagvattnet går via ledning till Fågelvik 1:45 där det sedan leds vidare genom Brunn 1:410. Då det är ett flertal bygglov som godkänts i den här utsträckningen utan att bygglovsnämnden har begärt plankrav, har det bidragit till översvämningsrisker för äldre bostadsfastigheter. Det bör hanteras med tillsyn.</p> <p>Planbestämmelse andel mark som ska vara genomsläpplig har lagts till i plankartan.</p> <p>Detaljplanen ska inte vara mer detaljerad än vad som krävs och den bedömning som görs är att detaljplanen har visat att ytorna finns och att det är genomförbart. Detaljplanen kan inte tvinga fastighetsägarna att genomföra</p> |

| | |
|---|--|
| <p>planområdet finns i nuläget inte utmärkta på plankartan, vilken nämnden anser bör finnas med.</p> <p>Enligt planbeskrivningen finns ett antal förslag på lösningar för dagvattenhanteringar för vissa delar, t.ex. att diken kan bräddas och mynna i en dagvattendamm, förslag på en gemensam anläggning för dagvatten i ett område vilket det finns en planbestämmelse för. I nuläget har inte en gemensamhetsanläggning för omhändertagandet av dagvattnet bildats och det finns inte några krav på att de föreslagna dagvattenlösningarna ska genomföras inom det enskilda huvudmannskapet. Då planförslaget kan komma att öka belastningen på vattenförekomsterna och föreslagna dagvattenlösningar ännu inte har säkrats genom avtal eller i plankarta (undantaget en markanvisning) finns en risk för negativa konsekvenser. Det kan leda till negativ påverkan på vattenförekomsterna samt att enskilda fastighetsägare kan få problem om dagvattenhanteringen inte fungerar. Planen behöver enligt nämnden säkerställa att dagvattenåtgärder utförs i tillräcklig omfattning i genomförandeskedet. T.ex. bör</p> | <p>dagvattenanläggningarna. I ett sådant fall bör kommunen förvärva marken och anlägga och underhålla dagvattenanläggningarna.</p> |
|---|--|

| | | |
|----|--|----------|
| | gemensamhetsanläggningen för dagvattnet bildas samt att avtal eller andra överenskommelser vara upprättade när planen antas. | |
| f) | <p>Fastigheterna inom planområdet ansluts till det kommunala VA-nätet via självfall, LTA- anslutning eller via gemensam anläggning med befintlig anslutning till kommunens nät.</p> <p>Nämnden bedömer att planerad lokalisering av pumpstationer inom planområdet sker med ett lämpligt skyddsavstånd till kringliggande bostadshus. Dimensionering och utformning av skyddsåtgärder med avseende på lukt och brädd för pumpstationerna bör samrådats med tillsynsmyndigheten i samband med utredning och projektering av VA-utbyggnaden.</p> | Noterat |
| g) | Enligt planbeskrivningen finns cirka 60 fastigheter inom planområdet och den uppskattade årsdygnstrafik (ÅDT) är ungefär 300-360 fordon vid fullt permanentboende. Inom området utökas det enligt planen med ett: fåtal byggrätter som inte förväntas öka | Noterat. |

| | | |
|----------------|--|----------|
| | bullernivåerna. En större andel åretruntboende kan öka trafikflödet men bedöms inte öka bullernivåerna då det krävs stora trafikökningar för att påverka ljudnivåerna. Nämnden delar planavdelningens bedömning då det är väldigt låga trafikflöden och det inte blir en stor ökning av fastigheter inom området. | |
| h) | Planområdet är klassat som ett normalrisk- samt lågriskområde för markradon (enligt revidering av den översiktliga radonriskkartan för Värmdö kommun, SGU 2011). Nämnden anser därför att undersökning av radon ska ske i byggskedet och att det inte är rimligt att utföra en markradonundersökning under planarbetet med hänsyn till kostnaden att bygga radonsäkert. | Noterat. |
| Företag | | |
| 10. Skanova | | |
| a) | Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet | Noterat. |

| | | |
|---|--|---|
| | <p>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.</p> <p>Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.</p> | |
| Föreningar | | |
| 11. Östra Lagnöströms Samfällighetsförening (ÖLS) | | |
| a) | <p>ÖLS motsätter sig ett genomförande av planförslaget i den del som gäller genomfartstrafik Ekens Väg/ Fågelviks Gårdsväg /Golfvägen och yrkar att denna del av planförslaget skall utgå ur den kommande detaljplanen.</p> <p>På de skäl som kommunen redovisat i planförslaget saknas behov av den tilltänkta vägen.</p> <p>Båtnadsvillkoret är inte uppfyllt.</p> <p>ÖLS har inget intresse av att införliva den tänkta vägsträckan i det av ÖLS förvaltade vägområdet.</p> | Planhandlingarna har justerats enligt synpunkt. |
| b) | Den välbevarade, sammanhållna och historiskt värdefulla kulturmiljön och bebyggelsestrukturen kring Fågelviks | Planhandlingarna har justerats enligt synpunkt. |

| | | |
|----|---|--|
| | <p>Gård är i flera avseenden unik. Gården omnämns i läggen redan 1535 och ägdes av Axel Oxenstierna på 1630-talet. En tänkt vägexploatering med genomfartstrafik enligt planförslaget skulle medföra ett stort, negativt, kulturvidrigt och oförsvarligt ingrepp i denna miljö, som förtjänar att bevaras som den är för framtiden.</p> | |
| c) | <p>Ekens väg, Fågelviks Gårdsväg, Golfvägen och det vägnät i övrigt som omfattas av detaljplaneförslaget Fågelvik-Nykvarn, nyttjas idag frekvent som ett mycket uppskattat promenad, motions- och cykelstråk av de kringboende i närområdet och även av besökare som är bosatta på längre avstånd från det aktuella området. Skolbarn och vuxna använder dagligen de befintliga, enkla grusvägarna som anslutningsvägar till busshållplatsen som är belägen i korsningen Golfvägen/Fågelviksvägen. Vägarna skulle kunna beskrivas som ett spontant tillkommet, väl fungerande GCM-nät. Detta är möjligt genom att det förekommer mycket begränsad biltrafik på dessa vägar av de fastighetsägare som färdas till -och från sina fastigheter i låga hastigheter. Nämnda biltrafikanter äger fullgod kännedom om den försiktighet och hänsyn som måste tas till övriga trafikanter (gång/cykel och moped) där vägarna - med begränsad sikt på vissa ställen - inte möjliggör genomfart. En tänkt genomfartstrafik skulle radikalt förändra -och i stort sett omöjliggöra denna typ av "GCM-nyttjande". Enligt ÖLS förmenande saknas således anledning att göra några förändringar när det gäller de redan väl fungerande "GCM-vägarna". If it ain't broke, don't fix it !</p> | <p>Planhandlingarna har justerats enligt synpunkt.</p> |
| d) | <p>Ett genomförande av planförslaget med genomfartstrafik skulle med stor sannolikhet innebära risk för en inte</p> | <p>Planhandlingarna har justerats enligt synpunkt.</p> |

| | | |
|----|--|---|
| | <p>oväsentligt ökad trafikbelastning och därmed slitage och skador framför allt på Golfvägen, från anslutningen vid Fågelviks Gårdsväg fram till Fågelviksvägen. Men inte bara på den vägsträckan. Det skulle sannolikt även -- genom att leda in trafik i planområdet Fågelvik-Nykvarn via Golfvägen -- medföra ökad trafikbelastning och slitage på samtliga anslutande vägar som förvaltas av ÖLS inom området, däribland, och inte minst, Golfvägen i hela dess resterande sträckning österut samt Västra och Östra Strandvägen. Troligen skulle även populära, natursköna vägavsnitt som V&Ö Strandvägen utsättas för ökad belastning med biltrafik och av felparkerade -och olovligt parkerade och uppställda bilar och andra motorfordon.</p> | |
| e) | <p>Under rubriken "GATOR och TRAFIK, Förändringar" (sid.27) i planbeskrivningens samrådshandling skriver kommunen bl.a. att: "Gångvägen mellan Ekens vägs vändplan och Fågelviks Gårdsväg föreslås planläggas som GATA för att möjliggöra att områdena kopplas ihop samt att leda en del genomfartstrafik mot Golfvägen. Att leda en del av planområdets trafik till Fågelviksvägen skulle då vara möjligt. Tung trafik bör inte gå via denna väg, utan det handlar om att möjliggöra ett alternativ för boende i området" (min kursivering). Kommunens skrivning i denna del väcker mer frågor än vad den ger svar. Bl.a. följande:</p> | <p>Planhandlingarna har justerats enligt synpunkt.</p> |
| f) | <p>I ett tidigare avsnitt i samrådshandlingen (sid.26) konstaterar kommunen att trafiken till (och från) Ingarö Varv "sannolikt" ökar under vår och sommar, vilket framstår som en inte alltför vild gissning. Är det kommunens bedömning att inte någon del av denna ökande trafik kommer att beröra den tilltänkta genomfartstrafiken Ekens</p> | <p>Planhandlingarna har justerats enligt synpunkt.</p> <p>En trafikutredning (2021-01-11) har tagits fram efter samråd.</p> |

| | | |
|----|---|--|
| | Väg/Golfvägen? Så är det i vart fall beskrivet, då det talas om "ett alternativ för boende i området" Vad grundar sig kommunens bedömning på när det gäller den här frågan? Har det gjorts någon trafikutredning? Såvitt känt är så inte fallet, Någon sådan har i vart fall inte redovisats i ärendet. Samrådshandlingen ger inget svar | |
| g) | Ingarö Varv trafikeras via Näsuddsvägen/Varvsvägen i inte ringa omfattning av tunga transporter av båtar och av varutransporter, lätta och tunga, till varvet. Dessa tunga transporter "bör" enligt förslaget "inte gå via" den tilltänkta genomfartsvägen till Golfvägen. "Bör inte" !?. Hur menar kommunen att tung trafik via den tilltänkta genomfartsmöjligheten skulle kunna undvikas/förhindras ? Vakhållning ? Av vem/vilka ? Någon form av fysiskt hinder för tung trafik ? Kommunens skrivning i denna del framstår som ett rent önsketänkande. Önsketänkande utgör inget hinder för tung trafik att nyttja en anlagd genomfartsväg. Samrådshandlingen ger inget svar. | Planhandlingarna har justerats enligt synpunkt. För kännedom: det går att styra via trafikföreskrifter på allmän plats. |
| h) | Den tänkta genomfartsvägen skulle enligt kommunens förslag användas som "ett alternativ för boende i området" Det framgår inte helt klart vad som avses med "området", men det kan rimligen i vart fall inte avse trafiken till och från varvet, vare sig i form av båtägare eller varutransporter (lätta eller tunga), utan snarare de boende längre västerut i planområdet (Näsudden, Junkers väg m.fl.) Vilket intresse boende där skulle ha av att färdas i östlig riktning på den tilltänkta genomfartsvägen är emellertid höljt i dunkel. Styrelsen för ÖLS har i vart fall inte blivit varse något sådant intresse. Enligt vad ÖLS vidare erfarit är de boende på Ekens väg negativt inställda till föreslagen genomfartstrafik på Ekens väg. Om kommunen menar allvar med det man skriver i planförslaget i denna del - vilket synes kunna ifrågasättas - | Planhandlingarna har justerats enligt synpunkt. |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>borde den rimliga konsekvensen bli att trafiken på den föreslagna genomfartsvägen skulle bli klart begränsad. Vilka behov är då den tilltänkta genomfartsvägen ämnad att tillgodose, enligt kommunens förmenande? Vad skulle det då finnas för bärande, giltiga och rimliga skäl att öppna upp för omfattande ingrepp i naturen och området med genomfartstrafik i den kulturhistoriskt värdefulla miljö, som beskrivits ovan? Samrådshandlingen ger inget svar. Enligt ÖLS kan det givna svaret bara bli: Sådana skäl saknas!</p> | |
| i) | <p>Ovanstående leder osökt fram till frågan huruvida det tilltänkta planförslaget i denna del - innebärande de stora ingrepp av olika slag i närmiljön för en (mycket) begränsad trafikvolym, som det beskrivits ovan - kan anses stå i överensstämmelse med det som i plan- och byggsammanhang brukar benämnas "båtnadsvillkoret". För att Båtnadsvillkoret skulle kunna anses vara uppfyllt i det här fallet, måste fördelarna med att tillåta genomfartstrafiken och de stora ingreppen i närmiljön som en genomfartsväg innebär, väga klart tyngre än ovan nämnda olägenheter och nackdelar. Med den mycket begränsade trafikvolym som kommunen förespeglar i planförslaget ("ett alternativ för boende i området") kan båtnadsvillkoret rimligen inte anses vara uppfyllt och någon genomfartsväg skall därmed inte heller av denna anledning få anläggas.</p> | <p>Planhandlingarna har justerats enligt synpunkt.</p> |
| 12. Västra Lagnöströms Samfällighetsförening | | |
| a) | <p>Styrelsen i VLSF vill anföra följande med anledning av samråd av detaljplan och förslaget om ny utfart från området. Under de senaste 15-20 åren har utökning av Ingarö varv, ett antal olika planer för ändrade detaljplaner samt</p> | <p>Noterat.</p> |

| | | |
|----|---|----------|
| | utbyggnad av VA inom samfälligheten GA13 förekommit samtidigt som det varit långa perioder av väntan på utformning av nya förslag och ändringar. | |
| b) | GA13 är inte ett homogent område med enhetliga detaljplaner. Medlemmarna är utspridda på PFO 13 Österängen, PFO 18 Näsudden - Ingarö Varv samt Södra Lagnö. Totalt har samfälligheten 137 medlemmar varav 58 finns på Södra Lagnö. | Noterat. |
| c) | Endast den del som kallas Österängen, vilken utgörs av Varvsvägen fram till golfbanan och områden söder om golfbanan, är detaljplanelagt sedan tidigt 1970-tal. Övriga delar av GA13 är ej detaljplanelagda, och har till dags dato ignorerats av kommunen. Omfattande exploatering har skett inom ej detaljplanelagda områden med utbyggnad av Himmelsbacken och nu på senare år Ekens väg. Dessutom har Ingarö Varv avsevärt utökat sin verksamhet, allt med betydande ökning av trafik på områdets enda tillfartsväg Varvsvägen som följd. | Noterat. |
| d) | Redan inför exploateringen av Himmelsbacken under åren [2005-2006) anförde VLSF styrelse bristen på alternativa utfartsvägar med hänsyn till Varvsvägens begränsningar både i bredd och vägkroppens beskaffenhet. De alternativ som inledningsvis var möjliga är nu genom avstyckning från Fågelviks gård och bebyggelse numera inte tillgängliga. | Noterat. |
| e) | Efter en period av cirka 10 år med avvaktan på planer för VA-utbyggnad tog kommunen under 2015-2016 kontakt med VLSF för att utarbeta ny detaljplan för PFO 13. Detta är en förutsättning för att kunna bredda Varvsvägen, vilket inte | Noterat. |

| | | |
|--------------------------------------|--|--|
| | <p>är möjligt Inom befintlig detaljplan. Vidare går idag Varvsvägen i vissa sträckningar inne på enskild tomtmark. Arbetet med en ny detaljplan avbröts av orsaker ej kända för VLSF, och istället tog kommunen beslut att bygga ut VA inom befintlig detaljplan. I mars 2017 Inleddes förhandling om markavtal med VLSF med tänkt start hösten 2017. En avgörande fråga från VLSF var behovet av alternativa utrymningsvägar till Varvsvägen som skulle stängas av under utbyggnaden. I oktober 2017 slöts markavtal men arbete startade först efter sommaren 2018. VLSF har konsekvent under senaste 15 åren påtalat behovet för alternativa utfartsvägar till Varvsvägen, tyvärr för döva öron. Med den från 1970-talet begränsande detaljplanen för Österängen är breddning inte möjlig.</p> | |
| f) | <p>Förslaget med att planlägga en utfart från området via Fågelviks gårdsväg med klassificeringen som GATA är ekonomiskt helt orimligt att genomföra med enskilt huvudmannaskap. Den befintliga gång- och cykelvägen går genom privat mark, är smal, väldigt brant (12%) samt med dålig sikt som inte medger god trafiksäkerhet. Tidigare brist på övergripande och samordnad planering inom Värmdö kommun gör att den till synes enda alternativa vägen idag är den s.k Vintervägen i Varvsvägens förlängning efter varvsbacken längs vattnet förbi Fågelviks gård mot Golfvägen.</p> | <p>Området mellan Ekens väg och Fågelviks gårdsväg har plockats ut plankartan.</p> <p>Varvsvägen längs med Lagnöström ligger under +2,7 meter över havet. Detaljplanen planlägger Varvsvägen längs med strandlinjen som allmän plats GATA och möjliggör därmed för åtgärder. Kommunen kommer dock inte göra förbättringsåtgärder då det är enskilt huvudmannaskap.</p> |
| Fastighetsägare | | |
| 13. Fastighetsägare 1, Fågelvik 1:34 | | |

| | | |
|-----------|---|---|
| <p>a)</p> | <p>Förslag till detaljplan PFO 18, Näsudden- Ingarö varv, föreslår bl.a. att öppna upp och koppla ihop Ekens väg med Fågelviks gårdsväg för genomfartstrafik med dubbelriktad motorfordonstrafik. Den befintliga vägen mellan Ekens väg och Fågelviks gårdsväg är idag en mindre grusad väg till sin karaktär att likna vid en passage för gång- och cykeltrafik. Den befintliga grusade vägen har ett vägområde under 6 meter, har en lutning på ca 12 % och omfattar också skarp kurva med skymd sikt i kraftig lutning.</p> <p>Kommunens tekniska handbok anger riktlinjer för utformning av lokalgator, riktlinjerna anger att en lokalgata bör ha ett vägbreddsområde på 9,5 meter, en maximal lutning under 8 % och sådana siktförhållanden att det medger god trafiksäkerhet. Ett genomförande av detaljplanens förslag att sammanbinda Ekens väg med Fågelviks gårdsväg för genomfartstrafik skulle innebära att den befintliga grusvägen skulle behöva breddas, sänkas och rätas ut. Detaljplaneförslaget omfattar inte någon utredning, konsekvensanalys eller antagande för framtida genomfartstrafik - Ekens väg / Fågelviks gårdsväg - vad gäller trafikintensitet och fordonsslag.</p> <p>Vi fastighetsägare på Ekens väg har inget intresse av att vår väg öppnas för genomfartstrafik. Det kommer att innebära att ny trafik inbjuds till hela området, med påföljande säkerhetsrisker, parkeringsproblem, ökat slitage och därpå förhöjda vägavgifter, mm negativa resultat.</p> <p>Vi flyttade till detta område och byggde ett nytt hus år 2020 just för att det är ett lugnt, trevligt och fridfullt område nära naturmiljö och sjöliv utan genomfart av bilar med buller och störningar.</p> | <p>Området har undantagits från planhandlingarna, se svar 11 a). Området är nu planlagt som kvartersmark Bostäder.</p> <p>En trafikutredning (2021- 01-11) har tagits fram i samband med detaljplanarbetet.</p> <p>För kännedom: då det är enskilt huvudmannaskap krävs inte kommunal standard enligt Värmdö kommuns tekniska handbok. Vägen kan exempelvis vara fortsatt grusad i framtiden. Detaljplanen anger inte dubbelriktad motorfordonstrafik. Huvudman väljer hur vägen ska anläggas och kan även reglera vilka typer av fordon med lokala trafikföreskrifter.</p> |
|-----------|---|---|

| | | |
|--------------------------------------|--|----------------|
| | <p>Att nu föreslå att öppna upp området för genomfart med ökad trafik vilket skulle öka belastningen på vägar, försämra trafiksäkerheten och dessutom försämra livskvaliteten för de boende i området vilket vore helt förkastligt och går helt mot de natur- och livskvaliteter som finns idag.</p> <p>Man öppnar för en helt ny oviss trafiksituation, varför?</p> <p>Vi motsätter oss på det bestämdaste att Ekens väg öppnas för genomfartstrafik.</p> | |
| 14. Fastighetsägare 2, Fågelvik 1:37 | | |
| a) | <p>Förslag till detaljplan PFO 18, Näsudden-Ingarö varv, föreslår bl.a. att öppna upp och koppla ihop Ekens väg med Fågelviks gårdsväg för genomfartstrafik med dubbelriktad motorfordonstrafik. Den befintliga vägen mellan Ekens väg och Fågelviks gårdsväg är idag en mindre grusad väg till sin karaktär att likna vid en passage för gång- och cykeltrafik. Den befintliga grusade vägen har ett vägområde under 6 meter, har en lutning på ca 12 % och omfattar också skarp kurva med skydd sikt i kraftig lutning.</p> <p>Kommunens tekniska handbok anger riktlinjer för utformning av lokalgator, riktlinjerna anger att en lokalgata bör ha ett vägbredds område på 9,5 meter, en maximal lutning under 8 % och sådana siktförhållanden att det medger god trafiksäkerhet. Ett genomförande av detaljplanens förslag att sammanbinda Ekens väg med Fågelviks gårdsväg för genomfartstrafik skulle innebära att den befintliga grusvägen skulle behöva breddas, sänkas och rätas ut. Detaljplaneförslaget omfattar inte någon utredning, konsekvensanalys eller</p> | Se svar 13 a). |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>antagande för framtida genomfartstrafik - Ekens väg / Fågelviks gårdsväg - vad gäller trafikintensitet och fordonsslag.</p> <p>Vi fastighetsägare på Ekens väg har inget intresse av att vår väg öppnas för genomfartstrafik. Det kommer att innebära att ny trafik inbjuds till hela området, med påföljande säkerhetsrisker, parkeringsproblem, ökat slitage och därpå förhöjda vägavgifter, mm negativa resultat.</p> <p>Man öppnar för en helt ny oviss trafiksituation, varför?</p> <p>Vi motsätter oss på det bestämdaste att Ekens väg öppnas för genomfartstrafik.</p> | |
| <p>15. Fastighetsägare 3 för Fågelvik 1:3, 1:54, 1:648, 1:57, 1:12, 1:32, 1:315, 1:649, 1:37</p> | | |
| a) | <p>Undertecknade fastighetsägare, tillika sakägare, motsätter sig ett genomförande av planförslaget i den del som gäller genomfartstrafik Ekens väg/Fågelviks gårdsväg/Golfvägen och yrkar att denna del av planförslaget skall utgå ur den kommande detaljplanen.</p> | <p>Noterat. Synpunkten tillgodosedd, allmän plats GATA har undantagits ur plankartan och är nu kvartersmark Bostäder.</p> |
| b) | <p>Planförslaget innebär, såvitt nu är ifråga, att öppna upp och koppla ihop Ekens väg med Fågelviks gårdsväg för genomfartstrafik med dubbelriktad motorfordonstrafik för vidare anslutning till Golfvägen.</p> <p>När det först gäller den befintliga sträckan mellan Ekens väg och Fågelviks gårdsväg är i dagsläget där - med berörda fastighetsägares goda minne - en spontant bildad passage som genomkorsar fastigheterna Fågelvik 1:32 och 1:57 och som - i likhet med övriga lokalvägar inom närområdet - i stor</p> | <p>Se svar 13 a).</p> <p>Närmaste riksintresse för kulturmiljövården är ingarö kyrka. Det finns inga riksintressen inom planområdet</p> |

| | |
|---|--|
| <p>utsträckning nyttjas för motion, gång- och cykeltrafik.</p> <p>När det sedan gäller den befintliga "vägen" som ansluter till ovan nämnda passage utgörs den av en backe med en lutning på upp till 17 %. Nämnda backe är en smal (ca 3 meter), grusad uppfart som anlagts av undertecknad ägare till fastigheten Fågelvik 1:648 och som ansluter till den där befintliga garagebyggnaden på nämnda fastighet.</p> <p>Efter/nedför backen, i östlig riktning, ansluter den ursprungliga Fågelviks gårdsväg som har ett vägbreddsområde på mellan 3,5 och 5 meter och har sin placering och utbredning av tradition och gammal hävd. Den kantas av gammal, uppvuxen vegetation och av kommunen klassade kulturhistoriskt intressanta / värdefulla byggnader såsom vagnsbod, klubbhus, loge, gamla affären och trädgårdsmästerbostaden, varav flertalet ligger i direkt liv med den befintliga vägens närområde. Några av dessa byggnader åsätts i planen särskild bestämmelse "k", vilket medför krav, dels mot förvanskning, dels vid reparationer och underhåll. Ovan nämnda kulturhistoriskt intressanta byggnader gränsar direkt till detaljplanens förslag till ny gata.</p> <p>Den välbevarade, sammanhållna och historiskt värdefulla miljön och bebyggelsestrukturen kring Fågelviks Gård är i flera avseenden unik och angelägen att bevara framtiden. Gården omnämns i läggen redan 1535 och ägdes på 1630-talet av Axel Oxenstierna.</p> <p>De kulturhistoriskt värdefulla byggnadernas värde utgörs inte bara av byggnaderna i sig utan även av själva platsen och miljön som sådan, med den befintliga grusvägen, den gamla vegetationen och de befintliga byggnaderna runt omkring platsen som av hävd bildar en helhet av</p> | |
|---|--|

kulturhistoriskt värde. Den aktuella platsen ingår i område som är av riksintresset för kulturmiljövården.



Trädgårdsmästarbostadens placering i förhållande till befintlig väg

Trafikverkets riktlinjer för utformning av lokalgator anger att en lokalgata bör ha en maximal lutning på 8 % och sådana siktförhållanden att det medger god trafiksäkerhet.

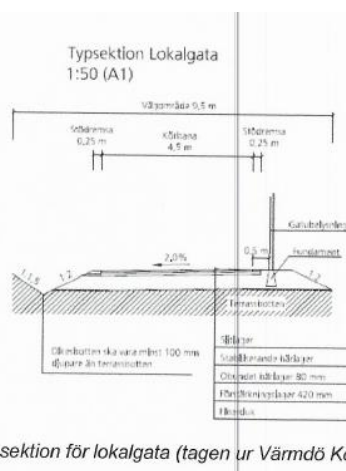
Kommunens tekniska handbok anger riktlinjer för utformning av lokalgator. Enligt dessa bör vägbreddsområdet vara 9,5 meter. Ett genomförande av detaljplanens förslag att sammanbinda Ekens väg med Fågelviks gårdsväg för genomfartstrafik skulle innebära att den befintliga grusvägen skulle behöva breddas, sänkas och rätas ut. Detta skulle medföra omfattande ingrepp i den befintliga miljön och terrängen höjd- och breddmässigt, innebärande såväl att enskild tomtmark i inte ringa utsträckning behöver tas i anspråk som att de historiskt värdefulla byggnaderna skadas genom vägens utökade krav på utrymme.

Det är undertecknades bestämda uppfattning att det inte är möjligt att genomföra planförslaget på det sätt som det är föreslaget och ritat.

Förslaget innebär bl.a. att vägbanan skulle ansluta i det närmaste direkt till entrén till Trädgårdsmästarbostaden (se bild ovan). Även närhet till "Gamla affären" kommer att medföra risk för de boende där - delvis skymd sikt, lekande

och cyklande barn - med trafikincidenter och skador som följd. Vidare skulle garagebyggnaden på fastigheten 1:648 hamna så nära den tänkta vägen att utkörning av fordon från garaget, med delvis skymd sikt, skulle bli trafikfarligt och med stor sannolikhet medföra olyckstillbud och kollisioner. Likartat förhållande föreligger för parkeringen på fastigheten 1:3 mitt emot nämnda garage.

Omfattande ingrepp måste göras i befintlig terräng och miljö för att uppnå kommunens riktlinjer för utformning av lokalgator avseende vägområde, lutning och siktförhållanden. El- och fiberledningar som ligger nedgrävda under vägen måste flyttas och hanteras. Gamla träd behöver fällas och delvis gammal uppvuxen vegetation måste tas bort för att uppnå den standard som detaljplanen avser - och de trafiktekniska riktlinjerna som kommunen anger för lokalgator.



Detaljplaneförslaget omfattar inte någon utredning, konsekvensanalys eller antagande för framtida genomfartstrafik Ekens väg / Fågelviks gårdsväg / Golfvägen vad gäller trafikintensitet och fordonsslag.

| | |
|---|--|
| <p>Under rubriken "GATOR OCH TRAFIK, Förändringar" (sid. 27) i planbeskrivningens samrådshandling skriver kommunen bl.a. att: "Gångvägen mellan Ekens väg vändplan och Fågelviks gårdsväg föreslås planläggas som GATA för att möjliggöra att områdena kopplas ihop samt att leda en del genomfartstrafik mot Golfvägen. Att leda en del av planområdets trafik till Fågelviksvägen skulle då vara möjligt. Tung trafik bör inte gå via denna väg, utan det handlar om att möjliggöra ett alternativ för boende i området". Kommunens skrivning i denna del ger upphov till ett flertal frågor, som tex:</p> <p>Är det kommunens bedömning att trafiken till och från Ingarö varv, med frekventa inslag av tunga transporter, inte till någon del kommer att beröra den tilltänkta genomfartstrafiken? Vad grundar sig i så fall kommunens bedömning på när det gäller den här frågan? Samrådshandlingen ger inget svar.</p> <p>Hur menar kommunen att tung trafik och annan trafik än från de boende i området skulle kunna undvikas/förhindras? Fysiska hinder? Vakthållning? I så fall av vem/vilka? Kommunens skrivning i denna del framstår närmast som önsketänkande. Önsketänkande utgör inget hinder för tung trafik och annan obehörig trafik att nyttja en anlagd genomfartsväg. Samrådshandlingen ger inget svar.</p> <p>Om kommunen menar allvar med det som man skriver enligt ovan ("ett alternativ för boende i området") - vilket synes kunna ifrågasättas - så borde den rimliga konsekvensen bli att trafiken på den föreslagna genomfartsvägen skulle bli klart begränsad. Vilka behov är i så fall den tilltänkta genomfartsvägen ämnad att tillgodose? Skulle man då med fog kunna hävda att nyttan och fördelarna med den tilltänkta vägen så tydligt</p> | |
|---|--|

| | |
|---|--|
| <p>överstiger de nackdelar, skador för miljön och andra olägenheter för berörda fastighetsägare, som beskrivits ovan och nedan? Samrådshandlingen ger inget svar. Undertecknades svar är ett tydligt Nej!</p> <p>Undertecknade konstaterar att det föreligger en uppenbar risk att det finns flera målpunkter som kan antas komma att nyttja möjligheten till genomfartstrafik, såsom väster- och österifrån kommande till Ingarö varv, besökare till Ingarö golfbana och det stora antalet befintliga och bebyggda fastigheter öster om Fågelvik. Det kan också konstateras att detaljplanens förslag till ny gata österut fram till -och fortsättning på Fågelviks gårdsväg inte kan garanteras, då det aktuella detaljplaneområdet slutar ungefär vid fastigheten Fågelvik 1:649 södraste del, nära den s.k. vagnboden.</p> <p>Ett genomförande skulle medföra så stora ingrepp att det inte går att undvika skada såväl på den kulturhistoriskt värdefulla miljön som på de kulturhistoriskt intressanta och värdefulla byggnaderna, riksintresset och den aktuella platsens kulturhistoriska värde.</p> <p>Detaljplaneförslaget har inte heller utrett eller redovisat framtida trafikrörelser, frekvens och fordonsslag om Ekens väg och Fågelviks gårdsväg öppnas för dubbelriktad genomfartstrafik med motorfordon. Att utreda konsekvenser av ett detaljplaneförslag och planera för framtida utveckling och dess konsekvenser är bl.a. ett viktigt syfte med att upprätta en detaljplan. Sådan utredning saknas här.</p> <p>Enligt undertecknades förmenande brister detaljplaneförslaget om NY GATA genomförs är helt okända vad gäller framtida belastning och typ av fordon. Detaljplaneförslaget kan inte heller garantera möjligheten att färdas österut</p> | |
|---|--|

| | | |
|------------------------------------|---|--|
| | <p>vilket innebär att detaljplanens förslag till NY GATA inte då kan nyttjas.</p> <p>Med hänvisning till vad som anförts ovan, måste konsekvensen bli att detaljplanens förslag till NY GATA skall utgå ur den kommande planen.</p> <p>Undertecknade avser att inkomma och komplettera detta yttrande med sakkunnigutlåtande av Ralph Edenheim.</p> | |
| c) | <p>Kompletterande yttrande 2021-09-07:</p> <p>På uppdrag av ägarna till fastigheterna Värmdö Fågelvik 1:3, 1:12, 1:32, 1:37, 1:54, 1:57, 1:315, 1:648 och 1:649 har sakkunnige Ralph Edenheim besökt Fågelvik den 3 juli 2021. Syftet med besöket var att bedöma och besiktiga det område som enligt samrådsförslag för detaljplan PFO 18 Näsudden - Ingarövarv innebär en ny väg, från befintlig vändplan vid Ekens väg till Fågelviks gårdsväg lämnar planområdet.</p> <p>Det berörda området består av en rik och mycket varierad bebyggelse av stort kulturhistoriskt värde. Att dra en ny väg på föreslaget sätt skulle innebära ett stort ingrepp i den kulturhistoriska miljön och fullständig förvanskning av kulturlandskapet. Var och en av de kulturhistoriskt värdefulla anläggningarna skulle ta stor skada av ett sådant ingrepp. För att bibehålla det kulturhistoriska värdet bör därför området lämnas oförändrat med sina små vägar och stigar.</p> | Planhandlingarna har justerats enligt synpunkt. |
| 16. Fastighetsägare 4, Brunn 1:440 | | |
| a) | <p>Trafiken på Varvsvägen har under flera år ökat kraftigt pga. av Ingarö varvs och Villa Sanduddens expansion. Nybyggnationer av Himmelsbacken, Ekensväg och fler permanentboende har också bidragit till</p> | Noterat. Detaljplanen möjliggör för förbättringsåtgärder för vägnätet. Då detaljplanen |

| | | |
|----|---|---|
| | en större belastning på våra vägar. Varvsvägen är som skrivs i förslaget i detaljplanen smal och krokig. Risken för att barn, fotgängare, cyklister och djur kommer till skada har ökat avsevärt. Farten på vägen är i många fall betydligt högre än vad som är tillåten, för att få ner farten har farthinder byggts med blandat resultat. | planlägger den allmänna platsen som enskilt huvudmannaskap är det upp till den enskilde huvudmannen att genomföra säkerhetshöjande åtgärder. |
| b) | Varvsvägen har idag endast en infart in och ut ur området vid en eventuell olycka kan räddningstjänsten ha svårt att nå fram i tid. | Varvsvägen från Ingarö varvs infart till vattnet har för hög lutning (11-25 %) vilket gör att utryckningsfordon kan få svårt att nå området österifrån. |
| c) | Förslag på åtgärder är att som ni nämner i förslaget att dra fram Ekensväg till Fågelviks Gårdsväg för vidare utfart via Golfvägen till Fågelviks vägen, för att minska trafikflödet via Varvsvägen. Ingarö Varvs infart skulle kunna ske vi Varvsvägen "Vintervägen" för att få till en minskning av transporter via Varvsvägen till Ingarö varv. Vi skulle uppnå en minskad trafik på stora delar av Varvsvägen och därmed minska risken för olyckor. | Detaljplanen planlägger nu Varvsvägen längs med Lagnöström som allmän plats GATA. Det möjliggör planstöd för förbättringsåtgärder. Planläggningen innebär en pågående markanvändning. |
| d) | Varför är inte Ingarö varv med i detaljplanen, som jag ser det har Ingarö varv en stor påverkan av områdets karaktär och den eventuella utbyggnaden av varvet, detaljplanen bör begränsa varvets utbredningsområde genom att göra Fågelvik 1:44 och Fågelvik 1:45 till natur. | Kommunen föreslår att Ingarö varv och omkringliggande fastigheter bör hanteras i en egen detaljplan. |
| e) | I förslaget finns inte Fågelvik 1:38, 1:36 och 1:33 med i detaljplanen och delar av Varvsvägen "Vintervägen" saknas utmed stranden den ingår i GA 13. | Noterat. Fågelvik 1:38, 1:36 och 1:33 är inom strandskyddat område och det bedöms inte nödvändigt att planlägga |

| | | |
|---|--|--|
| | | fastigheterna. |
| f) | Det saknas dokument i detaljplanen om och hur dagvattenhanteringen kommer att ske, som boende på Junkers väg brukar det bli översvämningar vid kraftig nederbörd. | Se planbeskrivning under 'Hydrologi, vatten och översvämningrisk' samt genomförd dagvattenutredning (Ramboll, 2020-02-14). |
| g) | I övrigt inga synpunkter på detaljplanen. | Noterat. |
| 17. Fastighetsägare 5, Brunn 1:410, 1:867 | | |
| a) | 2021-06-20: Förslaget till detaljplanen har ytmässigt minskats i delar som har dokumenterat stor områdespåverkan och som enligt lag ska detaljplaneläggas. Denna omständighet har påpekats av Värmdö kommun genom Bygg-, miljö och hälsoskyddsnämnd, planavdelningen och Länsstyrelsen i Stockholm. | Kommunen har planmonopol och bestämmer vad som ska detaljplaneläggas. |
| b) | I ärende gällande Fågelvik 1:42, BYGG.2018.6786 BMHN 52, 2020-04-21, i sitt beslut att bevilja bygglov och marklov framhålls att; "Fastigheten är inte planlagd. Planarbete har påbörjats för bland annat säkra området för varvsverksamhet". Tillkommande beslut i ovanstående ärende den 2020-11-30. FÅGELVIK 1:42: Yttrande i mål PÅ 6917-20 gällande förbud mot fortsatt arbete och mål P 6915-20 gällande bygglov för upplag samt marklov på fastigheten Fågelvik 1:42 i Värmdö kommun. Sid 2, tredje stycket, sista meningen; "Det finns således inte några föreslagna planbestämmelser ännu som redovisar hur varvsområdet kommer att få fungera i framtiden". Vidare sista meningen sid 3; | Noterat. |

| | |
|---|--|
| <p>”Större förändringar framöver vid själva varvet bedöms dock behöva utredas i en planprocess”</p> <p>Värmdö kommuns planavdelning; I ärende gällande Fågelvik 1:42, BYGG.2018.6786 uttalar planavdelningen sin uppfattning om nödvändigheten av att planlägga området. Ärendet remitterades till planenheten; ”Planenheten bedömer preliminärt att naturvärdena på Fågelvik 1:42 är påtagliga då fastighetens barrskogsmiljö utgör livsmiljöer för organismer knutna till barrskog och är viktig för nordsydlig spridning. Planavdelningen motsätter sig att ianspråkta jungfrulig mark och utvidga verksamheten kan få större konsekvenser både på naturvärden och omgivningen i övrigt t ex i form av dagvatten och att MKN inte uppnås, ny infart, nya trafikrörelser och påverkan på angränsande bostadsbebyggelse. Planavdelningen anser i yttrandet att denna del bör studeras vidare och planläggas. Om exploatering tillåts bör resterande delar av Fågelvik 1:42 samt obebyggda delar av intilliggande fastigheter skyddas från vidare ingrepp i naturmiljön, t ex genom planläggning”.</p> <p>Länsstyrelsen i Stockholm; I beslut den 2020-09-08, i ärende 403-26621-2020 gällande; Överklagande av beslut om bygglov för upplag samt marklov för utökning av varvsverksamhet på fastighet Fågelvik 1:42 m.fl. i Värmdö kommun. Se sid 7 första och andra stycket; ”Länsstyrelsen anser att</p> | |
|---|--|

| | | |
|--|---|--|
| | <p>planavdelningens yttrande starkt talar för att det finns skäl att neka lov för de sökta åtgärderna med hänsyn till detaljplanekravet. Länsstyrelsen beaktar Sida av 1 5 då även den påverkan åtgärderna kan komma få på intilliggande bostadsbebyggelse och intilliggande fastigheters möjligheter att i framtiden kunna få bebyggas. Vidare anser länsstyrelsen att planavdelningens yttrande talar för att markens lämplighet för upplag i nuläget kan ifrågasättas med hänsyn till de omfattande markarbeten det medför. De sökta åtgärderna kan därför enligt länsstyrelsens bedömning inte anses uppfylla kravet om lämplig markanvändning i 2 kap. 2 § PBL - i varje fall inte innan frågan har behandlats i en planprocess - vilket även det är en förutsättning för lov enligt 9 kap. 31 §1 PBL. Sammanfattningsvis finner länsstyrelsen att de sökta åtgärderna på den aktuella platsen ger upphov till frågor av sådan karaktär att prövningen av åtgärden inte kan göras i samband med ansökan om bygglov utan föregående detaljplanering. Vidare anser länsstyrelsen att det inte kan fastställas att åtgärden innebär en lämplig markanvändning innan frågan först prövas genom detaljplan. Detta gäller oavsett att länsstyrelsen anser att det i ärendet finns oklarheter kring åtgärdernas närmare utformning och omfattning. Nämnden har därmed saknat skäl för sitt beslut. Vad sökanden anfört föranleder ingen annan bedömning. Det överklagade beslutet innefattade bygglov för upplag och marklov, ska därför upphävas”.</p> | |
|--|---|--|

| | | |
|----|--|---|
| c) | <p>Den 14 januari 2021 upprättades och skickades till Värmdö kommun en olägenhetsanmälan (ärende BYGG.2021.149) gällande den översvämningssituationen som uppstått på fastigheten Brunn 1:410 på grund av frånvaron av tillsyn och förebyggande åtgärder. Den uppkomna situationen beror på förändringar uppströms i form av beviljade bygglov för bostäder och marklov med stora averkningar av skog (Fågelvik 1:42 ovan m. fl) samt hårdgjorda ytor utan att ta hand om sitt dagvatten. Ännu har inget besked/beslut fattats av Värmdö kommun, om vilka åtgärder som kommunen vidtar för att nå en lösning av olägenheten.....?</p> | <p>Noterat. Ansvaret för avvattningen av kvartersmarken och de allmänna platserna vilar på de enskilda fastighetsägarna och huvudmannen för den allmänna platsen.</p> <p>Detaljplanen möjliggör för olika dagvattenlösningar via markreservat för gemensamhetsanläggning för dagvattenanläggningar. Det finns även planbestämmelser om andel av marken som ska vara genomsläpplig för varje planlagd fastighet.</p> |
| d) | <p>KONSEKVENSERNA AV ATT BRYTA UT "INGARÖ VARV" UR PFO-18. I förslaget till detaljplan har inte konsekvenserna utträtts av att exkludera PEFABS fastigheter ur förslaget till detaljplan. I Tjänsteskrivelse 2021-03-19 Dnr 2019KS/0521 anges positiva konsekvenser för; Näringslivet, Miljön, Medborgarna och Barnen av att detaljplanelägga området. RU hävdar att beslutet att bryta ut "Ingarö varv" ur PFO-18 påverkar miljön, medborgarna och barnen negativt; MILJÖN i ett natur och hållbarhetsperspektiv; Inom PFO-18 finns ett i Översiktsplanen angivet ESKO-område (FLADEN) Ekologiskt särskilt känsliga område. Se sid 64 översiktsplanen näst sista meningen; "Genom att bestämmelserna kring ESKO framförallt är tillämpbara på mindre områden är det kommunen som i första</p> | <p>Se svar 17 a).</p> |

| | | |
|----|---|--|
| | hand ansvarar för dem i sin planering". Under rubriken Rekommendationer samma sida; "Åtgärder som påverkar ekologiskt särskilt känsliga områdens värden negativt undviks". YRKANDE; Att kommunekologen får yttra sig om lämpligheten att bryta ut "Ingarö varv" ur PFO-18. | |
| g) | MEDBORGARE OCH FASTIGHETSÄGARE; Tryggheten i att veta hur mark och vatten ska användas i området försvinner. Sida av 2 5 Det kommer fortsatt råda stor osäkerhet för alla i området i frågan, HUR STORT KAN INGARÖ VARV BLI? Att varvets utveckling avgörs utifrån bygglovsansökningar från tillfälle till tillfälle är inte ägnat att skapa vare sig förutsägbarhet eller trygghet för medborgarna. Viktiga frågeställningar som söker sitt svar blir inte behandlade på samma sätt i en bygglovsprövning visavi en planprocess. | Noterat. Ska varvet utökas bedöms det inte lämpligt att det hanteras inom planprocessen för PFO I8 Näsudden. Det bör hanteras i en egen planprocess (enligt plan- och bygglagen ska kommunen med en detaljplan pröva mark- eller vattenområdes lämplighet för en åtgärd som kräver bygglov om åtgärden innebär att ett område som redan har tagits i anspråk för att anlägga en hamn för fritidsbåtar, PBL 4 kap. 2 § 3 p. a). |
| h) | BARN; Trafikmiljöns påverkan av varvets storlek i förhållande till vägarnas nuvarande utformning och skick. Vägarnas brister är utredda och välkända. Barnen i området måste säkert kunna röra sig i trafiken för att komma till skola, kommunikationer och friluftaktiviteter. Helt avgörande för trafikintensiteten i området är Ingarö varvs storlek. Efter många promenader på olika tider på Varvsvägen och Golfvägen, båda vägarna har samma utseende och begränsningar, kan jag | Noterat. Förtroendevalda i Värmdö kommun har valt att besluta om samråd för PFO I8 Näsudden. I planarbetet har kommunen tagit fram en trafikutredning (2021-01-11) och vägarna kapacitet bedöms tillräcklig. Detaljplanen möjliggör dock för förbättringsåtgärder. |

| | | |
|----|--|--|
| | <p>konstatera att möte med bil/lastbil är 7 till 1. Sju gånger fler bilar på Varvsvägen än Golfvägen? Dessa fakta kokar ner frågeställningen till; Hur stort kan varvet vara, hur kan bostadsutvecklingen ske och hur ska vägarna anpassas till det avvägda beslutet. Detta är en delikat uppgift att lösa. YRKANDE; Att förtroendevalda ges tillfälle begrunda konsekvenserna av att bryta ut "Ingarö varv" ur PFO-18 och rösta.</p> | |
| i) | <p>Hur är det möjligt att upprätta ett förslag till detaljplan än mindre fastställa en sådan utan att Ingarö varvs påverkan på området är analyserad? (Antal båtplatser/antal bilar). PEFAB (Ingarö varv) bedriver sedan lång tid sin verksamhet utan vare sig godkänt kontrollprogram eller bygglov för anläggningen. (Olovligt byggande i vatten kan aldrig preskriberas). Det är inte längre en utestående fråga om varvet ska utökas. Varvet ska utökas. Se bygglovsärendet Fågelvik 1:43. Hur påverkas ESKO-området Fladen i förändringsområdet när inte förutsättningarna för Fladen utreds när bygglov söks för byggnationer i vattnet (Ingarö varv). Även detta är en mycket viktig anledning att PEFABS fastigheter planläggs. På fastigheten Fågelvik 1:42 som gränsar till varvet och har samma ägare så har utan bygg- och marklov, fastigheten renhuggits och berget skrapats fram och fastigheten används trots förbud som en deponi för byggsopor och gamla uttjänata bilar och släp. Värmdö kommuns och statens målsättning för Lagnö ström sätts på spel. Den förändrade dagvattensituationen för Brunn 1:410</p> | <p>Noterat. Enligt Plan- och bygglagen 4 kap. 2 § 3 p. ska kommunen med detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för åtgärder som kräver bygglov om åtgärden innebär att ett område kan tas i anspråk för, eller om den vidtas i ett område som redan har tagits i anspråk för, att anlägga en hamn för fritidsbåtar.</p> <p>Ska Ingarö varv utöka sin verksamhet ska det hanteras i en detaljplan. Varvet har rätt till befintlig markanvändning om den tillkommit i laga ordning.</p> |

| | | |
|----|--|---|
| | <p>har försämrats betydligt när reningsfunktionen tillsammans med mängden vatten och hastigheten på vattnet ökat med översvämningar på fastigheten som följd. Att bryta ut Ingarö varv ur förslaget för att minska kostnaderna för skattebetalarna kan vara ett skäl, men det skälet väger lätt mot de negativa konsekvenserna. Brunn 1:410 och Brunn 1:867 har en mycket lång fastighetsgräns mot Fågelvik 1:44 som är undandragen detaljplanen och ägs av PEFAB. YRKANDE; att Ingarö varv tvingas att upprätta en detaljplan för sin verksamhet och att den planen behandlas och beslutas samtidigt med PFO 18.</p> | |
| j) | <p>Förslag till detaljplan nu gällande Brunn 1:410. a1. Strandskyddet upphävt; I områdets östra del vid Ekens väg har fastigheterna blivit skövlade och sedan bebyggda, därmed bedöms strandskyddet ha förlorat sitt syfte. Sid 21. På fastigheten Brunn 1:410 har naturen och skogen behandlats och omhändertagits på ett mer hållbart sätt, det betyder inte att marken inte är ianspråktagen. I den delen på fastigheten Brunn 1:410 som i förslag till detaljplan inte anses ianspråktagen finns gångvägen till grillplats, utsiktberget och vedlager. Stora gamla fina tallar som står glest, mycket arbete har lagts ner på att hålla denna plats i ett njutbart skick. Efter avstyckningar från Junkers Gård så sparades den centrala delen, nuvarande Brunn 1:410 innehållande sekelskiftesparken i den södra delen och i kontrast till parken står då det området i norr med de gamla fina karaktärsskapande tallarna. Rolf</p> | <p>Kommunen föreslår upphävande av strandskydd där strandskyddet har förlorat sitt syfte enligt 7 kap. 18 c § MB.</p> <p>Anläggningar som har tillkommit i laga ordning får fortsatt vara på platsen.</p> |

| | | |
|----|---|---|
| | <p>Uddland delar inte den uppfattningen att en markyta måste vara ren från träd och anlagd gräsmatta för att vara ianspråktagen. I skriftväxling med Värmdö kommun har Rolf Uddland hävdat att hela fastigheten är ianspråktagen, vilket RU fortfarande anser. Emellertid kan det accepteras att en del närmast vattnet inte är ianspråktaget. YRKANDE; att hela fastigheten Brunn 1:410 är ianspråktagen förutom den branta delen ca 20 meter från strandkanten in på fastigheten. YRKANDE; att strandskyddet i vattnet är upphävt för brygga och båtslip.</p> | |
| k) | <p>Ett stort område har prickmarkerats. Klagar på att delar av fastigheten Brunn 1:410 har prickmarkerats. YRKANDE; I första hand att: prickmärkningen tas bort. (Se nedan under sammanfattning Dagvatten). I andra hand att: prickmarkeringen kompletteras med informationen att ingen källare får byggas och att Plushöjd för mark och färdigt golv i bottenvåningen anges. (0,4 m).</p> | <p>Prickmarken föreslås där på grund av att området har översvämningsrisk. Kommunen bedömer att det inte är lämpligt att tillåta bebyggelse inom det här området.</p> |
| l) | <p>d11. Minsta fastighetsstorlek är 8.000 kvadratmeter. Att bilda så stora bostadsfastigheter är klart olämpligt. Enligt Lantmäteriet bör fastigheter för permanentboende inte vara större än 1.500 kvm och för fritidsändamål 2.000 kvm. De allra flesta fastigheterna i detta område är stora ca 4.000 - 5.000 kvm. YRKANDE; att den minsta fastighetsstorleken ska vara enligt d6 (5.000 kvm). En sådan fastighetsstorlek kan omöjligtvis påverka områdets karaktär enär fastigheterna då har en</p> | <p>Riktlinjerna för PFO-arbetet är att undvika förtätning via avstyckning. Undantag har gjorts för landskapsbild m.m. Brunn 1:410 har styckats av under planarbetets gång och detaljplanen bekräftar denna avstyckning.</p> |

| | | |
|----|--|--|
| | storlek som är jämförbara i detta delområde. | |
| m) | <p>Vad säger PLANPROGRAM INGARÖ BRUNN. Sid 6 Riktlinjer för bostadsförsörjning; "Tillväxten ska främst ske genom.....samt i väl belägna förändringsområden". Vidare sid 37 Ny PFO-PRIORITERING 2018. "Centralt belägna områden med hög permanentningsgrad och stora VA-problem tidigareläggs". Här återfinns PFO-18 Näsudden-Ingarö varv. Vidare sid 38 PFO NÄSUDDEN-INGARÖ VARV. "Rekommendationer" ° Utred i planarbetet: småbåtshamn. ° Utred vägnät och GCM-vägar med inriktning att skapa säkra skolvägar till Brunn C. ° Delar av området bedöms kunna förtätas med villor och tätare småhusbebyggelse som parhus och radhus om vägnätet kan förstärkas och byggas ut med säkra skolvägar.</p> <p>° I planarbetet beakta den befintliga promenaden längs stranden. Planprogrammet Ingarö Brunn är ingen gammal handling utan antagen den 2019-11-19 och fastighetsägare, närboende, remissinstanser och andra berörda har lämnat synpunkter på programmet innan det antogs. Det upplevs inte som förslaget till detaljplan har lyckats avhandla rekommendationerna ovan på ett sätt som det var tänkt. De allmänna rekommendationerna enligt Översiktsplanen 2012-2030 för PFO-områden undantar centrumnära PFO-områden som PFO-18 Näsudden-Ingarö varv.</p> | <p>Noterat. Vägnätet bedöms inte lämpligt för ytterligare förtätning. Enligt framtagna trafikutredning (2021-01-11) finns det säkerhetsrisker i området och kommunen kan inte säkerställa säkerhetshöjande åtgärder då det planläggs som enskilt huvudmannaskap. I detaljplanearbetet har det bedömts att det inte är lämpligt att följa rekommendationerna i det framtagna programmet för Ingarö Brunn.</p> <p>I den framtagna trafikutredningen finns det rekommendationer som kan höja trafiksäkerheten i vägnätet i området.</p> |

| | | |
|-----------|--|---|
| <p>n)</p> | <p>DAGVATTENUTREDNINGEN</p> <p>Dagvattensituationen för området benämnt 1C ska utredas vidare..... Det har inte gjorts. Se bilaga 2, Befintlig avvattnings Vid 1C Osammanhängande dikessystem ev kulvert. Det finns redan en kulvert? (nedgrävda rör/vägtrummor) som startar vid en dagvattenbrunn som samlar allt vatten som rinner från vägdikena, dagvattenbrunnen ligger mer österut än illustrationen. Det är således inte aktuellt med ett öppet dike som går över fastigheten, nedläggning av dagvattenrör/vägtrummor med större dimension löser även problemet med tioårsregn/ hundraårsregn.</p> <p>Detaljplaneförslagets Bilaga 4 Avvattningsplan; Anger läge för föreslagen dagvattenanläggning för avrinningsområde 1C. Den föreslagna platsen ligger utanför planområdet. Är det fortsatt en åtgärd som kommunen föreslår? Väster om den föreslagna dagvattenanläggningen föreslås ett dike (i nuläget ligger där en vägtrumma med stor dimension). Denna vägtrumma och näst intill samtliga dagvattenpåverkande åtgärder högre upp i området har gjorts efter att anläggningen utfördes på Brunn 1:410.</p> <p>SAMMANFATTNING AV DAGVATTENSITUATIONEN OCH LÄMPLIG ÅTGÄRD. Den enda praktiskt fungerande åtgärden för att säkerställa att byggnader i anslutning till området 1C inte skadas av vare sig 10 årsregn eller mer är att uppdatera den befintliga anläggningen. Detta blir en säkerhetsanordning och kommer till användning vid 10 årsregn och mer. Kommunen ska vidta åtgärder för att</p> | <p>Ansvar för avvattningen av kvartersmarken och de allmänna platserna vilar på de enskilda fastighetsägarna och huvudmannen för den allmänna platsen.</p> <p>Detaljplanen föreslår enskilt huvudmannaskap och därmed kommer inte kommunen att genomföra några dagvattenanläggningar.</p> |
|-----------|--|---|

| | | |
|----|--|--|
| | hantera nuvarande dagvattensituation och dagvattensituationen efter att detaljplanen är genomförd. Rolf Uddland protesterar/klagar på en markanvändning för översvämningsrisk i förslag till detaljplan, markerat som prickmark på fastigheten Brunn 1:410. Fastighetsägaren har andra planer för detta område när kommunalt VA är på plats. | |
| o) | 2021-09-12 Det informerades om att detaljplanens utformning styrs av politiken, RU önskar ta del av den politiska handlingen som är upprättat av politiken och som avser PFO 18. Något sådant styrdokument finns inte, utan det är Värmdö kommuns översiktsplan som styr detaljplanens utformning. RU:s fråga är befogad eftersom vissa berörda fastighetsägare som önskar avstycka sina stora fastigheter stöter på starkt motstånd av detaljplanehandläggarna. Detaljplanehandläggarna påstår att Värmdö kommuns översiktsplan för PFO 18 föreskriver att områdets karaktär ska bevaras samt att vara restriktiv med nya avstyckningar. Påståendet är direkt felaktigt. | Enligt politiskt beslut från 2018-03-22, 2017KS/0600, ska Näsudden hanteras som ett detaljplaneprojekt enligt kommunens prioriterade förändringsområden. Det är alltså riktlinjerna som nämns för prioriterade förändringsområden i översiktsplanen som sätter ramarna för det här detaljplanearbetet. |
| p) | Handläggande tjänstemän har missuppfattat innehållet i översiktsplanen och har inte tagit till sig skillnaderna med de olika nivåerna på förändringsområden; 1. Förändringsområden. 2. Prioriterat förändringsområde. 3. Centrumnära prioriterade förändringsområde. PFO 18 Näsudden - Ingarö varv är just ett centrumnära prioriterat | I planprogram för Ingarö Brunn står det även att Näsudden begränsas av trafikkapacitet och trafiksäkerhet. Det bedöms inte lämpligt att förtäta mer via avstyckningar i området. Vidare finns ytterligare problematik med |

| | | |
|----|--|--|
| | <p>förändringsområde, det har Värmdö kommun konstaterat/bestämt i PLANPROGRAM INGARÖ BRUNN. I översiktsplanen behandlas de olika förändringsområdena på sid 14, 21, 25, 28, 88, 111-112, 130. Ex. Se sid 28 översiktsplanen;</p> <p>BEBYGGELSESTRUKTUR Bebyggelsens utformning, bebyggelsestrukturen, är avgörande för att skapa en attraktiv kommun. Värmdö satsar på utveckling av centralt belägna boendemiljöer för medborgare som vill ha nära till jobb, service och natur. Primärt ska utveckling ske inom eller i anslutning till befintliga centrumområden eller i välbelägna förändringsområden. (Slut citat). Det är utifrån ovanstående vision/politik som arbetet med PFO 18 ska bedrivas. Tillkommande bostadsbebyggelse ska således ske i centrum och i centrumnära prioriterade förändringsområden. Var ska tillväxten annars ske?</p> | <p>dagvattenhantering och att förtäta mer ställer högre krav för att inte påverka recipienten negativt. Det är kommunens ansvar att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Området är på sina håll redan belastat av översvämningrisker och en förtätning kan försvåra den redan befintliga situationen.</p> <p>Vägnätet har trafiksäkerhetsrisker och ytterligare förtätning, än det som redan har föreslagits i detaljplanen, bedöms inte lämpligt. Enligt framtagen trafikutredning (2021-01-11) finns det säkerhetsrisker i området och kommunen kan inte säkerställa säkerhetshöjande åtgärder då det planläggs som enskilt huvudmannaskap.</p> |
| q) | <p>Handläggande tjänstemän framförde vid mötet vägens beskaffenhet som en begränsande faktor för ytterligare bostäder i förslaget till detaljplan. Tjänstemännen har trots detta ändå föreslagit avstyckningar samt byggnation av flerfamiljshus. I detaljplaneområdet ligger de föreslagna flerfamiljshusen längst bort från Brunns centrum. I detaljplaneförslaget ska Ekens väg förlängas ner till</p> | <p>Bostäderna i det östra planområdet är befintliga byggnader som kan nyttjas för ett bättre ändamål bedömer kommunen. Det innebär inte mer hårdgjord yta i form av ny bebyggelse.</p> <p>Förslag om att förlänga Ekens väg har tagits bort</p> |

| | | |
|----|--|--|
| | <p>Flerfamiljshuset vilket betyder i ett slag fler bilar och andra trafikanter på den vägen som tjänstemännen ansåg begränsar tillväxten i området. Trafikbelastningen på vägen som PEAB genererar genom småbåtshamnen och annan verksamhet på området är okänt. Det finns inget bygglov för den uppförda anläggningen. Den starkt områdespåverkande verksamheten som PEAB bedriver ska enligt lag detaljplanläggas. I centrum och centrumnära prioriterade förändringsområden borde ett kommunalt huvudansvar för vägarna övervägas alternativt ett nära samarbete med vägföreningen.</p> <p>Genom att lyfta ut PEFABS fastigheter ur detaljplanen så duckar Värmdö kommun för den delikata uppgiften att göra de avvägningar som en detaljplan ska göra, till men för medborgarna. (Beslutet att lyfta ut området där småbåtshamnen ligger ur detaljplanen riskerar att försämra den ekologiska och kemiska statusen i Lagnö ström vilket strider mot EU-rätten och prejudikat. I det fall miljö kvalitetsnormerna inte följs/riskeras kan det vara grund för upphävande av kommunala beslut om detaljplan. Den dokumenterade försämrade vattengenomströmningen i ESKO området Fladen bör således utredas innan beslut om förslag till detaljplan fattas.)</p> <p>Detta för att hetsa fram en Avloppslösning för området.</p> | <p>ur detaljplanen, se svar 11 a).</p> <p>En trafikutredning (2021-01-11) har tagits fram. Enligt denna har det befintliga vägnätet begränsningar med krokiga vägar och områden med höga lutningar. Det finns inte heller några gång- och cykelbanor i området. Trafiksäkerheten är därmed låg.</p> <p>Om den uppförda anläggningen inte har bygglov sköts det via tillsyn och inte i det här detaljplanearbetet.</p> <p>Kommunen bedömer att varvet ska hanteras i en egen detaljplaneprocess om verksamheten ska utökas. Kommunen har rätt att kräva detaljplanekrav för hamnar för fritidsbåtar, PBL 4 kap. 2 § 3 p. a). Då får exploitören (varvet) bekosta och driva sitt detaljplanearbete och även bevisa att verksamheten är lämplig markanvändning och att det inte har en betydande miljöpåverkan.</p> |
| r) | <p>Avvägningar som saknas i planen är; Storlek på småbåtshamnen och annan verksamhet i området, antal bostäder i</p> | <p>Bostäderna i det östra planområdet är befintliga byggnader som kan</p> |

| | |
|---|---|
| <p>förhållande till hur infrastrukturen främst vägar ser ut idag och i vilken grad uppgraderingen av vägar m.m. skulle kunna göras. Trots att Värmdö kommun har undersökt och konstaterat att vägarna i området inte med säkerhet klarar den nuvarande trafiken så föreslås flerfamiljshus och 5 avstyckningar. I det fall Värmdö kommun är positiv till 5 avstyckningar var går gränsen är det 10 eller 15 avstyckningar? Är vägarna för "dåliga" då kan det inte bli några förtätningar/utbyggnad av hamn och annan verksamhet över huvud taget intill dess att vägarna har uppgraderats till säker standard för trafikanter. Först infrastruktur sedan utbyggnad annars riskeras människors liv och hälsa.</p> | <p>nyttjas för ett bättre ändamål bedömer kommunen. Det innebär inte mer hårdgjord yta i form av ny bebyggelse. Det området åker även österut via Golfvägen och inte via Varvsvägen och Näsuddsvägen. Den bedömning som gjorts är att ett fåtal avstyckningar längs med Ekens väg och i västra planområdet ger försumbara ökning av trafikflöden - det är inte fallet vid för många avstyckningar. Vidare ger ytterligare avstyckningar mer hårdgjord yta vilket försvårar möjligheterna att ta hand om dagvatten och även möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna som är kommunens ansvar.</p> <p>Detaljplanen medger även möjligheter till en förbättrad gatuinfrastruktur i och med planstöd. Då det är enskilt huvudmannaskap är det huvudmannen som står för kostnader och genomförandet av förbättringsåtgärder. Det är i det här detaljplanearbetet inte aktuellt med en gatukostnadsutredning (fastighetsägarna står fortfarande för kostnaden)</p> |
|---|---|

| | | |
|---------------------------------------|---|---|
| | | där kommunen anlägger ny gatuinfrastruktur. |
| s) | RU anser att prickmarken som är föreslagen på fastigheten Brunn 1:410 strider mot svensk rätt och EU-fördrag i den mening att; Ingen enskild ska behöva tåla en större inskränkning i sin rätt till fastigheten än vad som krävs för att lagens syften ska uppnås. | Fastighet Brunn 1:410 belastas av översvämningsrisk. Enligt PBL 2 kap. 5 § ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat översvämningsrisk. |
| t) | Beträffande det utritade kvarstående strandskyddet i den västra delen av fastigheten enligt förslaget så bör det tas helt bort eller reduceras enligt tidigare yttrande. I den östra delen av fastigheten anses fastigheten ianspråktagen på ett sådant sätt att strandskyddet har mist sin betydelse. RU anser att vid jämförelse även den västra delen av fastigheten har ianspråktagits på ett sådant sätt att strandskyddet mist sin betydelse. Likabedömningen blir annars att även i den ianspråktagna östra delen av fastigheten så ska strandskyddet bestå. | Kommunen delar inte fastighetsägarens bedömning. Enligt MB 7 kap. 18 c § får upphävande av strandskydd endast ske om området, bland annat, redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddet syften. Strandskyddet är inte endast till för att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden utan också för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land (och i vatten). |
| 18. Fastighetsägare 6, Fågelvik 1:662 | | |
| a) | Förslag till detaljplan PFO 18, Näsudden-Ingårö varv, föreslår bl.a. att öppna upp och koppla ihop Ekens väg med Fågelviks gårdsväg för genomfartstrafik med dubbelriktad motorfordonstrafik. Den befintliga | Se svar 13 a). |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>vägen mellan Ekens väg och Fågelviks gårdsväg är idag en mindre grusad väg till sin karaktär att likna vid en passage för gång- och cykeltrafik. Den befintliga grusade vägen har ett vägområde under 6 meter, har en lutning på ca 12 % och omfattar också skarp kurva med skymd sikt i kraftig lutning.</p> <p>Kommunens tekniska handbok anger riktlinjer för utformning av lokalgator, riktlinjerna anger att en lokalgata bör ha ett vägbredds område på 9,5 meter, en maximal lutning under 8 % och sådana siktförhållanden att det medger god trafiksäkerhet. Ett genomförande av detaljplanens förslag att sammanbinda Ekens väg med Fågelviks gårdsväg för genomfartstrafik skulle innebära att den befintliga grusvägen skulle behöva breddas, sänkas och rätas ut. Detaljplaneförslaget omfattar inte någon utredning, konsekvensanalys eller antagande för framtida genomfartstrafik - Ekens väg / Fågelviks gårdsväg - vad gäller trafikintensitet och fordonsslag.</p> <p>Vi har inget intresse av att vår väg öppnas för genomfartstrafik. Det kommer att innebära att ny trafik inbjuds till hela området, med påföljande säkerhetsrisker, parkeringsproblem, ökat slitage och därpå förhöjda vägavgifter, mfl negativa resultat.</p> <p>Man öppnar för en helt ny ovisst trafiksituation, varför?</p> | |
|--|---|--|

| | | |
|--|--|---|
| | Vi motsätter oss på det bestämdaste att Ekens väg öppnas för genomfartstrafik. | |
| 19. Fastighetsägare 7, Fågelvik 1:40, 1:41, 1:42, 1:43, 1:44, 1:45 | | |
| a) | <p>Som ombud för PEFAB Fågelvik AB ("Bolaget"), ägare av fastigheterna Fågelvik 1:40, 1:41, 1:42, 1:43, 1:44 och 1:45 får undertecknad framför följande med anledning av rubricerat planförslag ("Förslaget").</p> <p>Bolaget motsätter sig att Förslaget antas.</p> | Noterat. |
| b) | <p>Bolagets fastigheter utgör nuvarande Ingarö varv och kringliggande mark som dels används i varvsverksamheten, dels är tänkt för utvecklingen av varvet. Bolaget önskar redan idag ta delar av sina ännu inte ianspråktagna fastigheter i anspråk för utvecklingen av varvet.</p> | Noterat. Ska varvet utvecklas bedömer kommunen att det ska hanteras i en egen detaljplaneprocess, PBL 4 kap. 2 § 3 p. |
| c) | <p>Såsom Förslaget får förstås har det upprättats för att möjliggöra ökat permanentboende i området genom att möjliggöra större byggrätter och utbyggnad av kommunalt VA. Bolaget har inga invändningar mot det i sig men anser det föreligga en uppenbar risk för intressekonflikt om varvet och Bolagets fastigheter undantas från Förslaget bara för att kommunen valt att upprätta förslaget inom ramen för sitt PFO-arbete. Bolaget vill i denna del särskilt</p> | <p>Näsudden, inklusive Ingarö varv, är utpekad i och med ett politiskt beslut (2018-03-22) som ett PFO-område. Anledningen till att Ingarö varv undantogs ur detaljplan för PFO I8 Näsudden, var att det fanns ett pågående bygglovsärende om att utöka verksamheten.</p> |

| | | |
|----|--|---|
| | <p>erinra om varvets betydelse för att underlätta för allmänhetens tillgång till Stockholms skärgård som omfattas av riksintresse för friluftsliv och turism. Med ett ökat antal permanentboende i området uppfattar Bolaget att behovet av båtplatser också kommer att öka, varför en utveckling av varvet inte bör begränsas eller i vart fall inte hindras av Förslaget.</p> <p>Det rätta vore att ta ett helhetsgrepp på Näsudden genom att planlägga Bolagets fastigheter tillsammans med Förslagets planområde i en detaljplan som beaktar samtliga de intressen som enligt PBL ska beaktas vid planläggning. Detta särskilt eftersom det i Förslaget anges att en utveckling av varvet bedöms föranleda en utredning av verksamhetens bullernivåer. Då varvet är befintlig verksamhet som inte kan flyttas utan mycket stora kostnader bör varvets utveckling på platsen utredas innan, eller senast samtidigt som, planläggning för permanentboende i varvets omedelbara närhet, eftersom ökat permanentboende kring varvet annars riskerar att försvåra varvets utveckling. Genom ett helhetsgrepp som möjliggör varvets utveckling därmed fler båtplatser bedömer Bolaget att områdets attraktivitet för permanentboende kommer att öka.</p> | <p>Det är möjligt att planlägga befintlig bebyggelse för Ingarö varv inom PFO-arbetet. Då tillåts ingen utökad verksamhet. Ska Ingarö varv utökas bör en ansökan om planbesked skickas in, se PBL 4 kap. 2 § 3 p.</p> |
| d) | <p>Bolaget hemställer således att området kring varvet vilket undantagits från Förslaget arbetas in i ett nytt förslag till detaljplan för hela Näsudden, en detaljplan där samtliga intressen på</p> | <p>Syftet med PFO-arbetet är möjliggöra för utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsnetet, se över bostadsfastigheternas</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>platsen beaktas. I Förslagets nuvarande utformning bör förtydligas vad som avses med grönskrafferingen av delar av vägnätet – ska det förstås som att gatan också är planlagd som naturområde? Bolagets uppfattning är under alla omständigheter att detta inte ska påverka möjligheten för Bolaget att ha bryggor angjorda mot stranden öster om varvet.</p> | <p>byggrätter samt säkerställa kultur- och naturvärden.</p> <p>Grön skraffering är en del av grundkartan som markerar området för en gemensamhetsanläggning. Skrafferingen plockas bort från grundkartan.</p> |
| 20. Fastighetsägare 8, Fågelvik 1:54, 1:57 | | |
| a) | <p>I planförslaget för Fågelvik 1:54 föreslår en minsta tomtstorlek om 5 000 kvm (d6) och att den södra delen av fastigheten, motsvarande cirka halva fastighetsstorleken, åsätts prickmark (mark som inte får bebyggas).</p> <p>KHJ yrkar att planförslaget ändras i den delen som avser fastigheten och att den kommande detaljplanen skall medge tre (3) stycken avstyckningar med en minsta tomtstorlek om cirka 2 300 kvm.</p> | Noterat. |
| b) | <p>Fågelvik 1:54 omfattar knappt 11 000 kvm och har tillgång till lämplig byggbar mark och infrastruktur såsom väg, vatten och avlopp. Väg, vatten och avlopp är dimensionerade för fyra (4) tomter på fastigheten.</p> <p>Fågelvik 1:54 kan övergripande sägas karakteriseras av två olika naturtyper och terrängförhållanden, varav den södra delen utgörs av en skogsbevuxen</p> | <p>Noterat. Kommunen bedömer att två fastigheter är lämpligt för platsen. Då hällmarken på den södra delen fastigheten inte bedöms lämplig för bebyggelse tillåter detaljplanen totalt två byggrätter på Fågelvik 1:54 som är i linje med en tomtstorlek som för området är representativ.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>bergshöjd med hållmark och den norra delen, som gränsar mot Ekens väg, i huvudsak utgörs av platt eller svagt sluttande, huvudsakligen gräsbevuxen mark.</p> <p>Den del av Fågelvik 1:54 som gränsar mot Ekens väg är byggnadstekniskt lämplig för bebyggelse med enbostadshus och omfattar totalt minst 5 000 kvm byggbar mark, vilket skulle ge tillräckliga byggnadsareor för tre enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader och med byggnadsareor helt i överensstämmelse med vad detaljplaneförslaget medger för intilliggande och närbelägna fastigheters byggnadsareor.</p> <p>Den byggbara marken om cirka 5 000 kvm - fördelat på ca 1 650 kvm per fastighet - och den yta som upptas av bostadshus och komplementbyggnad enligt planförslaget skulle därmed motsvara knappt 16 % av den byggbara ytan för respektive fastighet. Den byggbara ytan måste därmed anses vara med än tillräcklig för att svara mot uppställda krav.</p> <p>Den södra delen av Fågelvik 1:54 som omfattar bergshöjden, med gammal uppvuxen tallskog och hållmark, kommer till viss del att ingå i tomtmark för ovan angivna tomtstorlekar, i enlighet med vad detaljplaneförslaget medger för andra fastigheter längs Ekens väg.</p> | <p>Riktlinjerna för PFO-arbetet är att undvika förtätning via avstyckning. I detta planarbete har undantag gjorts för att ta hänsyn till det privata intresset och det finns befintlig infrastruktur vid Ekens väg.</p> |
|--|---|

| | | |
|----|---|---------------|
| | <p>Fågelvik 1:54 tomtgräns mot Ekens väg mäter ca 114 meter. Motstående befintliga fastigheter på norra sidan av Ekens väg har i genomsnitt en tomtbredd om cirka 37 meter. En avstyckning av Fågelvik 1:54 i tre tomter skulle därmed helt motsvara den tomtbredd som de befintliga fastigheterna har på motsatta sidan av vägen.</p> <p>En avstyckning av Fågelvik 1:54 i tre tomter med fristående enbostadshus skulle bidra till att utveckla och befästa karaktären och gatubilden längs Ekens väg. Idag är Ekens väg inte komplett stadsbildsmässigt. Den spontana betraktaren upplever att det saknas byggnader. Idag ger gatu- och områdesbilden intryck av att det finns "hål" i stadsbilden längs Ekens väg. En komplettering med enbostadshus på ömse sidor om Ekens väg, med likartade tomtstorlekar, skulle utgöra -och bidra till en estetiskt förbättrad utveckling av Ekens väg. Den skulle starkt bidra till att ett redan befintligt, men inte komplett, bebyggelsemönster och stadsbild, bildar en sammanhållen helhet med "hus vid gata".</p> | |
| c) | Kommunstyrelsens planutskott fastställde vid sammanträde 2021-02-09 att fastighetsstrukturen i PFO-områden skall bevaras. | Se svar 19 b) |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>Vid de underhandskontakter som KHJ:s ombud haft med företrädare för samhällsbyggnadskontoret, har från det hållet, som argument för två tomter a' femtusen kvadratmeter, framförts att "områdets karaktär" skall bevaras. Nämnda uttalande framstår som oförståeligt för undertecknad. Områdets - dvs. Ekens väg - karaktär utgörs sedan några år tillbaka av nybildade tomter i storleksordningen 2 300-2 800 kvm, bebyggda med enfamiljshus och komplementbyggnader som ungefär motsvarar de storlekar som nu föreslås i det föreliggande planförslaget vid nybildning av fastigheter. Några nybildade fastigheter/tomter i storleksordningen drygt femtusen kvm förekommer inte i "området", dvs. Ekens väg.</p> <p>Två tomter om drygt femtusen kvadratmeter vardera skulle således inte bevara området karaktär och struktur, men väl strida mot planutskottets ovan nämnda beslut 2021-02-09.</p> <p>Förslaget till detaljplan PFO I8 möjliggör för angränsade och närbelägna fastigheter olika tomtstorlekar (d2 - d11). För Fågelvik 1:166 medges en minsta tomtstorlek på 2 800 kvm, för Fågelvik 1:38, 1:34, 1:660, 1:667, 1:668, 1:32 och 1:3 medges en minsta tomtstorlek på 2 300 kvm. 1:32 och 1:3 har en höjdskillnad från den östra gränsen till den västra på ca 13,5 meter respektive 9,5 meter. För fågelvik 1:662 och 1:665 medger detaljplanen en minsta tomtstorlek på 2 000 kvm.</p> | |
|--|--|--|

| | | |
|----|--|---|
| | | |
| e) | <p>Detaljplaneförslaget omfattar flera olika utredningar, bl a en dagvattenutredning.</p> <p>Idag finns inga kända dagvattenproblem med anknytning till Fågelvik 1:54. I dagvattenutredningens slutsatser anges inte heller några särskilda problem med dagvattenhanteringen för Fågelvik 1:54.</p> <p>Det saknas skäl att antaga att den i sammanhanget försumbara förändringen av byggnationen med en styckning av Fågelvik 1:54 i tre tomter istället för två, skulle komma att negativt påverka befintligt dikessystem och andra relevanta förutsättningar för en fortsatt fungerande dagvattenhantering.</p> | <p>Ytterligare hårdgjorda ytor i Näsudden påverkar dagvattenhanteringen i området om inte åtgärder genomförs. Det finns redan områden med översvämningsrisk (se dagvattenutredning, Ramboll, 2020-02-14) som kan påverkas negativt av ytterligare exploatering.</p> <p>Att Fågelvik 1:54 bebyggs kan ha konsekvenser för andra fastigheter dit dagvattnet avrinner. Dagvattenutredningen har utgått ifrån två bebyggda tomter på Fågelvik 1:54 vilket bedöms vara hanterbart.</p> |
| f) | <p>Det är av allmänt intresse att kommunen främjar bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet (2 kap PBL). Kommunen ska också vid planläggning ta hänsyn till att såväl allmänna som enskilda intressen beaktas (2 kap PBL). Fågelvik 1:54 nekades enligt planförslaget avstyckningsmöjligheter till skillnad från vad som föreslås för flera angränsande och närbelägna fastigheter avseende minsta tomtstorlek.</p> <p>Detta kan inte anses utgöra en korrekt avvägning mellan det allmänna och enskilda intresset och framstår som en tydlig, omotiverad nackdel för det enskilda intresset avseende Fågelvik</p> | <p>Noterat. Fågelvik 1:54 får avstyckas och får två byggrätter.</p> |

| | | |
|----|--|---|
| | <p>1:54, som har en yta om knappt 11 000 kvm, har mer än tillräcklig byggbar mark och har en infrastruktur som väl lämpar sig för tre avstyckningar.</p> <p>Kommunen skall i sin myndighetsutövning tillämpa proportionalitet och lika behandling, dvs. lika fall skall behandlas lika. Nämnda krav kan inte anses vara uppfyllt med hänvisning till att ca halva Fågelvik 1:54 beläggs med prickmark (mark som inte får bebyggas) och en minst atillåten tomtstorlek om 5 000 kvm, samtidigt som närbelägna fastigheter medges en minsta tomtstorlek om 2 000 kvm på tomtplatser som är starkt sluttande.</p> <p>Att detaljplaneförslaget skulle medge tre avstyckningar för Fågelvik 1:54, således endast en ytterligare avstyckning i förhållande till vad detaljplaneförslaget nu föreslår, skulle i mycket liten omfattning påverka platsen som sådan och området i övrigt, utan måste istället anses bida till -och svara mot kommunens uppdrag att utveckla bostadsbeståndet, bostadsförsörjningen och att effektivt nyttja befintlig infrastruktur - vägar, vatten och avlopp.</p> | |
| g) | <p>I kommunens generella riktlinjer om hur en omvandling av ett fritidshusområde till permanentboende bör genomföras, anges bl.a. att det aktuella områdets karaktär inte ska förändras. Det kan - som ovan nämnts - konstateras längs Ekens väg att ett flertal nya avstyckningar och nybyggnader av enbostadshus har</p> | <p>Detaljplanen möjliggör två byggrätter för att anpassa området till dagens karaktär och för att tillgodose det privata intresset enligt PBL 2 kap. 1 §.</p> |

| | | |
|----|--|---|
| | <p>genomförts i nutid, varför området/Ekens vägs ursprungliga karaktär är förändrad sedan långt tid tillbaka. Karaktären längs Ekens väg är idag "hus vid gata" med fastighetsbildningar genomföra i nutid och med nybyggda enbostadshus. Att komplettera Ekens väg med tre nya enbostadshus på Fågelvik 1:54 måste därför anses bidra till att utveckla en god helhetsverkan och förstärka den karaktär Ekens väg har idag.</p> | |
| h) | <p>Det är en grundläggande demokratisk princip och rättsregel att lika fall skall behandlas lika. Det underlag och de motiv som kommunen hittills redovisat i förevarande ärende utgör inte något skäl att frångå ovan nämnda, viktiga princip och rättsregel.</p> <p>Detaljplaneförslaget skall därför ändras i den delen som avser fastigheten Fågelvik 1:54 till att medge tre (3) stycken avstyckningar med en minsta storlek om ca 2 300 kvm.</p> | Noterat. |
| i) | <p>Jag yrkar att planförslaget skall ändras i den delen som avser Fastigheten Fågelvik 1:57 - som har en yta om 6 452 kvm - på så sätt att den kommande detaljplanen skall medge två (2) stycken avstyckningar med minsta tomtstorlek om 2 300 kvm.</p> | Noterat. |
| j) | <p>När det gäller rubricerade får jag i tillämpliga delar hänvisa till de</p> | Noterat. Bara för att en fastighet är byggbar gör |

| | | |
|---------------------------------------|---|---|
| | <p>synpunkter, omständigheter och skäl som jag anfört i detta planärende avseende min (genom bolaget KHJ Holding AB) ägda fastighet Fågelvik 1:54.</p> <p>Jag får då särskilt framhålla:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det föreligger tillgång till lämplig och tillräcklig byggbar mark - Fastigheten har tillgång till infrastruktur i form av väg (Ekens väg), vatten och avlopp, dimensionerad för två tomter - Fastighetsstrukturen och gatubilden på Ekens väg bevaras och befästs - Likartad tomtstorlek på angränsande och närbelägna tomter - Avvägningen mellan det allmänna och enskilda intresset, lika fall skall behandlas lika - Yrkad tomtstorlek står i överensstämmelse med planutskottets uttalande 2021-02-09 att fastighetsstrukturen skall bevaras i PFO-områden | <p>inte per automatik att det är lämplig markanvändning. Kommunens bedömning är att det här området ska behandlas enligt politiskt beslutade PFO-riktlinjer där avstyckning ska undvikas.</p> |
| 21. Fastighetsägare 9, Fågelvik 1:315 | | |
| a) | <p>På fastigheten finns tre lador, "klubbhuset", "logen" och "vagnsboden".</p> <p>Önskemålet är att behålla "logen" som en byggnadskropp inom den yta som</p> | <p>Noterat. Detaljplanen möjliggör nu att klubbhuset och logen omvandlas till flerbostadshus.</p> |

| | | |
|-------------------------------------|--|--|
| | plankartan anger. För att detta ska vara praktiskt möjligt vad gäller storlek på bostad önskas att beteckningen på plankartan ändras från e11 till e12 med möjlighet till takkupor som finns för "klubbhuset". | |
| 22. Fastighetsägare 10, Brunn 1:442 | | |
| a) | Fastighetsägaren invänder mot den prickade marken på Brunn 1:442 med anledning av att det begränsar byggmöjligheten och det framtida värdet på fastigheten. | Plankartan justeras med ett minskat område för prickmark. En del av prickmarken kommer ligga kvar i detaljplaneförslaget då det området löper risk för översvämning. |
| 23. Fastighetsägare 11, Brunn 1:126 | | |
| a) | 2021-06-28: NATUR Området vid golfbanan, planer finns för bostäder. Vi har Himmelsbacken med små tomter som förebild. Området är liksom Himmelsbacken beläget på avstånd från strand. Vi accepterar inte förslaget. | Noterat. |
| b) | Mark som planläggs för bostäder, minst 8000 kvm | Noterat. |

| | | |
|----|--|---|
| | Vi accepterar inte förslaget. | |
| c) | <p>Servituten</p> <p>De kom till för nyttjande av vägar gällande småhus/fritidshus. De avser inte nyttjande för konferensanläggning.</p> <p>Vi accepterar inte otillåten trafik på privat väg.</p> | <p>Noterat. Planförslaget justeras till att bara planlägga kvartersmark</p> <p>Bostäder för fastighet Brunn 1:719 och Brunn 1:125.</p> |
| d) | <p>Annektering av markområdet.</p> <p>Det annekteras på flera platser.</p> <p>Vid planering måste behov planeras inom fastigheter.</p> <p>Vi accepterar inte annektering av vår mark.</p> | <p>Det finns utrymme inom fastighet för konferensanläggningen att anlägga parkering med mera. Parkering för Brunn 1:125 och 1:719 ska hanteras inom egen fastighet.</p> |
| e) | <p>Storlekar på olika typer av markområden inom fastigheten.</p> <p>Vi efterlyser sådana uppgifter i förslaget.</p> <p>Vår fastighet är 77 861 kvm.</p> | <p>Detaljplanen innebär inte längre att Brunn 1:126 planläggs som NATURmark.</p> |
| f) | <p>Inlösen av områden.</p> <p>Avser Värmdö kommun lösa in områden som inte planeras för bostäder.</p> | <p>Kommunen avser inte att lösa in områden som planläggs som allmän plats. Allmän plats planläggs med enskilt huvudmannaskap och kommunen är därmed</p> |

| | | |
|----|---|---|
| | | inte huvudman. |
| g) | Vattenområden. Kartan överensstämmer inte med Lantmäteriets. Fastighetsägaren lämnar muntlig information. | Noterat. Grundkartan som används i planförslaget är den senaste datan som finns. |
| h) | Slätten vid gula huset lämpad för byggnad. | Noterat. Platsen är inom strandskyddat område och därmed bedömer kommunen inte att det är lämpligt för bebyggelse. |
| i) | För att komma in i huset måste annans mark beträdas, Allemansrätten nyttjas. | Noterat. |
| j) | Pågående ärende i domstol. Fastighetsägarna är överens. | Noterat. |
| k) | 2021-09-10: Fastighetsägaren har haft kontakt med erfaren entreprenör som önskade köpa området för etablering av fastigheter, Kontakten kom till på entreprenörens initiativ, Ingen försäljning, Kellers har därefter tänkt att i en framtid använda marken för fastigheter, | Noterat. Om det är hållmarken som syftas på bedömer inte kommunen att det är lämpligt då det bedöms ha goda förutsättningar för höga naturvärden samt hasselnok, se Natur-PM (2023-05-29). Vidare är området inte utpekad som en plats som kan bebyggas med nytt ett bostadsområde. |

| | | |
|----|---|--|
| l) | Vi saknar uppgifter om hur kommunen resonerat om att lägga ut tomter i föreslagen storlek inom fastigheten, Som Kellers har förstått förekommer förslag på tomter i storleken högst 2500 kvm vid detaljplanering inom kommunen, Kellers är måna om planering av tomter inom fastigheten för barn och barnbarn i en framtid, | Det bedöms inte lämpligt att stycka av ytterligare. Längs med vattnet råder strandskyddat område och på hållmarken bedöms det finns goda förutsättningar för höga naturvärden. En högre exploatering skulle även belasta vägnätet och försvåra dagvattenhanteringen. Det är inte heller enligt kommunens politiska beslut då området ska hanteras enligt framtagna PFO-riktlinjer där förtätning via nya avstyckningar ska undvikas. |
| m) | Hur har kommunen resonerat för vägen till konferensanläggning med vändplan och platser för sopkärl? | Detaljplanen möjliggör för en T-lösning för att sopbil och utryckningsfordon ska kunna vända. Konferensanläggningen på Brunn 1:125 och 1:719 får inte nyttja annan fastighet för uppställningsplats för sophantering om det inte är något som är överenskommet. Det hanteras civilrättsligt mellan fastighetsägare och inget som kommuner initierar. |
| n) | Kellers ser gärna att angränsande tomter får tillföras eller rensas på markområden som är dåligt utnyttjade, Detta oavsett | Noterat. Kommunen bedömer inte att det är lämpligt. Strandskydd råder även i det området. |

| | | |
|------------------------------------|---|--|
| | om det finns svartbyggen på markområden, Förslag förutsätts komma från kommunen vid detaljplaneringen, | |
| o) | Jämför pkt 2 ovan, Inför VA arbeten torde en karta behövas, Lantmäteriet medverkar? | Kommunens vatten- och avloppsavdelningen tar fram det material som krävs inför arbetet. |
| p) | Kompletteras med uppgift om vad köp av grannars annekterade markområden kan innebära, Byte av markområden kan bli aktuella | Noterat. |
| 24. Fastighetsägare 12, Brunn 1:34 | | |
| a) | <p>I förslag PFO 18 föreslås att strandskydd upphävs för Brunn 1:34 och för delar av Brunn 1:126 dvs mark runt omkring Brunn 1:34, se pilar i bild nedan. I dagsläget är endast 1:34 bebyggd förutom brygga och båthus som tillhör Brunn1:34. Marken utanför 1:34 är inte att betrakta som kvartersmark utan allmänning bestående av skog och strand.</p> <p>Vi anser det felaktigt att upphäva strandskyddet för området utanför Brunn 1:34.</p> | Strandskyddet upphävs på Brunn 1:126 inom det område som gemensamhetsanläggningen ligger inom. Strandskyddet upphävs inte på hela Brunn 1:126 runt Brunn 1:34. |

| 25. Fastighetsägare 13, Brunn 1:23 och Brunn 1:562 | |
|--|---|
| a) | <p>Jag har varit i Sverige i den sista månaden på grund av coronaepidemin och fastnade där tills jag blev vaccinerad. När jag kom till Cascais i Portugal den 26 juni ann jag brevet från Kommunen angående rubricerade detaljplan, där svar skulle vara inne 21/6. Av förklarliga skäl har detta ej varit möjligt för mig. Jag kontaktat arkitekt Jon Tvedt, Ingarö för konsultation. Redan nu vill jag anmäla min önskan att lägga in ytterligare 2 tomter på området, Brunn 1:23 och Brunn 1:562, som vadera har en yta på 10 000 m². Tomterna skulle läggas in utefter Junkers väg, en på varje existerande tomt. Detta skulle, så vitt jag kan se inte nämdvärt ändra områdets karaktär. Jag kommer till Ingarö den 25/7 och skall då ta tag i ärendet.</p> |
| | <p>Fastigheterna bedöms inte lämpliga för avstyckning då stora delar av dem är inom strandskyddat område. Riktlinjerna för PFO-arbetet är även att undvika förtätning via avstyckning.</p> |

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

| Fastighetsbeteckning/ Myndighet | Ej tillgodosedda synpunkter |
|---------------------------------|--|
| Brunn 1:126 | Vill att kommunen ska lösa in mark på fastigheten som inte planläggs som |

| | |
|---|--|
| | bostäder. |
| Brunn 1:442, 1:410, 1:867 | Borttagande av prickmark på sin fastighet. |
| Brunn 1:126 | Detaljplanen medger för stor minsta fastighetsstorlek. |
| Brunn 1:23, 1:126, 1:410, 1:562, Fågelvik 1:54, 1:57 | Vill ha ytterligare möjlighet till avstyckning av sin fastighet. |
| Fågelvik 1:40, 1:41, 1:42, 1:43, 1:44, 1:45 | Vill att fastigheterna Fågelvik 1:40, 1:41, 1:42, 1:43, 1:44 och 1:45 ska ingå i detaljplaneområdet. |
| Brunn 1:410, 1:867 | Vill att större del av det strandskyddade området ska upphävas. |
| Brunn 1:440, 1:410, 1:867 | Att Ingarö varv ska ingå i planområdet. |
| Västra Lagnöströms Samfällighetsförening | Detaljplanen planlägger inte för en alternativ väg till Varvsvägen ut från planområdet. |

Värmdö 2023-06-12

Samhällsbyggnadskontoret

Raad Alwajid

Emma Toth

Planchef

Planarkitekt/Projektledare