



Detaljplan för PFO I8 Näsudden Värmdö kommun

Granskningsutlåtande 1 (period 2023-06-16 – 2023-09-11)

GRANSKINGSHANDLING

Dnr: 2019KS/0897

Utökat förfarande

Datum: 2024-04-09

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

Ansvarig handläggare: Emma Toth

Samhällsbyggnadskontoret

Innehåll

| | |
|--|----|
| Del A. Sammanfattning av inkomna synpunkter av allmänt intresse samt förvaltningens kommentarer..... | 5 |
| A1 – Avstyckningar..... | 6 |
| A2- Byggrätter..... | 6 |
| A3 – Prickmark..... | 7 |
| A4 – Strandskydd..... | 8 |
| Del B. Ändringar mellan granskning och förnyad granskning..... | 9 |
| Del C. Inkomna yttranden samt förvaltningens kommentarer..... | 13 |
| Del D. Sakägare, berörda och myndigheter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda..... | 44 |
| Bilaga 1. Fastigheter som inkommit med synpunkter under granskningen..... | 47 |
| Bilaga 2. Fastigheter som inkommit med synpunkter under samrådet..... | 48 |

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

DETALJPLAN FÖR PFO I8 NÄSUDDEN, VÄRMDÖ KOMMUN

Granskning av detaljplan för PFO I8 Näsudden har skett från 2023-06-16 till 2023-08-11. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista enligt plan- och bygglag (2010:900). Under granskningen 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 webbplats.

Totalt har 21 yttranden inkommit under granskningstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret. Alla som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare. Yttranden ingivits efter utgången av granskningstiden, utan lagbunden, medgiven eller överenskommen förlängning av svarstiden presenteras inte i granskningsutlåtandet.

Detta utlåtande är uppdelat i fyra delar:

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

Del B. Ändringar mellan granskning och förnyad granskning

Del C. Inkomna yttranden samt förvaltningens kommentarer

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

Bilagor:

Bilaga 1 är en karta som redovisar de fastigheter som inkommit med synpunkter under granskningen.

Bilaga 2 är en karta som redovisar de fastigheter som inkommit med synpunkter under samrådet.

Yttranden har lämnats av

| Namn | Fastighetsbeteckning | Datum |
|--|----------------------|------------|
| Myndigheter | | |
| 1. Länsstyrelsen | | 2023-09-07 |
| 2. Lantmäteriet | | 2023-06-22 |
| 3. Region Stockholm Trafikförvaltningen | | 2023-06-29 |
| 4. Sjöfartsverket | | 2023-06-16 |
| 5. Skogsstyrelsen | | 2023-06-26 |
| 6. Bygg- miljö- och hälsoskyddsnämnden | | 2023-08-29 |
| 7. Storstockholms brandförsvaret | | 2023-07-04 |
| Företag | | |
| 8. Svenska kraftnät | | 2023-06-19 |
| 9. Vattenfall Eldistribution AB | | 2023-06-29 |
| 10. PostNord Sverige AB | | 2023-06-16 |
| Föreningar | | |
| 11. Brunn ga:31 Himmelrikets | | 2023-07-19 |

| | | |
|------------------------|-------------------------------|--|
| samfällighetsförening | | |
| Fastighetsägare | | |
| 12. | Brunn 1:23, 1:562 | 2023-07-20 |
| 13. | Brunn 1:126 | 2023-07-17 |
| 14. | Brunn 1:410, 1:867 | 2023-08-09 |
| 15. | Brunn 1:437 | 2023-08-09 (2 yttranden), 2023-08-11 (1 yttrande) |
| 16. | Brunn 1:440 | 2023-08-03 |
| 17. | Brunn 1:719, 1:125 | 2023-07-21, 2023-08-10 |
| 18. | Fågelvik 1:32 | 2023-08-11 |
| 19. | Fågelvik 1:37 | 2023-08-03 |
| 20. | Fågelvik 1:54, 1:57, 1:648 | 2023-08-10 |
| 21. | Fågelvik 1:315 | 2023-08-03 |
| 22. | Brunn 1:614 | 2023-08-11 |

Del A. Sammanfattning av inkomna synpunkter av allmänt intresse samt förvaltningens kommentarer

Nedan redovisas frågor som tagits upp i flera yttranden samt sådana frågor som kan

antas vara av stort allmänt intresse.

A1 - Avstyckningar.

Flera fastighetsägare anser att fler avstyckningar ska tillåtas i detaljplanen genom att en lägre minsta fastighetsstorlek ska tillåtas. Flera anser även att det inte tydligt framgår varför deras fastighet inte är lämplig för avstyckning. Vissa anser även att det är planskada då deras fastigheter inte går att styckas av och bebyggas.

Kommentar: Förvaltningen bedömer inte att det är lämpligt att tillåta fler avstyckningar då detaljplanen för Näsudden planeras utifrån riktlinjerna för prioriterade förändringsområden (PFO), vilket är i linje med Värmdö kommuns gällande översiktsplan – ”Värmdö kommun 2035”. I dessa riktlinjer nämns det att förtätning via avstyckning ska undvikas. Förvaltningen har utgått från platsens förutsättningar, den politiskt antagna översiktsplanen samt kommunens antagna riktlinjer för detaljplanering av prioriterade förändringsområden (PFO) och bedömt att det inte är lämpligt för ytterligare avstyckningar för det aktuella området. Ytterligare avstyckningar riskerar att påverka recipienten Lagnöström negativt och därmed att äventyra möjligheterna att uppnå recipientens miljö kvalitetsnormer. Områden med naturvärden och/eller översvämningsrisk bidrar även till denna bedömning att det inte är lämpligt för bebyggelse.

A2- Byggrätter.

Flera fastighetsägare anser att byggrätterna i detaljplanen är för små och att större än 180 kvadratmeter byggnadsarea och 240 kvadratmeter bruttoarea för huvudbyggnad bör tillåtas. Vissa anser att en byggrätts storlek bör vara i relation till fastighetens storlek. Flera fastighetsägare vill även ha större byggrätt för komplementbyggnader. Flera nämner att

detaljplanens högsta tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnader inte räcker till då deras altaner räknas in i byggnadsarean.

Kommentar: Förvaltningen bedömer att det inte är lämpligt med en större byggrätt sett från områdets karaktär. 180 kvadratmeter byggnadsarea, 240 kvadratmeter bruttoarea anses vara tillräckligt för att uppfylla detaljplanens syfte att omvandla området till permanentboende. 180 kvadratmeter byggnadsarea (BYA) och 240 kvadratmeter bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad ingår även i Värmdö kommuns antagna riktlinjer för detaljplanering av prioriterade förändringsområden (PFO) som beslutades av kommunstyrelsens planutskott 2021-02-09. Flertalet av de äldre befintliga byggnaderna i området uppgår till den storleken som hänvisas till i riktlinjerna för PFO, varför det bedöms lämpligt på platsen. Vidare innebär större byggrätter att större ytor blir hårdgjorda vilket försvårar dagvattenhanteringen ytterligare i området. Flera fastigheter har redan problem vid hög nederbörd. Det försvårar även recipienternas (Lagnöström och Kolström) möjligheter att uppnå dess miljö kvalitetsnormer då mer dagvatten måste fördröjas och renas. Altaner som uppförts lovpliktigt och som överstiger 0,5 meter räknas in i byggnadsarean.

A3 – Prickmark.

Flera fastighetsägare är emot att stora delar av deras fastigheter planläggs med bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad (prickmark). De anser att det kommer påverka fastighetens marknadsvärde negativt. Vissa menar att det inte framkommer tydligt varför fastigheten har prickmark, eller varför prickmarken har justerats efter samråd. Flera fastighetsägare anser att all prickmark ska tas bort på deras fastigheter. De anser även att det saknas skäl för prickmarken.

Vissa fastighetsägare anser att prickmarken bör minskas något på deras fastigheter.

Kommentar: Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt plan-och bygglagen får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet (se 2 kap. 4 § PBL). Inom planområdet har mark försetts med prickmark där förvaltningen bedömer att den inte är lämplig för bebyggelse. Prickmark på områden med höga naturvärden har tagits bort (på kvartersmark Bostad) och regleras enbart med egenskapsbestämmelser om markens anordnande och vegetation (n# bestämmelser). Planbestämmelse om att markens höjd inte får ändras ökar chanserna att lämpliga livsmiljöer för hasselsnok fortsatt sparas inom områden där livsmiljöer identifierats. Trädfällningsbestämmelser säkerställer att områden med höga naturvärden där även rödlistade arter har påträffats sparas.

Prickmark har även tagits bort på områden som omfattas av översvämningsrisk och regleras med bestämmelser om att markens höjd inte får höjas (n₅), att marklov krävs för alla ändringar av markens nivå (a₅) och utförandebestämmelse (d# bestämmelser) om att ny-, till- eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämmande vatten upp till nivån +X meter (RH2000), inte minskar översvämningsområdets volym och inte blockerar flödesvägar. Denna bestämmelse kräver att alla nya, tilläggs- eller ombyggnadsprojekt utformas och utföras för att motstå skador från naturligt översvämmande vatten, med resistensnivåer som varierar beroende på plats enligt höjder specificerade i planbestämmelsen. Byggnationen ska inte bara klara en viss vattennivå, utan även säkerställa att byggnationen inte minskar översvämningsområdets volym eller blockerar flödesvägar. I vissa fall kan befintlig marknivå vara högre än vad planbestämmelsen reglerar, speciellt där flödesvägar korsar olika höjdnivåer. Planbestämmelsens övriga krav garanterar då att flödesvägarna hålls öppna, vilket säkerställer ett obehindrat vattenflöde även i varierad terräng.

A4 - Strandskydd.

Flera fastighetsägare anser att hela deras fastigheter är ianspråktagna och därmed att strandskyddet ska upphävas i

sin helhet eller att delar av de strandskyddade områdena ska upphävas. Flera anser att nyttjandet av fastigheterna försvåras.

Kommentar: Förvaltningen bedömer att det inte finns särskilda skäl, enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken, att upphäva strandskyddet för det aktuella området. Det är fortfarande möjligt för fastighetsägarna att ansöka om strandskyddsdispens.

Del B. Ändringar mellan granskning och förnyad granskning

- u-område har lagts till på Fågelvik 1:315.
- Fastigheterna Brunn 1:719 och 1:125 har utgått ur detaljplanen.
- Del av fastigheten Brunn 1:126 har utgått ur detaljplanen.
- Del av fastighet Fågelvik 1:315 (kiosken) har utgått från planområdet.
- Förtydligande har gjorts i planbeskrivningen om motiv till varför fastigheterna Brunn 1:719, Brunn 1:125, del av fastigheten Brunn 1:126 och del av fastighet Fågelvik 1:315 har utgått från detaljplanen.
- Upphävande av strandskydd har justerats på Brunn 1:437 och Brunn 1:562.
- E₁-området på Fågelvik 1:37 har ändrats till markreservat för gemensamhetsanläggning avseende vatten och avlopp, enligt fastighetsägarens önskan.
- Planbestämmelser om högsta nockhöjd har justerats för ladorna på Fågelvik 1:315, detta för att anpassas utefter befintliga förhållanden.
- Planbestämmelser om tillåten takvinkel har justerats för ladorna på Fågelvik 1:315, detta för att anpassas utefter befintliga förhållanden.
- På fastigheten Fågelvik 1:37 har minsta fastighetsstorlek justerats från 2300 kvadratmeter till 2500 kvadratmeter.

- På Fågelvik 1:315 har u_1 och g_{1-} området prickmarkerats.
- Omfattningen av trädfällning (a_4 och a_5) och bestämmelser om markens anordnande och vegetation (n_1 och n_3) har setts över och justerats på Brunn 1:440 och Brunn 1:441.
- Trädfällningsförbud (a_6) har lagts till på Fågelvik 1:57.
- Omfattningen av trädfällning (a_4) och bestämmelser om markens anordnande och vegetation (n_2 och n_3) har minskats på Fågelvik 1:57.
- På fastigheten Fågelvik 1:54 har minsta fastighetsstorlek justerats från 8000 kvadratmeter till 3000 kvadratmeter.
- Byggrätt för komplementbyggnad och minsta fastighetsstorlek har justerats på Fågelvik 1:57 och Fågelvik 1:648 för att stämma överens med pågående fastighetsreglering.
- På Fågelvik 1:57 har bygganden fått rivningsförbud (r_1).
- På fastigheten Fågelvik 1:54 har minsta fastighetsstorlek justerats från 8000 kvadratmeter till 3000 kvadratmeter.
- Plankartan har justerats med hänsyn till formalia samt ändrats för att göra handlingen tydligare.
- På fastigheten Brunn 1:437 har bestämmelsen om rivningsförbud (r_1) tagits bort och skyddsbestämmelsen (q_1) justerats till varsamhetsbestämmelse (k_{10})
- Byggrätten har justerats (e_{13}) på fastigheten Brunn 1:410 så att det möjliggörs för ytterligare ett bostadshus (K-bonus) som ett alternativ till att bygga ut den befintliga huvudbyggnaden.
- Planbestämmelsen b_2 (*Byggnader ska placeras och utformas efter befintlig terräng. Sprängning, schaktning och fyllning ska minimeras. Mindre nivåskillnader upptas med förhöjd sockel. Schaktning och fyllning är inte tillåtet förutom i direkt anslutning till planerad byggnad eller för att möjliggöra infart*

till byggnaden) har justerats med att mindre nivåskillnader får upptas med sockel och att det får ske utöver angiven nockhöjd och blivit en generell bestämmelse.

- Planbestämmelsen b_3 (*Grundläggning för huvudbyggnad ska anläggas minst +2,7 meter över angivet nollplan, med hänsyn till översvämningsrisk*) har förtydligats i plankartan och blivit en generell bestämmelse.
- Planbestämmelsen b_4 (*Ny, till- eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämmande vatten upp till +13 meter över angivet nollplan.*) har förtydligats i plankartan och blivit b_3 .
- Planbestämmelsen a_5 (*Marklov krävs även för åtgärder som kan påverka markens genomsläpplighet.*) har blivit en generell planbestämmelse.
- Planbestämmelsen a_6 (*Marklov krävs även för ändring av marknivå. Bestämmelsen gäller inom kvartersmark avsedd Bostadsändamål.*) har förtydligats i plankartan och blivit en generell bestämmelse.
- I områden som riskerar att översvämmas har prickmark tagits bort och bestämmelser i plankartan har tillkommit om att marken inte får höjas (n_3) och att marklov krävs även för alla ändringar av markens nivå (a_5) och utförandebestämmelse för ny-, till, eller ombyggnation ($b_{\#}$ bestämmelser).
- Prickmark på områden med höga naturvärden har tagits bort och regleras enbart med egenskapsbestämmelser om markens anordnande och vegetation ($n_{\#}$ bestämmelser)
- Följande planbestämmelser har ändrats till generella för att plankartan ska bli enklare att tolka; bestämmelse om nockhöjd (h_1 och h_2), utförandebestämmelser om genomsläpplighet (b_1), sprängning/schaktning (b_2), grundläggning (b_3), källare (b_5) och bestämmelse om

placering av huvudbyggnad och komplementbyggnad (p_1) samt utformningsbestämmelse om friliggande enbostadshus (f_2).

- Meningen *Endast en huvudbyggnad per fastighet* har lyfts ur samtliga $e_{\#}$ bestämmelser och förtydligats till följande generella bestämmelse: *Endast en huvudbyggnad per fastighet om inget annat anges. I bruttoarea ska källare ej inräknas.*
- Motiv för varför intresset av att genomföra planen ska väga tyngre än strandskyddsintresset har förtydligats i planbeskrivningen.
- Korsmark på komplementbyggnaderna på Brunn 1:126 och Brunn 1:698 har ändrats till prickmark.
- Strandskyddskartan har förtydligats.
- Planbeskrivningen har justerats med hänsyn till formalia samt ändrats för att göra handlingen tydligare.
- I plankartan har illustrationstext tillkommit för att förtydliga skäl för planbestämmelser om skydd av befintliga miljöer.
- Genomförandetiden har ändrats från att redovisas i månader till att redovisas i år.
- Fastighetskonsekvenstabellen har justerats för att stämma överens med plankartan.
- Planbeskrivningen har justerats för att tydliggöra att byggnadsplanen (bp31) upphävs.
- Planområdesgränsen har utökats något så att hela byggnadsplanen (bp31) upphävs. Den berörda delen omfattar vattenområde. Inga ytterligare fastighetsägare berörs.
- Planbeskrivningen har justerats med förtydligande om ersättning vid begränsning eller upphävande av servitut, gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller annan rättighet

och ersättning vid aveckling eller omprövning av gemensamhetsanläggning.

Del C. Inkomna yttranden samt förvaltningens kommentarer

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

| | Yttrande | Kommentar |
|-------------------------|---|--|
| 1. Länsstyrelsen | | |
| a) | <p><i>Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL</i></p> <p><i>Strandskydd</i></p> <p>Kommunen upphäver strandskydd inom områden som markeras som a1 och a3 på plankartan. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att de områden som upphävs på grund av att de redan är ianspråktagna för bostadsbebyggelse och att de saknar långsiktig betydelse för växt- och djurliv i området.</p> <p>Länsstyrelsen saknar dock kommunens bedömning gällande avvägningen mellan intresset av att ta området i anspråk och strandskyddsintresset enligt 4 kap. 17 § PBL.</p> | <p>Planbeskrivningen justeras med motiv för varför intresset av att genomföra planen väger tyngre än strandskyddsintresset enligt 4 kap. 17 § PBL.</p> |
| b) | <p><i>Rådgivande synpunkter</i></p> <p><i>Strandskydd på kvartersmark</i></p> <p>Planbestämmelsen B innebär per definition att marken planläggs för</p> | <p>Förvaltningen bedömer att fastighetsägarna har rätt att söka strandskyddsdispens för bostadsändamål. Det skapar en</p> |

| | | |
|------------------------|--|--|
| | <p>enskilt ändamål (bostadsändamål). Samtidigt kan inte strandskyddad mark ianspråkta som tomtmark.</p> <p>Bestämmelsen om bostadsändamål står i konflikt med reglerna om strandskydd. Länsstyrelsen ställer sig därför frågande till varför kommunen väljer att planlägga områden med strandskydd som kvartersmark utan att området är prickmarkerat.</p> <p>Plankartans strandskyddskarta är inte heller tydlig när det gäller inom vilka områden strandskydd råder.</p> | <p>flexibilitet i planen för fastighetsägare att:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Söka strandskyddsdispens på områden som fastighetsägare påstår att dispens bör kunna medges. - Om strandskyddslagstiftning skulle ändras. <p>Där förvaltningen har bedömt att andra värden behöver beaktas, vid ett eventuellt dispens, har planbestämmelser införts för att skydda dessa värden.</p> <p>Strandskyddskartan förtydligas till nästa skede.</p> |
| c) | <p><i>Samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken</i></p> <p>I plankartan anges som upplysning att negativ påverkan på särskilt skyddsvärda träd behöver samrådas med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. För åtgärder som behandlats inom plansamrådet tillämpas inte samrådsplikt enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.</p> | <p>Noteras. Planbeskrivningen justeras enligt synpunkt.</p> |
| 2. Lantmäteriet | | |

| | | |
|--|--|---|
| a) | Genomförandetiden bör anges i antal år i stället för i antal månader. Enligt 4 kap. 21§ PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. | Noterat. Genomförandetiden justeras i plankartan enligt synpunkt. |
| 3. Region Stockholm Trafikförvaltningen | | |
| a) | Region Stockholm ser positivt på att kommunen kommer att möjliggöra säkerhetsförbättringar inom gaturummet då området för GATA blir bredare, för exempelvis trottoar eller gång och cykelväg. Dock bör kommunen även se till att förbättringsåtgärderna genomförs. | Då området planläggs med allmän plats enskilt huvudmannaskap kommer förvaltningen inte göra några åtgärder inom planområdet. |
| b) | Region Stockholm anser att bostäder bör utformas så att Folkhälsomyndighetens riktvärden avseende lågfrekvent buller inomhus innehålls. | Noterat. Då det är trafikbullerförordningen som reglerar vilka krav som gäller, och att detaljplanen uppfyller dessa krav, kommer inte plankartan införskaffa krav om att Folkhälsomyndighetens riktvärden avseende lågfrekvent buller inomhus innehålls. |
| 4. Sjöfartsverket | | |
| a) | Sjöfartsverket ser att samhällsbyggnadskontoret noterat våra tidigare synpunkter och gör bedömningen att de förändringar som | Noterat. |

| | | |
|--|--|---|
| | skett i detaljplanen efter samrådet inte påverkar sjöfarten. Vi har därför inga ytterligare synpunkter. | |
| 5. Skogsstyrelsen | | |
| a) | Eftersom naturmark delvis tas i anspråk bör kompensationsåtgärder krävas för att upprätthålla spridningskorridorer m.m. i en alltmer exploaterad miljö. | Noterat. Plankartan reglerar att en stor andel träd endast får fällas vid särskilda skäl samt utökad lovplikt för trädfällning. Även markens höjd regleras på många ställen för att tillse att naturmark bevaras. |
| b) | I Värmdö kommun finns ett stort inslag av gamla ekar och tallar av betydande ålder i förhållande till andra delar av länet. Det är viktigt att den gröna infrastrukturen med spridningskorridorer av arter knutna till ek och tall inte minskar. | Se svar 4 a). |
| 6. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden | | |
| a) | <i>Byggnaders placering och utformning</i> Om detaljplan ska ersätta en tidigare byggnadsplan är det viktigt att det framgår att byggnadsplanen ska upphävas istället för att ersättas. | Noterat. Justerar enligt synpunkt. |
| b) | <i>Användning av mark och vatten</i> Område med bestämmelsen N1- "Friluftsområde, ej camping" bedöms enligt avdelningen som en onödig | Noterat. Användningen N ₁ - Friluftsområde, ej camping, bedöms vara tillräckligt för att bevara områdets naturvärden |

| | | |
|----|--|---|
| | bestämmelse. Det är bättre att ha det som "Natur" men övriga bestämmelser tillhörande N1 "Friluftsområde" kan vara kvar. | samt landskapsbild. "Friluftsområde, ej camping" säkerställer att marken inte bebyggs med campingstugor. |
| c) | <i>Skydd av kulturvärden</i> Avser planen att införa utökad lovplikt för attefallsåtgärder? (Området är inte beläget inom kulturmiljö enligt kommunens kartsystem) | Planen kommer inte införa utökad lovplikt för attefallsåtgärder. Det bedöms inte finnas grund att återinföra lovplikten för bygglovsbefriade åtgärder. |
| d) | <i>Utnyttjandegrad</i> Förtydliga antal komplementbyggnader, som det är nu begränsas det bara med area (eller skriv största sammanlagda byggnadsarea som det brukar stå). | Största tillåtna bruttoarea för komplementbyggnader står i planbestämmelserna. Det får alltså vara flera komplementbyggnader så länge det inte överskrider angivet antal kvadratmeter bruttoarea. |
| e) | <i>Genomförandetid</i> Avdelningen önskar att det i planen framgår år i stället för månader, då blir det enhetligt skrivet för alla planer. | Justeras enligt synpunkt. |
| f) | Förtydliga bestämmelsen att endast enbostadshus får uppföras. | Utformningsbestämmelsen om friliggande enbostadshus (f ₂) har ändrats till en generell planbestämmelse. |
| g) | <i>Strandskydd</i> | Strandskyddskartan tydliggörs i |

| | | |
|----|---|---|
| | <p>Avdelningen anser att det är lätt att misstolka strandskyddet så som planen är utformad. A1 och A3 innebär oklarheter i framtida prövning. Områden där strandskydd fortfarande råder bör markeras med en annan färg eller bestämmelse som tydliggör detta.</p> | <p>planhandlingarna.</p> |
| h) | <p><i>Dagvatten</i></p> <p>Sedan detaljplanen var på samråd har föreslagen dagvattenlösning på fastigheten Fågelvik 1:45 tagits bort och fastigheten innefattas inte längre i detaljplanen. Detta var en lösning för området 1C enligt plankartan. Ett antal planbestämmelser/markreservat föreslås på fastigheterna Brunn 1:410 och Brunn 1:867 (bestämmelsen g2 i plankartan). Enligt avdelningen bör det utformas ett förslag för dagvattenhanteringen inom 1C som är realistiskt att det utförs, t.ex. en lösning med en gemensamhetsanläggning på naturmark.</p> | <p>I samrådsförslaget finns ingen föreslagen dagvattenlösning på fastigheten Fågelvik 1:45. Förändringen som har gjorts på fastigheten Fågelvik 1:45 mellan samråd och granskning är att E₁ - pumpstation tagits bort.</p> |
| i) | <p><i>Vatten och avlopp</i></p> <p>Bygg- och miljöavdelningen utförde tillsyn på hantering av avlopp i området år 2015. Det kommunala nätet för vatten och avlopp kommer enbart byggas ut i områdets västra del då fastigheter i den östra delen redan är anslutna till nätet. Anslutning kommer ske till en befintlig</p> | <p>Noterat.</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | pumpstation. | |
| 7. Storstockholms brandförsvär | | |
| a) | SSBF rekommenderar att konventionellt brandvattensystem. Om projektet går vidare med alternativ brandvattensystem ska projektet vara medvetna om den begränsning i förutsättningar det ger vid en insats. | Noterat. |
| 8. Svenska kraftnät | | |
| a) | Svenska kraftnät har i samrådsyttrandet svarat på berörd remiss (inga synpunkter). Vi har ingenting ytterligare att erinra. | Noterat. |
| 9. Vattenfall Eldistribution AB | | |
| a) | I samrådet önskades ett E-område för ny nätstation i det östra delen av planområdet (i närheten av E1-pumpstation men anges som E1-avloppsanläggning i granskningsskedet). I samrådsredogörelsen framgår att detta ska kompletteras men enligt utskickad plankartan finns det inte. Storleken på E-området ska vara 10x10 meter och någon byggnad får inte placeras på ett närmare avstånd än 5 meter från nätstationerna och inte heller | Enligt mail från Vattenfall har behovet av ytterligare nätstation utgått. Samrådsredogörelsens text om detta är ett formaliafel. Förvaltningen hänvisar till mail från Vattenfall 2023-04-20 där Vattenfall i stället planerar för en större transformatorstation vid Himmelsbacken. |

| | | |
|---|---|--|
| | på ett närmare avstånd än 2 meter från E-områdesgränserna. | |
| 10. PostNord Sverige AB | | |
| a) | Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. | Noterat. |
| 11. Brunn ga: 31 Himmelsrikets Samfällighetsförening | | |
| a) | I planbeskrivningen står det att merparten av den planlagda naturmarken ingår i Brunn ga:31 och att övrig allmän plats föreslås ingå i befintligt gemensamhetsanläggning samt att gemensamhetsanläggningen bör omprövas för att inkorporera all natur samt ta bort det som planläggs som kvartersmark. Brunn ga:31 motsätter sig detta. | För att säkerställa angöring till Brunn 1:437 planläggs en möjlig infartsväg som kvartersmark bostäder. För övrig allmän plats som inom detaljplanen planläggs med natur föreslås det att detta ingår i den befintliga gemensamhetsanläggningen. Det går även att inrätta en ny gemensamhetsanläggning för dessa ytor. |
| b) | Brunn ga:31 motsätter sig att en del av Brunn 1:436 planläggs som Bostäder, lokalgata samt markreservat för underjordiska ledningar samt gemensamhetsanläggning för väg. Motsätter sig inte att det blir en körbar | Markreservat för underjordiska ledningar samt gemensamhetsanläggning för väg utgår från plankartan för det aktuella området på Brunn 1:436. Körbar väg till Brunn |

| | | |
|---------------------------------|---|---|
| | väg från Junkers väg till Brunn 1:437. Brunn ga:31 motsätter sig att vara med och bekosta, drifta och underhålla en sådan bilväg och är inte intresserade av att ingå i en nybildad gemensamhetsanläggning för detta ändamål. Brunn ga:31 bedömer att det befintliga servitutet räcker. | 1:437 planläggs fortfarande som kvartersmark Bostäder, då allmän plats Natur inte är förenligt med enskild väg för angöring till fastighet. |
| 12. Brunn 1:23 och 1:562 | | |
| a) | Fastighetsägaren vill stycka av fastigheterna så det blir totalt fyra fastigheter. | Noterat. Förvaltningen bedömer inte att det är lämpligt då Näsudden planeras enligt PFO-riktlinjerna. Avstyckning ska undvikas. Ytterligare avstyckningar riskerar att påverka recipienten Lagnöström negativt och därmed att äventyra möjligheterna att uppnå MKN. |
| b) | Anser att andelstalen i vägföreningen är orättvisa och vädjar till LM att reglera andelstalen. I dagsläget betalas en avgift baserad på tomtstorlek vilket fastighetsägaren anser leder till en oskäligt hög kostnad för vägunderhållet. | Inget som detaljplanen kan påverka. Förvaltningen hänvisar till Lantmäteriet. |
| 13. Brunn 1:126 | | |
| a) | Förslaget innebär stor inskränkning på Brunn 1:126. Stora delar prickmark på fastigheten. Inte konsekvent vid en jämförelse med liknande detaljplaner | Se svar A3. Prickmark har tagits bort på fastigheten men egenskapsbestämmelser om |

| | | |
|----|--|---|
| | inom Värmdö kommun. | markens anordnande och vegetation kvarstår (n# och n#) |
| b) | Problem med trafik och svartbyggen. Förslaget ger inte lösningar på dessa problem. Kommunen hänvisar till åtgärder inom kommunens tillsyn samt civilrättsligt. Vill att planen ska avvakta tills de noterade problemen har åtgärdats. Om det ändå ska åtgärdas måste det vila på en kartläggning av miljöpåverkan för udden. | Det är inget som detaljplanen kan påverka. Förvaltningen hänvisar återigen till tillsyn samt civilrättslig hantering. |
| c) | Finns enskild avloppsanläggning, vill att kommunen kompenserar för utlagda kostnader för detta. Positiva till VA utbyggnad. | Hänvisar till Värmdö kommuns webbsida. Där finns mer information kring kompensation för enskilda VA-anläggningar vid utbyggnad av kommunalt VA. |
| d) | Vill ha 5 tomter. 8000 kvm är för stort. I området finns storlekar på 3-5000 kvm, det kan fungera här också. | Se svar A1. |
| e) | Vill ha lika storlekar för byggrätter på alla tomter på udden. Stora byggrätter på tomterna måste tillåtas. | Se svar A2. |
| f) | Uppgifter om vägbredd saknas, annektering av privat mark kan förekomma, inlösen kan bli aktuellt. | Ungefärlig vägbredd finns beskrivet i planbeskrivningen och mer i detalj i trafikutredningen. Fastighetsägaren kan kräva inlösen för mark som planläggs som allmän plats med enskilt |

| | | |
|----|--|---|
| | | huvudmannaskap. |
| g) | Prickmark nära huvudbyggnad och komplementbyggnad. Kan inte acceptera detta. Förordar att avstånd från byggnader går långt ut på tomten. | Se svar A3. Se svar 13 a) |
| h) | Motorbilstrafiken med olika fordon är omfattande till Brunn 1:125 (konferensanläggningen). Trafikstudien är missvisande, relevant kartläggning saknas. En lösning på problemet förutsätts. | En trafikutredning har tagits fram som även omfattar trafikrörelser till konferensanläggningen. Eftersom vägområdet är enskilt huvudmannaskap kan kommunen inte direkt påverka trafikflöden. Detaljplanen möjliggör dock för förbättringsåtgärder inom gatunätet. Konferensanläggningen ingår inte längre i planområdet. |
| i) | Konferensanläggningen har parkering och placering av sopstation på Brunn 1:126. Dessa aktiviteter måste förbjudas inom förslaget. | Se svar 13 b). |
| j) | En naturväg finns från huvudbyggnad ner till båthuset, vi avser underhålla denna. | Noterat. Detaljplanen motverkar inte detta. |
| k) | Fastighetens vattenområde sträcker sig runt udden från Fladen genom Fisksundet ut i Lagnö strömmar. I direkt närhet till vårt vattenområde och inom någon distans därifrån finns Varvet, | Detaljplanen inför planbestämmelser som ska underlätta dagvattenhanteringen i området. Vidare möjliggörs |

| | | |
|----------------------------------|--|--|
| | <p>småbåtshamn inne i Fladen, reguljär och privat båttrafik, golfbana. Vår subjektiva bedömning är att miljöpåverkan på vattenområdet är omfattande.</p> <p>Väsentliga uppgifter om miljöpåverkan av vattnet saknas i förslaget. Finns reningsanläggning för dagvatten från golfbanans gräsmattor? Renar Varvet vattnet från miljögifter? Fastighetsägarna efterlyser förslag på lösningar inom förslaget. Åtgärder för att minska miljöpåverkan på vattenområdet måste presenteras innan förslaget genomförs.</p> | <p>utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp. Det är flera faktorer som påverkar Lagnö ström och Fladen som inte går att hantera i den här detaljplaneprocessen.</p> |
| 14. Brunn 1:410 och 1:867 | | |
| a) | <p>Varvet har stor påverkan på omgivningen och ska planläggas.</p> | <p>Noterat.</p> |
| b) | <p>Enskilt huvudmannaskap innebär att nödvändiga åtgärder inte kan förverkligas.</p> | <p>Detaljplanen ger planstöd för förbättringsåtgärder. Det är upp till huvudmannen att säkerställa genomförandet av åtgärder. Se genomförandebeskrivningen i planbeskrivningen för motivering av enskilt huvudmannaskap.</p> |
| c) | <p>Vill att sina fastigheter fortsatt kan ha enskilt avlopp.</p> | <p>Noterat. Detaljplanen styr inte vatten och avlopp, dock ger den planstöd för allmännyttiga underjordiska ledningar.</p> |

| | | |
|----|--|---|
| d) | Tycker inte skälen till införande av detaljplan finns angivna i 4 kap. 2 § PBL. Kulturhistoriska värden kan istället säkerställas en översiktsplan. | Paragrafen som hänvisas till avser krav på reglering med detaljplan. Det betyder inte att förvaltningen inte får planlägga av andra skäl. Kommunens översiktsplan är inte heller bindande som en detaljplan är. |
| e) | Alla utredningar fanns inte på plats i samrådet, vilket fastighetsägaren anser de måste göra. | På grund av de yttranden som kom in under samrådet har förvaltningen tagit fram ytterligare underlag för att kunna bemöta dessa samt för att kunna hävda lämplig markanvändning. |
| f) | Enskild avloppsanläggning på Fågelvik 1:37 har brister. Breddningar, dålig lukt m.m. Avloppsvattnet leds till Brunn 1:410 vidare genom Fågelvik 1:44 till Lagnö ström. Yrkar att avloppsanläggningen integreras med den kommunala anläggningen eller att berörda fastigheter ansluts separat till det kommunala nätet. | Minireningsverket är inte kopplad till pumpstation idag men pumpstationen är kopplad till det kommunala VA-nätet. Minireningsverket kommer att kunna tas bort och få möjlighet att ledas in i den befintliga pumpstationen genom bildandet av en ga. Detaljplanen möjliggör för Ekens väg m.m. att koppla på det kommunala nätet, det är inte detaljplanen som styr om de faktiskt ska göra det. Vidare kan brister hanteras med tillsyn. Även kommunala |

| | | |
|----|--|--|
| | | pumpstationer kan breddas |
| g) | Olaglig deponi på Fågelvik 1:42 mfl som ska tas bort enligt domslut (P 6915-20) har mer än 2 år gått utan åtgärd från kommunen. Lakvattnet från deponin rinner orenat fram till 1:410 och vidare till Fågelvik 1:44 sen till Lagnö ström. | Fastigheten Fågelvik 1:42 är inte med i detaljplanen. Förvaltningen hänvisar till att det bör hanteras med tillsyn. |
| h) | Yrkar att Värmdö kommun vidtar de åtgärder som är nödvändiga för att förbättra Lagnö ströms vattenkvalitet. | Noterat. Detaljplanen försämrar inte kvalitén i Lagnö ström. Detaljplanen har infört planbestämmelser som begränsar hårdgjord yta för att motverka en framtida försämring. Dagvattenutredningen visar också att utbyggand av kommunalt VA kommer förbättra vattenkvaliten i Lagnö ström. |
| i) | Klagomål kring dagvattenhanteringen i området kring fastigheten Brunn 1:410. Situationen har uppkommit p.g.a beviljade bygglov för bostäder och marklov med stora avverkningar av skog samt hårdgjorda ytor utan att ta hand om sitt dagvatten. Uppströms stora rör för att snabbt leda bort dagvattnet. Ej hållbart att leda bort vattnet ut i Lagnö ström på detta vis. Vill ha skriftligt beslut på hur kommunen ser på situationen och vilka åtgärder som tas. Yrkar att | Förvaltningen hänvisar till civilrättslig hantering. Fastigheterna ska i bygglov ha bevisat att de har tillräcklig dagvattenfördröjning/rening. |

| | | |
|----|--|---|
| | kommunen löser dagvattensituationen på ett för Lagnö ström gynnsamt vis. | |
| j) | Yrkar att en alternativ väg till och från området möjliggörs i planen. | Varvsvägen längs med vattnet ut till Golfvägen och vidare mot Fågelviksvägen är en alternativ väg från Näsuddsvägen. |
| k) | Anser att detaljplan inte är rätta verktyget för området då byggrätterna och fastighetsstorlekarna är så olika. Angivandet av en procentuell nyttjandegrad av byggrätterna i förhållande till fastighetens storlek skulle bättre ta hänsyn till fastighetsägarnas olika situation. | Se svar A2. |
| l) | Är emot att en så stor del av fastigheten är markerad med prickmark. Det kommer leda till stora förluster i marknadsvärdet på fastigheten och innebära planskada. | Se svar A3. Prickmark på områden med höga naturvärden har tagits bort och regleras enbart med egenskapsbestämmelser om markens anordnande och vegetation (n_1 och n_3) och marklov (a_4). Prickmark har även tagits bort på översvämningsområden och regleras med planbestämmelse om att marken inte får höjas (n_5), att marklov krävs för alla ändringar av markens nivå (a_5) och utförandebestämmelse för ny-, till, eller ombyggnation (b_3 bestämmelse). |

| | | |
|----|--|--|
| m) | <p>Huvudbyggnads största BYA har angivits till 150 kvm. Det är för litet i förhållande till nuvarande BYA på 210 kvm inkl altaner. Om detaljplanen endast tillåter befintlig byggrätt blir det ytterligare en försämring för fastighetsägaren då alla möjligheter att bygga ut försvinner. Bruttoarean har begränsats till 220 kvm, befintliga huvudbyggnaden har endast en bruttoarea på ca 145 kvm. Yrkar i första hand att huvudbyggnaden får byggas till västerut med 240 kvm boyta, totalt 395 kvm boyta.</p> <p>Komplementbyggnad på 150 kvm. Yrkar i andra hand att få uppföra ytterligare en huvudbyggnad på 240 kvm boyta. Komplementbyggnad 150 kvm.</p> | <p>Planbeskrivningen justeras och förtydligas att det är möjligt att bygga ut huvudbyggnaden i en nordvästlig riktning alternativt bygga ytterligare ett bostadshus (K-bonus). Detaljplanen möjliggör detta med planbestämmelsen e₁₃: På fastigheten gäller max två huvudbyggnader om 145 m² byggnadsarea och 145 m² bruttoarea respektive 180 m² byggnadsarea och 240 m² bruttoarea. Alternativt en huvudbyggnad om 250 m² byggnadsarea och 250 m² bruttoarea.</p> |
| n) | <p>Planen medger endast en huvudbyggnad på fastigheten. Fastigheten Brunn 1:410 uppfyller kraven för att få ta del av K-bonus.</p> | <p>Förvaltningen kommer justera detaljplanen så att planen medger en tillbyggnad av befintlig huvudbyggnad alternativt K-bonus. Se svar 14 m)</p> |
| o) | <p>Behöver större yta för komplementbyggnad för att husera maskiner i garage för att ta hand om den q-märkta fastigheten. Anser att det saknas motivering till q-märkt fastighet. Hur kompenseras fastighetsägaren för det fördringar som det innebär utöver lägre marknadsvärde? Krav på återuppbyggnad måste tas bort eller</p> | <p>Se svar A2.</p> <p>Rätt till ersättning kan eventuellt bli aktuellt för skyddsbestämmelsen (q) för byggnad med högt kulturvärde. Talan om ersättning för bestämmelsen ska väckas inom två år från den dag då beslut</p> |

| | | |
|----|---|---|
| | finna en för fastighetsägaren acceptabel lösning (stor ekonomisk risk om byggnaden brinner ner). | som talan grundas på fått laga kraft. En talan får dock väckas senare om skadan inte rimligen kunde förutses inom tvåårsperioden. Ersättningsanspråket ska inkomma till Värmdö kommuns planavdelning. Eventuell ersättning för dessa bestämmelser regleras i PBL 14 kap 7 § och 10 §. |
| p) | Anser att den minsta fastighetsstorleken bör vara 2500-3000 kvm. | Se svar A1. |
| q) | Anser att hela Brunn 1:410 är ianspråktagen. Yrkar i första hand att hela fastighetens strandskydd upphävs. Yrkar i andra hand att strandskyddet kring bryggan, badstranden, bastun i väster samt komplementbyggnad, slip sandstrand i öster upphävs. Se samrådsförslaget. | Se svar A4. |
| r) | Kommunens NVI har inte gjorts enligt svensk standard. Anser att ett för stort område har prickmarkerats på Brunn 1:410. Vid klass 3 bör försiktighetsområdet falla bort eller minskas med tanke på den stora inskränkningen i äganderätten. Jämförelse mellan exploateringsplan och detaljplan väcker frågor kring hur arbetet har utförts och hur detta har påverkat utformningen av Natur-PM. | Prickmark på områden med höga naturvärden har tagits bort men egenskapsbestämmelser om markens anordnande och vegetation kvarstår och marklov (n_1 , n_3 och a_4). Området omfattas även av strandskydd. Avverkning av träd kräver strandskyddsdispens. |

| | | |
|----|--|--|
| | Värmdö kommun har angivit att natur med höga naturvärden bör skyddas i planen. Klass 3 innebär inte ett högt värde. Yrkar att prickmarken tas bort i sin helhet. | Se även svar A3. |
| s) | Yrkar att planbestämmelser (ex. markens höjd, dike) används för att skydda tillkommande byggnader mot översvämningar till följd av skyfall, istället för att omöjliggöra byggnation på så stor andel av fastigheterna genom prickmark. | Prickmark har tagits bort på översvämningsområden och regleras med planbestämmelse om att marken inte får höjas (n_5), att marklov krävs för alla ändringar av markens nivå (a_5) och utförandebestämmelse för ny-, till, eller ombyggnation (b_3 bestämmelse). Se även svar A3. |
| t) | Har synpunkter på att Ingarö Varvs fastighet inte ansluts till kommunala nätet. | Ingarö varav är inte med i detaljplanen. Vill verksamheten ansluta sig till kommunalt VA får de skicka in en ansökan till tekniska nämnden. Detaljplanen möjliggör för att Ingarö varv kan ansluta sig till det kommunala VA-nätet då det planläggs i anslutning till Ingarö varvs fastighet. |
| u) | På vilket sätt säkerställs en förbättrad dagvattenhantering? | Förbättrad dagvattenhantering säkerställs genom planbestämmelser på kvartersmark samt dagvattenlösningar i detaljplan |

| | | |
|----|---|---|
| | | Fågelvik-Nykvarn. Länsstyrelsen bedömer inte längre att planen riskerar att äventyra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna (MKN). |
| v) | En fullständig rapport har inte lämnats utan detta PM (Dagvattenutredning Fågelvik) är endast ett koncept? | "Dagvattenutredning Fågelvik" är en fullständig utredning utförd av Ramboll 2020. |
| w) | I dagvattenutredningen anges att vägarna mestadel är grusvägar. Detta stämmer inte då alla vägar i Näsudden är asfalterade, detta påverkar indata. Även att Ingarö varv har byggt ut utan bygglov påverkar indata för att uppnå MKN. | Markanvändningen som har legat till grund för beräkningarna har tagit hänsyn till mer permanentboende och mer hårdgjord yta. Områdesbeskrivningen tar endast upp grusvägar. |
| x) | Är emot Ingarö varvs utbyggda anläggning via bygglov och säger att Värmdö kommun har kunskap om den stora miljöpåverkan samt ser bort från denna risk som utmanar vattendirektivet och är ett brott gentemot EU-överenskommelse. | Ingarö varv berörs inte av detaljplanen, därmed inget som detaljplanen kan påverka. |
| y) | Yrkar att samtliga föreslagna planbestämmelser som rör markanvändning ska utgå ur detaljplanen. Frågeställningar som uppstår vid bygglov och avvägningar som görs i samband med bygglov inkluderar markanvändning. Detta förfarande gör att lokalisering av ny byggnation och bästa | Att ta fram en detaljplan för Näsudden är ett politiskt uppdrag. Förvaltningen bedömer att det är lämpligast att planlägga området då bygglov inte kan utreda vad som är lämpligt i samma utsträckning. Genom att ta fram |

| | | |
|----|--|---|
| | markanvändningen möjliggörs. | en detaljplan görs en mer noggrann undersökning och det tas större hänsyn till helheten. |
| z) | Yrkar att tomtplatsavgränsning som gjordes för Brunn 1:410 i samband med att bygglov beviljades för garagebyggnad 2006 tas i beaktande inför beslut angående detaljplanen | Se svar A4. |
| å) | Utifrån LST:s resonemang är det inget som pekar på att marken ner till stranden inte skulle vara ianspråktagen för Brunn 1:410. | Förvaltningen bedömer att det inte finns särskilda skäl, enligt 7 kap. 18 c § MB, att upphäva strandskyddet för det aktuella området. |
| ä) | Fladen har utlämnats trots att den ingår i planområdet. Kommunalt VA kommer inte hjälpa så mycket som dagvattenutredningen säger då enskilda avlopp uppfyller ställda regler. De två förutsättningarna för kategoribyte (från normalt villaområde till Villaområde med total LOD, kommer från dagvattenutredningen) är ej uppfyllda i planområdet då endast hälften av fastigheterna som ska anslutas till kommunalt VA. | Noterat. Detaljplanen styr inte vatten och avlopp, dock ger den planstöd för att hela planområdet byggs ut med allmännyttiga underjordiska ledningar (exempelvis vatten och avloppsledningar). I och med detta kommer antalet enskilda avlopp att minska. |
| ö) | Står inte vem som ska vara med i gemensamhetsanläggningen för diket. Det framgår inte heller hur den ska dimensioneras. | Vem som ska vara med i gemensamhetsanläggningen får avgöras i en kommande lantmäteriförrättning när man inrättar |

| | | |
|------------------------|---|--|
| | | gemensamhetsanläggningen. Det är upp till huvudmannen för gemensamhetsanläggningen hur den ska dimensioneras. |
| aa) | Trots det som beskrivs i dagvattenutredningen så tillåts ytterligare avstyckningar vid Ekens väg. | Tillkommande fastigheter på Ekens bedöms inte påverka Brunn 1:410 och 1:867 negativt. Fastigheterna får inte heller påverka dagvattenflödet negativt för andra då dagvattenet ska tas hand om lokat inom den egna fastigheten. |
| 15. Brunn 1:437 | | |
| a) | Servitut för väg mellan Junkers väg och Brunn 1:437 bör lämpligen inkluderas på plankartan. | Det är inget som behöver tas med i detaljplanen då det är ett befintligt servitut. Om det finns registrerat hos Lantmäteriet kommer det inkluderas i den uppdaterade grundkartan till antagande och då synas i plankartan. |
| b) | Vill ta bort rivningsförbudet på sportstugan på fastigheten. Byggnaden är i dåligt skick och skulle bli kostsamt att renovera. Placering av byggnad skapar också problem för planerna att bygga nytt hus. | En ny bedömning har gjorts av kommunantikvarie att byggnaden har ett visst kulturhistoriskt värde, därför har skyddsbestämmelser (q_1) justerats till varsamhetsbestämmelse (k_{10}) och rivningsförbudet (r_1) tagits |

| | | |
|----|---|---|
| | | bort. Om bygganden rivs ska bygganden först dokumenteras och fönster samt dörrar bevaras. |
| c) | Om sportstugan måste bevaras önskas kompensation. Friskriva ytan för sportstugan så vi kan bygga den komplementbyggnad på 80 kvm som den kommande planen utlovar. Alternativ är att öka totala BYA för fastigheten till 300 istället för 240 för huvudbyggnad för att möjliggöra garage i huvudbyggnad. | Rivningsförbudet (r_1) har setts över och tagits bort. Se svar 15 b) |
| d) | Öka tillåten höjd för komplementbyggnad till 7 meter i stället för 4 för att minska markarbeten. | Förvaltningen bedömer att det inte är lämpligt att öka tillåten nockhöjd till 7 meter för komplementbyggnader. Förvaltningen bedömer dock att det tas hänsyn till via den generella planbestämmelsen om utförnade för huvudbyggander (<i>Byggnader ska placeras och utformas efter befintlig terräng. Sprängning, schaktning och fyllning ska minimeras. Mindre nivåskillnader upptas med förhöjd sockel och detta får ske utöver angiven nockhöjd. Schaktning och fyllning är inte tillåtet förutom i direkt anslutning till planerad</i> |

| | | |
|------------------------|--|--|
| | | <i>byggnad eller för att möjliggöra infart till byggnaden).</i> |
| e) | Vill upphäva större del strandskydd. | Förvaltningen har sett över upphävandet av strandskyddet och gjort bedömningen att fastigheten är mer ianspråktagen än tidigare bedömt. Det upphävda området har därför utvidgats något. |
| 16. Brunn 1:440 | | |
| a) | Vill att prickmark på sin fastighet ska tas bort. | Se svar A3. Prickmark på områden med höga naturvärden har tagits bort och regleras enbart med egenskapsbestämmelser om markens anordnande och vegetation och marklov (n ₁ , n ₃ och a ₄ , a ₅). |
| b) | Trafiksituationen i området är dålig. Värmdö kommun måste ta sitt ansvar för den uppkomna situationen då kommunen godkänt bygglov och utökning av Ingarö varv m.m. | Detaljplanen innebär planstöd för att genomföra förbättringsåtgärder i vägnätet. I bygglov i området för Näsudden har en bedömning gjorts att kapaciteten är tillräcklig. |
| c) | Motsätter sig dragning på plankartan som tillhör Ingarö varv. Fågelvik 1:45 borde vara naturområde. | Noterat. Fågelvik 1:45 ingår inte i planområdet. |

| | | |
|----------------------------------|--|---|
| d) | Bygglov har getts på Ekens väg utan en konsekvensanalys av dagvattnet som påverkar dagvattenhantering på Junkers väg. Vill se en plan på hur kommunen ska agera. | I samband med beviljat bygglov ska konsekvenserna ha adresserats och beaktats. |
| 17. Brunn 1:719 och 1:125 | | |
| a) | Att införa en detaljplan för området fyller inte någon funktion och dess införande innebär mer skada än nytta för fastighetsägarna. Syftet skulle kunna åstadkommas med områdesbestämmelser. | Fastigheterna utgår på grund av komplexa frågor som inte kan inryms i den här detaljplaneprocessen och bör hanteras i en separat detaljplan |
| b) | Särskilda skäl anses inte tillräckliga för enskilt huvudmannskap. | Noterat, Förvaltningen gör bedömningen att särskilda skäl finns och är tillräckliga för enskilt huvudmannskap. Se även svar 17 a). |
| c) | Vill ha procentuell nyttjadegrad av byggrätterna i förhållande till fastighetsternas storlek. | Se svar 17 a). |
| d) | Prickmark på stora delar av fastigheterna som de är emot. | Se svar 17 a). |
| e) | Vill ha större byggrätt på 1:125 då byggnad + altan är större än 180 BYA. Förslaget medger 200 kvm BYA komplementbyggnader, befintligt uppgår till 199, inga möjligheter att utöka detta. | Se svar 17 a). |

| | | |
|----|---|---|
| f) | Vill stycka av 1:125, framgår inte varför fastigheten inte är lämplig att stycka av. | Se svar 17 a). |
| g) | Fastighetsreglering mellan 1:125 och 1:719, inte säkert att det går nu. | Se svar 17 a). |
| h) | Stor del av marken som inte kan styckas av och bebyggas innebär planskade för Brunn 1:125 | Se svar 17 a). |
| i) | Brunn 1:125 har många träd och mycket växtlighet på fastigheten. Planförslaget kommer väsentligt begränsa hur fastighetsägaren väljer att sätta och avverka träd. | Se svar 17 a). |
| j) | Servitut som belastar 1:125 till förmån för 1:705 är inte korrekt inritat på plankartan. Sjöboden som finns i anslutning till mindre brygga ser ut att rymmas inom servitutet, detta stämmer inte och servitutsmarken innefattar inte marken där sjöboden är belägen. | Se svar 17 a). |
| k) | Ingen större bygg rätt för huvudbyggnad på 1:719. Komplementbyggnad finns det 60, planen medger 80 kvm. Knappt några fler åtgärder. Vill ha större. | Se svar 17 a). |
| l) | En del av 1:719 planläggs som lokalgata, den används idag som parkering. Stora delar är prickmarkerat vilket försvårar möjligheter till parkeringsplatser. Stor påverkan på verksamheten. | Se svar 17 a). För att hantera avfall samt möjliggöra framkomligheten för räddningstjänsten, är det viktigt att det finns en vändplan i området. I slutet av Junkers väg finns det topografiska |

| | | |
|----|---|--|
| | | svårigheter varför lokalisering som belastar Brunn 1:719 bedöms vara den mest lämpliga. |
| m) | På fastigheterna drivs en mindre konferensverksamhet. Verksamheter behöver utvidgas varför det inte längre kan inrymmas i användningen Bostad. Verksamheten kommer då behöva läggas ned. | Se svar 17 a). Förvaltningen hänvisar till att fastighetsägaren får ansöka om planbesked. |
| n) | Planerar att hälften av planområdet fortsatt ska ha enskild VA-anläggning. Kommunen bedömer alltså att enskilda anläggningar är OK och då finns det inget behov av att planlägga området efter ett av syftena är kommunalt VA. Vill fortsatt använda sin enskilda VA-anläggning. Om de inte får fortsätta ska kommunen lösa in dem. | Noterat. Detaljplanen styr inte vatten och avlopp, dock ger den planstöd för att anlägga allmännyttiga underjordiska ledningar. |
| o) | Då upphävandet av strandskyddet har minskat på 1:125 försvårar det nyttjandet av fastigheten. Fastighetsägaren bedömer att 1:125 är ianspråktagen hela vägen till vattnet och att allt ska upphävas. | Se svar 17 a). |
| p) | Har synpunkter på att nya utredningar har tagits fram till granskningsskedet som påverkar fastigheterna negativt, exempelvis Natur-PM. | På grund av de yttranden som kom in i samrådet har förvaltningen tagit fram ytterligare underlag för att kunna bemöta dessa samt för att kunna hävda lämplig |

| | | |
|--------------------------|--|---|
| | | markanvändning och inte påverka skyddade arter negativt. Påverkan på skyddade arter kan påverka planens genomförande om de inte beaktas. Se även svar 17 a). |
| q) | Ingarö varv har en stor påverkan på omgivningen. Ingarö varv bör ingå i detaljplanen. | Varvet har rätt till pågående markanvändning (enligt det bygglov som finns), ska det utökas bör det ske med en egen detaljplan. |
| 18. Fågelvik 1:32 | | |
| a) | Vill att strandskyddet ska upphävas på fastigheten. Fastigheten är otillgänglig p.g.a höjdskillnaden. | Se svar A4. |
| b) | Prickmarken på fastighetens norra samt södra del tas bort. Finns ingen hasselsnok eller annat kräldjur i området. Saknas skäl för prickmarken på södra delen av fastigheten. | Se svar A3. Prickmark på områden med höga naturvärden har tagits bort och regleras enbart med egenskapsbestämmelser om markens anordnande och vegetation (n3 och a5). Prickmark har även tagits bort på översvämningsområden och regleras med planbestämmelse om att marken inte får höjas (n5), att marklov krävs för alla ändringar av markens nivå (a5) och utförandebestämmelse för |

| | | |
|--|---|--|
| | | ny-, till, eller ombyggnation (b ₅ bestämmelse). |
| 19. Fågelvik 1:37 | | |
| a) | Området för tekniska anläggningar på Fågelvik 1:37 bör göras större och omfatta pumpstation och teknikskåp. | Noterat, korrigering av förslaget markreservat har gjorts. |
| b) | Den enskilda VA-anläggningen ska vara kvar och det ska bildas en ga för VA, planen bör skapa förutsättningar för detta. | Detaljplanen har ändrats från teknisk anläggning E, till markreservat för gemensamhetsanläggning. |
| 20. Fågelvik 1:54, 1:57 och 1:648 | | |
| a) | Vill ha en minsta fastighetsstorlek för 1:54 på 5000 kvm. | I planförslaget har minsta fastighetstorlek justerats från 8000 kvadratmeter till 3000 kvadratmeter. Styckning medges. |
| b) | Vill att 1:57 nordöstra hörn ska fastighetsregleras till 1:648. | Det finns en pågående fastighetsreglering gällande Fågelvik 1:57 och 1:648. Planförslaget möjliggör denna reglering. Minsta fastighetsstorleken har justerats på Fågelvik 1:648 från 2800 kvadratmeter till 6000 kvadratmeter. |
| c) | Vill att planbestämmelser kring komplementbyggnad ska ändras för | Det finns en pågående fastighetsreglering gällande |

| | | |
|----|--|--|
| | 1:648. | Fågelvik 1:57 och 1:648. Planförslaget möjliggör denna reglering. Största tillåtna bruttoarea på Fågelvik 1:648 har justerats för komplementbyggnader från 80 m ² till 150 m ² . |
| d) | Vill att 1:57 får en minsta fastighetstorlek på 2800 kvm. | Det finns en pågående fastighetsreglering gällande Fågelvik 1:57 och 1:648. Planförslaget möjliggör denna reglering. Minsta fastighetstorlek har justerats på Fågelvik 1:648 från 5000 kvadratmeter till 2900 kvadratmeter. |
| e) | Vill att prickmark för 1:57 ska tas bort och istället börja från höjdkurva 29 meter samt prickmark i 'triangeln' norr om ledningsgatan tas bort. | Prickmark på områden med höga naturvärden har tagits bort och regleras enbart med egenskapsbestämmelser om markens anordnande och vegetation (n ₂ och n ₃) och marklov (a ₄). Omfattningen av trädfällning (a ₄) och bestämmelser om markens anordnande och vegetation (n ₂ och n ₃) har setts över och minskats. Se även svar A3 |
| f) | 1:54 yrkar i andra hand att bygggrätten ökas vad gäller BYA och BTA (ex e14, | Förvaltningen bedömer att |

| | | |
|---------------------------|---|---|
| | 280 BYA, 360 BTA). | fastighetsägarens förstahandsyrkanden har tillgodosetts. |
| g) | 1:57 yrkar i andra hand att prickmarken minskas så den börjar från höjdkurva 29 m och att prickmarken på norra del (triangeln) utgår. | Förvaltningen bedömer att fastighetsägarens förstahandsyrkanden har tillgodosetts. |
| h) | 1:57 yrkar i andra hand att byggrätten ökas till e14, 280 BYA, 360 BTA). | Förvaltningen bedömer att fastighetsägarens förstahandsyrkanden har tillgodosetts. |
| 21. Fågelvik 1:315 | | |
| a) | Förslaget avviker från befintliga nockhöjder och takvinklar för nordvästra och södra ladan. Vill ha att befintliga mått läggs in i plankartan. | Noterat. Förvaltningen kommer se över att befintliga mått gäller i plankartan. |
| b) | Önskar att golfkioskens del av fastigheten kan överföras till golfbanans fastighet. | Golfkiosken utgår från planområdet. |
| c) | Genomsläpplighet av fastighetsarean. Enligt fastighetsägaren är mindre 70 % av fastighetsarean genomsläpplig varför planbestämmelsen blir planstridig. | Vägarna i området är grusade vilket är räknas som genomsläppligt. Fastigheten uppfyller kraven för planbestämmelsen om markens genomsläpplighet. |
| 22. Brunn 1:614 | | |
| a) | Fastighetsägarna yrkar att Brunn 1:614 har den fastighetsstorlek och de | Noterat. Detaljplanen utgår från |

| | | |
|----|--|--|
| | tomtgränser utan begränsningar som fastställdes i Södra Roslags domsaga 30 november 1965. | de fastighetsgränser som är befintliga enligt det underlag som finns från Lantmäteriet. |
| b) | Fastighetsägarna yrkar att få rättigheten att flytta stugan inom fastigheten. | Förvaltningen bedömer att byggnaden kan flyttas inom fastigheten. Detta bör göras innan detaljplanen blir antagen för att kunna skydda bygganden på sin nya palcering. |
| c) | Fastighetsägare yrkar att behålla rättigheter till bryggor, sjöbodas och bastu enligt vad som sägs i byggnadsplan 31. | Noterat. Befintliga servitut och andra rättigheter kommer fortsatt vara kvar när detaljplanen ersätts. |
| d) | Fastighetsägare yrkar att strandskyddet för Brunn 1:436 ska tas bort. Varför ska strandskyddet behållas för deras gemensamhetsanläggning på Brunn 1:436 och kallas naturmark när strandskyddet tas bort för alla fastigheter med sjötomt i detaljplanen? Vad ingår i vattenområdet som tillhör fastigheten Brunn 1:436? | I den gällande byggnadsplanen är del av Brunn 1:436 planlagd som allmän plats. Förvaltningen bedömer att det inte finns några särskilda skäl att upphäva strandskyddet på NATURmarken. Befintliga byggnader på Brunn 1:436 kommer att få stå kvar. Vattenområdet planläggs som vatten och innebär att karaktär av öppen vatten ska bibehållas, undantag kan ges för filuftsbad eller mindre anläggningar förutsatta att strandskyddsdispans erhållits. |

| | | |
|----|---|--|
| | | Se även svar A4. |
| e) | Brunn 1:410, 1:438 och 1:614 har tomtgränsen mitt i det norra diket. Där ligger även WiFi-kablarna och dräneringsrör. Det vill säga om vägområdet är cirka 10 meter brett så behöver man inte gräva upp vägen för att lägga ner vatten- och avloppsledningar och annat. | Noterat. Detaljplanen reglerar inte var VA-ledningarna lokaliseras. Detaljplanen ger dock planstöd för anläggning av allmänna ledningar. |
| f) | Skolbarn med flera skulle behöva en gång- och cykelväg till skolan och Brunn. | Noterat. Detaljplanen möjliggör för förbättringsåtgärder, exempelvis gång- och cykelbana, inom allmän plats GATA. Då det är enskilt huvudmannaskap är det upp till huvudmannen att genomföra åtgärderna. |
| g) | Barnfamiljer vill troligen ha stängsel längs förkastningssprickorna vid Brunn 1:437, 1:438 och 1:614. | Noterat. |

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

Granskning

| Namn | Ej tillgodosedda synpunkter |
|------|-----------------------------|
|------|-----------------------------|

| | |
|--|---|
| Brunn 1:23, 1:562, 1:126, 1:410, 1:867. Fågelvik 1:54, 1:57, 1:648. | Vill ha ytterligare möjlighet till avstyckning av sin fastighet. De anser att fastighetsstorlekarna som regleras i detaljplanen är för stora. |
| Brunn 1:410, 1:867, 1:719, 1:125. | Anser att Ingarö varv ska planläggas. |
| Brunn 1:410, 1:867, Fågelvik 1:54, 1:57, 1:648. | Anser att byggrätterna är för små i detaljplanen. |
| Brunn 1:410, Fågelvik 1:32, 1:614. | Anser att mer mark inom planområdet ska få upphävt strandskydd. |
| Brunn 1:410, 1:867. | Anser att samtliga planbestämmelser som rör markanvändning ska utgå ur detaljplanen och att det ska hanteras vid bygglov. |
| Brunn 1:410. | Anser att tomtplatsavgränsning från 2006 ska tas i beaktande. |
| Brunn 1:437. | Anser att högsta tillåten nockhöjd ska öka. |

Samråd

| Namn | Ej tillgodosedda synpunkter |
|-------------|--|
| Brunn 1:126 | Vill att kommunen ska lösa in mark på fastigheten som inte planläggs som bostäder. |
| 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 2024-04-09

Samhällsbyggnadskontoret

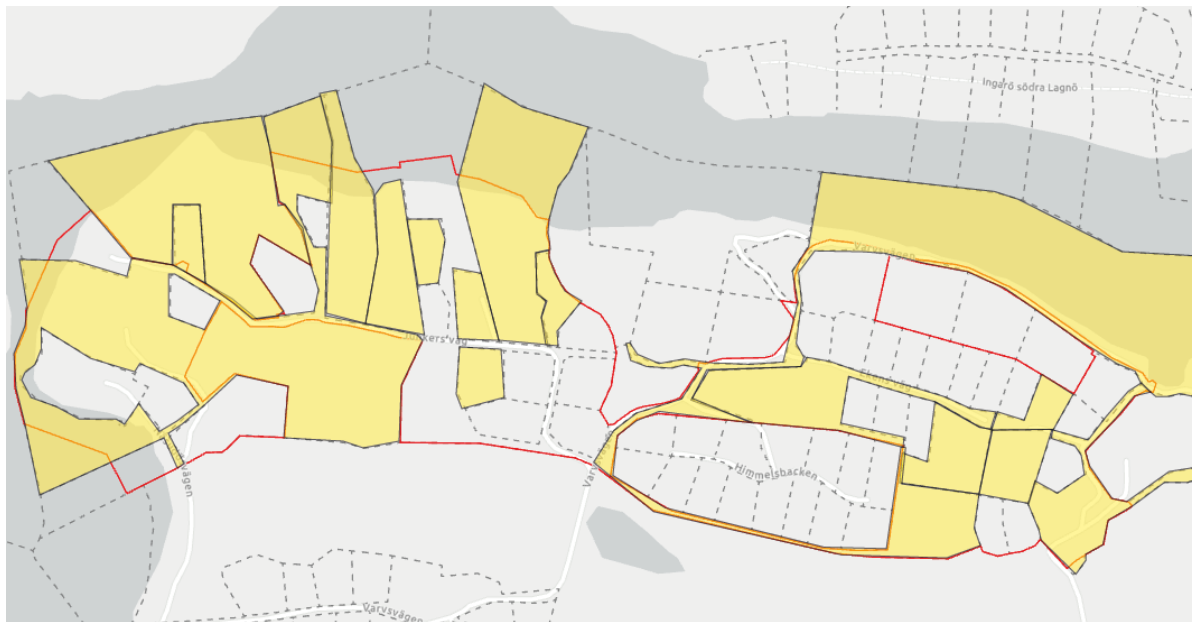
Raad Alwajid

Emma Toth

Planchef

Planarkitekt/Projektledare

Bilaga 1. Fastigheter som inkommit med synpunkter under granskningen



Bilaga 2. Fastigheter som inkommit med synpunkter under samrådet

