

Detaljplan för
PFO B6 Björkvik
Värmdö kommun

Granskningsutlåtande 2

ANTAGANDEHANDLING

Utökat förfarande

PBL (2010:900)

Dnr: 2018KS/0373

Datum: 2025-03-10

Ansvarig handläggare: Stefan Khoo

Samhällsbyggnadskontoret,
Planavdelningen

Innehåll

Inledande information	4
Del A. Sammanfattning av inkomna frågor av allmänt intresse samt Kontorets kommentarer	7
Del B. Ändringar mellan granskning och antagande	9
Del C. Inkomna yttranden samt Kontorets kommentarer	11

GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2

DETALJPLAN FÖR BJÖRKVIK, PFO B6, VÄRMDÖ KOMMUN

Granskning 2 av detaljplan för Björkvik, PFO B6 har skett från 2023-06-29 till 2023-09-10. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista. 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 varmdo.se/bjorkvik

Totalt har 22 yttranden inkommit under granskningstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret. Alla som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare. Samtliga som lämnat yttranden har fått sina synpunkter bemötta.

Detta utlåtande är uppdelat i tre delar:

Del A. Sammanfattning av inkomna frågor av allmänt intresse samt Samhällsbyggnadskontorets (Kontoret) kommentarer

Del B. Ändringar mellan granskning och antagande

Del C. Inkomna yttranden samt Kontorets kommentarer

Yttranden har lämnats av

Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
Myndigheter		
Länsstyrelsen		2023-07-20, 2023-08-18
Region Stockholm		2023-07-27
Svenska kraftnät		2023-07-03
Skogsstyrelsen		2023-07-03, 2023-08-30
Lantmäteriet		2023-08-25, 2023-09-08
Storstockholms brandförsvaret (SSBF)		2023-07-04, 2023-08-25
Trafikverket		2023-07-04
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden		2023-09-06
Företag		
Postnord		2023-06-29, 2023-08-10
Vattenfall Eldistribution		2023-07-10, 2023-08-16

Föreningar		
Björkviks Tomtägarförening		2023-09-10
Värmdö Hästvägsförening		2023-08-14
Älvsala Nya Tomtägarförening		2023-09-11
Sakägare		
1	Björkvik 1:77	2023-08-15
2	Björkvik 1:77, 1:78, 1:79, 1:100 och 1:153	2023-07-07, 2023-08-15
3	Björkvik 1:81	2023-09-10
4	Björkvik 1:84 och 1:129	2023-09-09
5	Björkvik 1:87	2023-06-27
6	Björkvik 1:93	2023-09-01, 2023-09-16
7	Björkvik 1:135 och 1:136	2023-09-04
8	Björkvik 1:149	2023-08-20
9	Björkvik 1:153	2023-08-15, 2023-09-11

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

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

A1. Prickmark

Gällande synpunkter som rör genomförande av åtgärder för att göra marken "byggbar". Detaljplanen ska inte medföra en ökad översvämningsrisk för vare sig nya byggnader eller befintliga. Som Boverket skriver ska inte extraordinära åtgärder behövas, utan lämpligheten styrs av markens naturliga förutsättningar.

Vad gäller möjligheten till skyfallsåtgärder kan det även påpekas att denna plan inte är en exploateringsplan. I samband med exploateringsplaner upprättas ofta exploateringsavtal, genom vilka Kontoret kan styra och reglera skyfallsåtgärder samt ta ett helhetsgrepp kring markens höjdsättning, byggnaders placering och hantering av skyfall, exempelvis genom avledning eller magasinering. I dessa fall finns utrymme inom planen att föreskriva skyfallsåtgärder som kan möjliggöra att översvämningsrisken till följd av planens genomförande inte ökar. Denna plan är ingen exploateringsplan utan berör ett redan bebyggt område och därför är möjligheten till åtgärder inte densamma. Därtill är ännu en viktig faktor att området har ett enskilt huvudmannaskap vid allmän platsmark, vilket innebär att Kontoret inte kan säkra att åtgärder genomförs. Det är tomtägareföreningen som sköter all allmän platsmark inom planområdet.

Precis som många fastigheter skriver gällande tveksamt underhållna diken, finns det en osäkerhet i robustheten gällande tekniska lösningar, bland annat när det kommer till utformning och drift och underhåll. Detta gäller särskilt på sikt vid ut- och inflyttning från området. Därför sker bedömning av översvämningsrisk med hänsyn till markens förutsättningar. Bedömningens utgångspunkt är att översvämningsrisken inte ska öka för vare sig befintliga eller nya byggnader.

Vissa diken, ledningar och trummar är inte med i Kontorets skyfallskartering då Kontorets inte kan säkerställa att dessa finns kvar eller underhålls. Vid skyfall rör det

sig om stora vattenmängder och dagvattentrummor har därför en begränsad funktion. Det är inte heller osannolikt att skyfall kan orsaka erosion i diken eller för med sig växtlighet, grenar, bråte med mera som kan sätta igen trumman. Utifrån dessa två anledningar bedöms det schablonmässiga avdraget beakta funktionen av områdets dagvattentrummor.

Flera fastighetsägare har yttrat sig kring prickmark på sin fastighet och önskar att detta tas bort. Kontoret har tagit hänsyn till allmänhetens synpunkter och har därför tagit fram en ändrad hantering av översvämningsriskerna.

Prickmarkering på översvämningsområden tas bort och ersätts med två nya planbestämmelser.

- **b_x** Ny-, till, eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämmande vatten upp till nivån +xx meter (RH2000), inte minskar översvämningsområdets volym och inte blockerar flödesvägar.
- **a_x** Marklov krävs vid höjning av mark. Marklov för höjning av mark får endast ges om markens funktion som översvämningsområde eller flödesväg bevaras. Vid markhöjning ska kompensationsåtgärder vidtas så att översvämningsområdets volym inte minskas eller flödesväg blockeras.

Med hjälp av kompensationsåtgärder blir det nu möjligt att bebygga på mark som tidigare innefattade prickmark. Kompensationsåtgärder ska redovisas i bygglovsansökan. Detta bidrar till ökat flexibilitet och frihet till fastighetsägarna.

Observera att dessa nya planbestämmelser gällande översvämningshantering inte begränsande kring utformning och utförande. De låser inte in sig i någon speciell teknik utan specificerar endast höjden som behövs för att en byggnad inte ska skadas av vattnet vid ett skyfall. Till exempel går det utmärkt att bygga på plint om man vill det.

Om ny- och tillbyggnation medför att mark inom översvämningsområde behöver höjas ska motsvarande volym tillskapas inom lågpunkten. Detta för att inte minska hur mycket vatten som kan samlas i lågpunkten, vilket skulle kunna leda till en ökad översvämningsrisk för både planerad och omgivande bebyggelse. Hur denna kompensation planeras att utföras ska redovisas i bygglovsansökan. Där behöver

aktuell översvämningsyta framgå, vilken volym som ska kompenseras för, ritning med markering över var åtgärden ska ske och dess utförande (yta och marknivå) för att uppnå erforderlig volym. Kompensationsåtgärden behöver vara placerad inom det aktuella översvämningsområdet och inom aktuell fastighet för att säkra dess funktion.

Om ny- och tillbyggnation medför att mark inom flödesväg behöver höjas ska kompensation göras för att behålla flödesvägens funktion och kapacitet. Detta för att inte blockera flödesväg, vilket skulle kunna leda till en ökad översvämningsrisk för både planerad och omgivande bebyggelse. Hur denna kompensation planeras att utföras ska redovisas i bygglovsansökan. Där behöver aktuell flödesväg framgå, vilken volym som ska kompenseras för, ritning med markering över var åtgärden ska ske och dess utförande (yta och marknivå) för att uppnå erforderlig kapacitet och behålla samma flödesriktning. Kompensationsåtgärden behöver utföras så att flödesvägen hålls intakt och flödesriktning behålls.

Den senast aktuella kommunala skyfallskarteringen ska användas som underlag och åtgärden ska utformas och vara genomförbar utifrån markens förutsättningar där bland annat geotekniska förutsättningar och grundvattennivåer ska beaktas.

Exempel: Inom detaljplaneområdet finns en lågpunkt på 10*10 m som visar ett maximalt vattendjup på 0,5 meter vid skyfall (klimatkompenserat 100-årsregn). Vid en planerad tillbyggnation avses en yta på 2*3 m höjas med 1 m. Uppfyllanden motsvarar $2*3*0,5=3 \text{ m}^3$ och behöver således kompenseras för.

Kompensationsåtgärden kan utföras genom sänkning av mark med 0,3 m över en yta på 10 m².

Del B. Ändringar mellan granskning och antagande

- Ändrad hantering av översvämningsytor, prickmark och förbud för höjning av mark har tagits bort och har ersatts med andra bestämmelser.
- Högsta nockhöjden för huvudbyggnad ändras från 8,0 till 9,0 meter vilket är enligt antagna *Riktlinjer för planbestämmelser i förändringsområden* i Värmdö kommun. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad som omvandlas till komplementbyggnad får vara 6,0 meter för att undvika att byggnader behöver att rivas i onödan. På så sätt kan befintliga byggnader bevaras vilket är bra ur ett hållbarhetsperspektiv.
- Den högsta nockhöjden för nya komplementbyggnader ändras i den

återremitterade antagandehandlingen från 4,0 m till 4,5 m, vilket överensstämmer med den befintliga byggnadsplanen. I det tidigare antagandet var nockhöjden satt till 4,0 m. Befintliga komplementbyggnader som har en högre nockhöjd än 4,5 meter innehar speciella bestämmelser (ex) som bekräftar deras nockhöjder.


- 60 m² som högsta sammanlagda bruttoarea för komplementbyggnader tas bort och ändras till att den totala tillåtna bruttoarean för huvudbyggnader och komplementbyggnader ska högst få vara 300 m². 240 m² kvarstår som den maximala bruttoarean för en huvudbyggnad. Men nu blir det möjligt att till exempel ha en huvudbyggnad på 200 m² bruttoarea och en komplementbyggnad på 100 m² bruttoarea. Detta för att ge ökad flexibilitet och utrymme vid omvandling av befintlig huvudbyggnad till komplementbyggnad. Detta bidrar till effektiv resurshushållning och frihet till fastighetsägarna att bestämma själva över utformningen av sina byggnader.
- Maximal andel hårdgjord yta ändras från två femtedelar av fastighetsarean till en femtedel för öka markens genomsläpplighet som underlättar för avrinningen kring dagvattenhanteringen.
- Text om ridning har lagts till i planbeskrivningen.
- För vissa planbestämmelser som existerar på de flesta eller många fastigheter så har beteckningen på plankartan tagits bort. I stället blir det övergripande bestämmelser som gäller och endast bokstavs-beteckningar för planbestämmelser som utmärker skillnaderna för varje fastighet. Detta underlättar överskådligheten och tydligheten i planen.
- Pumpstationernas placering har justerats för att möta den rekommenderade skyddsavståndet på cirka 50 m till närmaste huvudbyggnad.
- Bestämmelsen W₂ på plankartan har tagits bort, nu är allt vattenområde W₁ – öppet vatten. Beteckningen får fortfarande innefatta mindre anläggningar som bryggor och badplatser. För att anlägga bryggor inom strandskyddat område krävs dispens från strandskyddet.
- Bestämmelsen om ”*Utökad lovplikt för byggnation enligt attefallsreglerna*” tas bort då det saknar stöd eftersom fastigheterna i Björkvik ej är utpekade i *Kulturmiljöprogram, Värmdö kommun 2012*.
- Översvämningsutbredningen för Björkvik 1:81 har justerats för att motsvara skyfallskarteringen.
- Skrivelse kring att komplementbyggnader inte fick inredas med kök och toalett har tagits bort.
- Avsnittet kring hasselsnok har förtydligats.
- Mindre redaktionella ändringar.
- Planbeskrivningen har kompletterats med förtydligande skrivelse kring markhöjning på Björkvik 1:153.
- Genomförandetiden ändras till 13 år för Bostäder och börjar gälla 2 år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandetiden för resterande del av planområdet är 15 år och börjar gälla från och med det datum detaljplanen vunnit laga kraft.
- Fastigheten Björkvik 1:146 har tagits ur detaljplanen på fastighetsägarens begäran. Det fanns även komplikationer kring huvudmannaskapet för fastigheten. Detta påverkar dock inte genomförandet av planen.

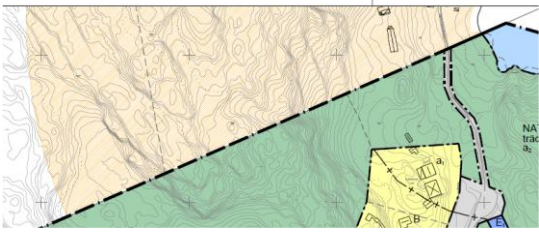

Del C. Inkomna yttranden samt Kontorets kommentarer

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		
	2023-07-20	
a)	Länsstyrelsen har utgått från innehållet i 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i granskningen av ärendet och har inga synpunkter på förslaget.	Noterat.
	2023-08-18	
b)	Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter utifrån det nya utskicket av granskningshandlingar i detta ärende.	Noterat.
2. Region Stockholm		
a)	Region Stockholm har inga ytterligare synpunkter på förslaget.	Noterat.
3. Svenska kraftnät		
a)	Svenska kraftnät har i samrådsyttrandet svarat på berörd remiss (ingen erinran). Svenska kraftnät har ingenting ytterligare att tillägga.	Noterat.

b)	För övergripande information rörande Svenska kraftnäts framtida planer för transmissionsnätet för el hänvisar de till Systemutvecklingsplan 2022 – 2031. Detta dokument finns publicerat på Svenska kraftnäts webbplats.	
4. Skogsstyrelsen		
	2023-07-03	
a)	<p>Verksamhet rörande detaljplaner påverkar skogsbruk samt områden med natur- och kulturvärden.</p> <p>Enligt hushållningsbestämmelserna i 3 § 4 kap MB är skogsbruk av nationell betydelse och skogsmark med betydelse för skogsnäringen bör skyddas mot åtgärder som försvårar rationellt skogsbruk. Vid anspråk på naturmark bör kompensationsåtgärder krävas för att upprätthålla spridningskorridorer som att frihugga naturvärdesträd, välja ut yngre träd som kan bli framtida naturvärdesträd, och anlägga våtmarker genom att förhindra avrinning från befintliga dikessystem. I Värmdö kommun finns många gamla ekar och tallar och det är viktigt att dessa biotoper och spridningskorridorer inte minskar i areal, samt att spridningskorridorer av arter knutna till ek och tall bevaras.</p> <p>Skogsstyrelsen har inga övriga synpunkter på förslaget.</p>	<p>Noterat. Kontoret håller med om vikten att skydda skogsmark av nationell betydelse. Planområdets naturvärden på land är främst knuten till ädellöv- och tallmiljöer med lång kontinuitet men det finns även sälg och hasselbuskar som har högt värde för den biologiska mångfalden. Stockholms län och därmed även Värmdö kommun har särskilt ansvar för att upprätthålla den biologiska mångfalden knuten till ek- och tallmiljöer. De värdefulla ekmiljöerna hyser båda höga naturvärden och är ett viktigt kulturarv.</p> <p>För att långsiktigt bevara den biologiska mångfalden knuten till ädellöv och tall skyddas grova träd av dessa trädslag i planen.</p> <p>En trädinmätning har gjorts och gamla grova träd ska bevaras på kvartersmark och regleras med en planbestämmelse. För dessa träd gäller utökad lovplikt. Marklov får endast ges om trädet utgör risk för skador på person eller egendom eller trädet behöver fällas av naturvårdsskäl. Marklov för fällning av träd får även ges om fällning krävs</p>

		för uppförandet av huvudbyggnad. Om träd fällt för uppförandet av huvudbyggnad ska stammen tas om hand för att gynna fauna samt återplantering göras med samma trädslag.
	2023-08-30	
b)	<p>Skogsstyrelsens noterar att deras yttrande inte nämns i samrådsredogörelsen eller i granskningsutlåtandet trots att inskickat yttrande 2023-07-03.</p> <p>Skogsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter på förslaget annat än de som vi redogjorde för i vårt tidigare yttrande.</p>	Noterat. Se svar ovan.
5. Lantmäteriet		
	2023-08-25	
a)	<p><i>Områden som saknar användning</i></p> <p>På plankartan finns ett område (se skärmurklipp nedan) som saknar beteckning för egenskapsbestämmelse som ska gälla för området.</p>  <p>På plankartan finns ett område (se skärmurklipp nedan, beigefärgat område) som saknar beteckning</p>	Noterat. Detta är åtgärdat nu på plankartan.

	<p>för vilken användning som ska gälla för området.</p>  <p>På plankartan finns en gräns (se skärmurklipp nedan) som saknar beteckning för vilken användning som ska gälla inom området.</p> 	
	<p>2023-09-08</p>	
<p>b)</p>	<p><i>Eventuell ersättning på grund av bestämmelser om skydd av kulturvärden eller rivningsförbud</i></p> <p>Av planförslaget framgår att rätt till ersättning kan föreligga om detaljplanen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras. Lantmäteriet anser att det bör förtydligas när denna ersättningsrätt aktualiseras. Exempelvis när kontoret inför bestämmelser om skydd för kulturvärden eller rivningsförbud i detaljplanen. Regelverket behöver redovisas tydligt i</p>	<p>Noterat. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.</p>

	fastighetskonsekvensbeskrivningen. I övrigt har Lantmäteriet inte funnit anledning till synpunkt.	
6. Storstockholms brandförsvaret (SSBF)		
	2023-07-04	
a)	<p><i>Brandvatten</i></p> <p>Handlingarna anger att brandförsvaret i första hand ska släcka bränder med vatten från tankbilar. Alternativsystemet utgår från tillgång till flera tankbilar hos räddningstjänsten. Minst två tankbilar per insats krävs som måste fyllas med vatten inom rimlig tid och avstånd från brandplatsen. Vid längre insatser krävs skytteltrafik eller så behövs en transportledning läggas. Jämfört med konventionella system, där släckbilen kopplas direkt till en brandpost, kräver alternativsystemet extra resurser som minst en brandman för att köra tankbilen eller sköta pumpningen vid vattentaget.</p> <p>Brandvatten är avgörande för en effektiv räddningsinsats. Vid små bränder kan SSBF göra livräddande insatser och initial brandsläckning med de närmsta tillgängliga fordonen. Vid större bränder, t.ex. flera brandceller, räcker inte medtaget släckvatten. SSBF anser att det alternativa systemet ger begränsad förmåga att förhindra brandspridning på grund av längre insatstid samt avstånd till alternativt brandvattensystem.</p> <p>SSBF rekommenderar ett konventionellt brandvattensystem. Om projektet fortsätter med</p>	<p>Ett konventionellt brandvattensystem kräver mycket större ledningsdimensioner än vad som behövs för dricksvattenförsörjning i den här typen av bebyggelse. Ledningarna skulle då bli så stora att VA-huvudman inte kan garantera dricksvatten av god kvalitet.</p> <p>I PFO-områden bygger Värmdö kommun ett alternativt brandvattensystem i enlighet med avtalet mellan Storstockholms brandförsvaret och Värmdö kommun. Kontoret är medveten om dess begränsningar vid insatser. Det innebär att relativt få brandposter kommer att anläggas i området. Dialog kommer att ske med Storstockholms brandförsvaret när det gäller placering och byggnation av brandposter.</p>

	alternativsystemet bör man vara medveten om dess begränsningar vid insatser.	
b)	<p><i>Övrigt</i></p> <p>SSBF önskar fortsatt samverkan med Värmdö kommun vid osäkerhet om hur yttrandet ska beaktas.</p>	Noterat.
7. Trafikverket		
a)	Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.	Noterat.
8. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden		
	Plan- och bygglagen (2010:900)	
a)	<p><i>Byggnaders placering och utformning</i></p> <p>Om detaljplan ska ersätta en tidigare byggnadsplan ska det framgå att byggnadsplanen ska upphävas istället för att ersättas. Detta eftersom om planen inte får laga kraft och planarbetet då avbryts finns risk för att tidigare byggnadsplans utbredning sträcker sig på annat sätt än detaljplanen.</p> <p>Det är otydligt var pilarna, med olika egenskapsbestämmelser pekar mot. Har hänsyn tagits till eventuell VA-utbyggnad med tanke på att det i förekommande fall dras VA-ledningar genom bland annat naturmark med tanke på skydd av träd (och även träd vid vägar).</p>	<p>Det står redan i planbeskrivningen att när den nya detaljplanen vinner laga kraft upphör äldre detaljplaner och byggnadsplaner inom planområdet att gälla.</p> <p>Egenskapsbestämmelserna med pilarna har setts över och gjort det tydligare.</p> <p>Hänsyn har tagits till VA-utbyggnad och ledningsdragningar. Till exempel finns det redan en tillfällig byggväg att anlägga ledningar under till pumpstationen vid Dalsalavägen, denna byggväg börjar i söder från Björksalavägen. De flesta ledningarna kommer att dras under vägar för att påverka naturen så minimalt som möjligt.</p>

b)	<p>Fastigheter inom områden med starkt kuperad terräng får svårt att hantera tillgänglighet och även parkering/avfall vilket kan leda till avsteg från tillgänglighetskraven vid prövning av bygglov.</p> <p>Fastigheter inom områden med starkt kuperad terräng kan komma att vilja anpassa schaktning/utfyllnad för att få till bättre vistelseytor och göra stöd, murar etc samt för att klara kraven på tillgänglighet vilket då skulle innebära att planens syfte och intentioner inte uppfylls om det inte i planen framgår att fastigheter som är kraftigt kuperade har möjlighet att göra markåtgärder för att klara myndighetskraven för tillgänglighet vilket enligt avdelningen borde framgå i planbeskrivningen.</p> <p>Tydliggör att endast enbostadshus får uppföras.</p>	<p>Noterat. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.</p> <p>Endast enbostadshus får uppföras har lagts till på plankartan.</p>
	Miljöbalken	
c)	<p><i>Strandskydd</i></p> <p>Plankartan kan upplevas missvisande avseende vattenområdet när det står W₁ och W₂.</p> <p>W₁= Öppet vatten</p> <p>W₂= Öppet vatten och vatten med mindre bryggor för gemensam bruk, där karaktären av öppen vatten ska bibehållas.</p> <p>Beskrivningen av W₂ kan tolkas fel och innebära att det är möjligt att anlägga bryggor där. Strandskyddet bedöms på samma sätt för W₁ och W₂ vilket bör tydliggöras enligt avdelningen.</p>	<p>Noterat. Bestämmelsen W₂ på plankartan har tagits bort, nu är allt vattenområde W₁ – öppet vatten.</p>

d)	<p><i>Dagvatten</i></p> <p>Avdelningen anser att lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) bör tillämpas enligt dagvattenutredningen. Värmdö kommuns dagvattenpolicy ska följas för att:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bibehålla grundvattenbalansen. - Minimera övergödning och förorening av grundvatten, insjöar och vattendrag. - Berika bebyggelsemiljöer genom att synliggöra vattenprocesser. - Planera ny bebyggelse för att hantera framtida, högre flöden utan risker. <p>Användning av permeabla ytskikt som grus eller armerat gräs på parkeringsytor rekommenderas. Bestämmelsen att endast 40% av fastighetsarean får hårdgöras är viktig, och fastighetsägare bör informeras om detta vid planantagande och bygglovsprocesser.</p>	<p>Noterat. Andel hårdgjord yta har nu sänkts till en femtedel av fastighetsarean vilket är en ytterliggare åtstramning för att underlätta för dagvattenhanteringen. Den framtida dagvattensituationen i området strävar efter att behålla områdets nuvarande karaktär med relativt stora tomter med mycket grönska. I plankartan finns bestämmelse om minsta tomtarea för att inte tillåta avstyckningar samt begränsningar av byggrätter. Detta är väsentligt för att fortsatt hålla nere ett lågt dagvattenflöde och belastningen av dagvattenföroreningar. Vidare är det för väsentligt för att möjliggöra LOD-lösningar inom tomtmark. Att bevara de naturliga markhöjderna bedöms ge en större möjlighet att bevara befintlig vegetation. Detta i sin tur bidrar till att hålla nere dagvattenflöde och belastningen av dagvattenföroreningar.</p>
e)	<p><i>Vatten och avlopp</i></p> <p>Samtliga fastigheter inom planområdet har idag enskilda vatten- och avloppslösningar. Avdelningen stödjer utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp eftersom tillsyn på de enskilda avloppen saknas/inte har skett. Planerad lokalisering av pumpstationer anses ha lämpligt skyddsavstånd till bostadshus. Dimensionering och utformning av skyddsåtgärder mot lukt och brädd från pumpstationerna bör samrådats med tillsynsmyndigheten under utredning och</p>	<p>Noterat.</p>

	projektering av VA-utbyggnaden.	
f)	<p><i>Miljö kvalitetsnormer</i></p> <p>Planförslaget bedöms inte innebära att gällande miljö kvalitetsnormer för vatten eller luft riskerar att överskridas.</p>	Noterat.
g)	<p><i>Klimatanpassning</i></p> <p>Avdelningen anser det positivt att egenskapsbestämmelser för kvartersmark på vissa fastigheter pekar ut översvämningsytor som "prickmark", mark som inte får förses med byggnad, då översvämning kan uppkomma där vid kraftig nederbörd och innebära skador på egendom.</p>	Prickmarkering på översvämningsområden tas bort. Se del A på sida 7 för en utförlig beskrivning kring detta.
h)	<p><i>Grönstruktur/Nyckelbiotoper</i></p> <p>Planförslaget avser bevara befintlig natur och rekreationsvärden på allmän platsmark, därför föreslås inga nya fastigheter där. Det finns bestämmelser för att bevara träd och utökad lovplikt vid fällning på mark som planläggs som allmän platsmark, Natur, Park och Gata. På kvartersmark skyddas äldre träd genom planbestämmelse som avser utökad lovplikt.</p> <p>Planbeskrivningen anger att skydds- och skadebegränsande åtgärder måste vidtas för att skydda hasselnakens livsmiljöer, annars kan förbud utlösas enligt artskyddsförordningen.</p> <p>Avdelningen föreslår att information om utformning av utebelysning för att skydda nattaktiva djur, som fladdermöss, läggs till i</p>	Noterat. Detta har lagts till i planbeskrivningen.

	planbeskrivningen.	
i)	<p><i>Förorenad mark</i></p> <p>Enligt granskningsutlåtandet från 2023-07-27 finns en möjlig förorening på Vattenfalls fastighet 1:146 som kan behöva efterbehandlas.</p> <p>Inga andra kända markföroreningar har påträffats inom planområdet. Avdelningen önskar att det i planbeskrivningen läggs till att om förorenad mark upptäcks under markarbeten ska detta anmälas till tillsynsmyndigheten. Anmälan ska göras till bygg- och miljöavdelningen innan efterbehandlingsåtgärder påbörjas. Exploatören måste anmäla miljöfarlig verksamhet till tillsynsmyndigheten minst sex veckor före markarbeten, enligt 10 kap. miljöbalken och 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.</p>	Noterat. Detta har lagts till i planbeskrivningen.
j)	<p><i>Sulfidberg/-jord</i></p> <p>Eventuell förekomst av svavelhaltiga bergarter och leror behöver uppmärksammas vid gräv-, schakt- och sprängarbeten. Områden inom kommunen har haft högt sulfidinnehåll. Sprängmassor av berg med högt svavelinnehåll kräver försiktighetsåtgärder vid hantering och användning, vilket bör tilläggas i planbeskrivningen.</p>	Noterat. Detta har lagts till i planbeskrivningen.
k)	<p><i>Buller och utombusluft</i></p> <p>Planområdet utsätts inte för störande bullernivåer från vägtrafik och riskerar inte överskridande av miljökvalitetsnormer (MKN) avseende buller eller</p>	Noterat.

	värden för utomhusluft.	
l)	<p><i>Radon</i></p> <p>Då stora delar av planområdet är klassade som normalriskområden för markradon och övriga delar är klassade som lågriskområden bedömer avdelningen att frågan om radon ska hanteras i bygglovsskedet vilket bör tilläggas till planbeskrivningen.</p>	Noterat. Detta har lagts till i planbeskrivningen.
m)	<p><i>Övrigt</i></p> <p>Inom planområdet finns två bostadsfastigheter med mindre privata häststall, Björkvik 1:37 (Björkviks gård) och Björkvik 1:129 (med tillstånd). Det finns även en sammanhållen hästhage inom 1:37 och 1:150, samt en större hästhage söder om planområdet på delar av fastigheten Björkvik 1:1 vid Koppkärret.</p> <p>Eftersom det finns få hästar i de befintliga stallen och hagarna inom planområdet, samt att de ligger lågt jämfört med omkringliggande bebyggelse, bedömer avdelningen att spridningen av allergener är låg. I planbeskrivningen bör det framgå att den naturligt kuperade terrängen och den glesa bebyggelsen med enbostadshus på stora tomter fungerar som en barriär för spridning av allergener. Den dominerande vindriktningen från sydväst bidrar också till att allergener inte sprids över bebyggelsen utan ut mot havet.</p> <p>Stall inom detaljplanelagt område måste söka tillstånd från kommunen.</p>	Noterat. Detta har lagts till i planbeskrivningen.

Företag		
9. Postnord		
	2023-06-29	
a)	PostNord har ingivit ett brev med anvisningar om bland annat placering av brevlådor närmast riktade till fastighetsägare, och utan synpunkter på förslaget till detaljplan.	Noterat.
	2023-08-10	
b)	PostNord har ingivit ett brev med anvisningar om bland annat placering av brevlådor närmast riktade till fastighetsägare, och utan synpunkter på förslaget till detaljplan.	Noterat.
10. Vattenfall Eldistribution AB		
	2023-07-10	
a)	Vattenfall Eldistribution AB noterar att Kontoret har beaktat önskemålet om E-områdena. Inom planområdet har Vattenfall Eldistribution fastigheten Björkvik 1:146 som tidigare var planlagd för bostadsändamål men som nu blir till VÄG. Vattenfall Eldistribution önskar att fastigheten inte blir till vägområde då den kan komma att behövas i framtiden. Vattenfall Eldistribution önskar att fastigheten Björkvik 1:146 planläggs som naturmark.	Noterat. Efter dialog med fastighetsägaren har fastigheten Björkvik 1:146 nu tagits ur detaljplanen.
	2023-08-16	

b)	<p>Vattenfall Eldistributions yttrande som skickades in under sommaren har inte beaktats. Därmed skickas samma yttrande igen.</p> <p>”Vattenfall Eldistribution AB noterar att Kontoret har beaktat önskemålet om E-områdena. Inom planområdet har Vattenfall Eldistribution fastigheten Björkvik 1:146 som tidigare var planlagd för bostadsändamål men som nu blir till VÄG. Vattenfall Eldistribution önskar att fastigheten inte blir till vägområde då den kan komma att behövas i framtiden. Vattenfall Eldistribution önskar att fastigheten Björkvik 1:146 planläggs som naturmark.”</p>	Se svar ovan.
----	--	---------------

Föreningar

11. Björkviks Tomtägarförening

a)	<p><i>Pumpstationernas placering</i></p> <p>Södra pumpstationen</p> <p>I ett tidigare yttrande har Björkviks Tomtägarförening (BT) föreslagit att flytta pumpstationen vid Dalavägen österut in i område B5 vilket Kontoret i granskningsutlåtandet punkt 8a bedömt som olämpligt. BT har följande punkter som bemötande:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Enligt BT:s förslag hamnar pumpstationen längre från vägen, befintlig bebyggelse i B6 och fastigheter i B5 vilket är till fördel för boende. Således anser BT att områdets karaktär kan bevaras som Kontoret önskar. 	<p>Kontoret har granskat förslaget närmare och finner att även för Kontoret så vore det nog bättre att flytta den södra pumpstationen till bakom berget. Marken bedöms som lämpligare att bebygga på då den är fastare istället för löst och blött där den är nu. Det blir också enklare att lägga ledningar under marken i den nya placeringen. Den finns redan en tillfällig byggväg att anlägga ledningar under, denna byggväg börjar i söder från Björksalavägen Som konklusion så har pumpstationen nu flyttats några meter söderut.</p>
----	--	---

	<p>Förslaget möjliggör även ytterligare byggnationer vid närliggande fastighet i B6 utan att de kommer för nära pumpstationen. Det nya läget medför reducerade kostnader genom att fler fastigheter på Aspsalavägen kan anslutas med självfall istället för LTA. Ingen kostnadsanalys har ännu gjorts, så eventuella kostnadsökningar är bara prognoser.</p> <p>2. Ledningsdragningen sker på ängsmark där spår av anläggningsarbeten försvinner snabbt varför inga stora ingrepp i naturen uppstår.</p> <p>3. Föreningens förslag till den nya placeringen av pumpstationen ligger på samma höjd som Kontorets förslag, så översvämningsrisken är densamma i båda fallen.</p>	
b)	<p><i>Pumpstationen Norra ändan av Björksalavägen</i></p> <p>BT föreslår att pumpstationen vid norra ändan av Björksalavägen flyttas något söderut, då det är osäkert om detta skulle inkräkta på befintligt servitut enligt servitutets originalhandlingar. Kontorets nuvarande förslag placerar pumpstationen centralt och synligt för förbipasserande. En flytt av pumpstationen skulle medföra att den kommer ur blickfånget och längre från befintlig bebyggelse. Eftersom ingen projektering har påbörjats är kostnadseffekterna av</p>	<p>Om pumpstationen flyttas, så kommer de två innersta fastigheterna på Björkviksvägen, Björkvik 1:57 och 1:58, inte längre att kunna anslutas med självfall. Dessa får istället en LTA-lösning.</p> <p>Om pumpstationen flyttas så behöver den del av vägen som går fram till stationen vara öppen och tillgänglig för kommunens drift, dygnet runt. Det inkluderar snöröjning et cetera., men även att bommen är öppen eller öppningsbar. Stationen ska ju kunna besökas dygnet runt året om. Idag</p>

<p>föreningens förslag ännu okända.</p>	<p>är ju vägen avstängd med bom.</p> <p>Det lutar ner mot det befintliga läget för pumpstationen och spillvatten kan inte rinna från dessa fastigheter upp för backen till det nya läget. Därför behöver det pumpas med en LTA-station vid respektive fastighet.</p> <p>Man eftersträvar generellt alltid ett självfallssystem, det är enklast och billigast både för fastighetsägare och kommunen. Kommunen står för de små pumpstationerna som monteras på respektive fastighet i ett LTA-system, samt har ansvar för pumpen, byten och service för all evig framtid. Stationen förväntas hålla relativt länge, ungefär 20 år. Men pumparna behöver ofta bytas flera gånger under den tiden, ibland så ofta som vartannat år. Stationen kostar i inköp, men alltså även i drift och underhåll. Självfallssystemet är i princip ”kostnadsfritt” under drifttiden. För fastighetsägaren krävs att LTA-stationen grävs ner på tomten, samt att de står för el för drift av stationen. Den drar inte mycket vid normal användning, men självfallssystemet kräver ingen el alls. LTA-systemet fungerar dessutom inte vid strömavbrott.</p> <p>Generellt önskar kommunens drift att det så stor utsträckning som möjligt planeras för självfall, men det finns redan idag gator inom B6 där detta inte går, och där det redan nu är planerat för LTA. Detta gäller till exempel väldigt platta sträckor (ingen lutning åt något håll) eller mycket småkuperade sträckor där man inte kan placera en kommunal pumpstation i varenda svacka. Så</p>
---	---

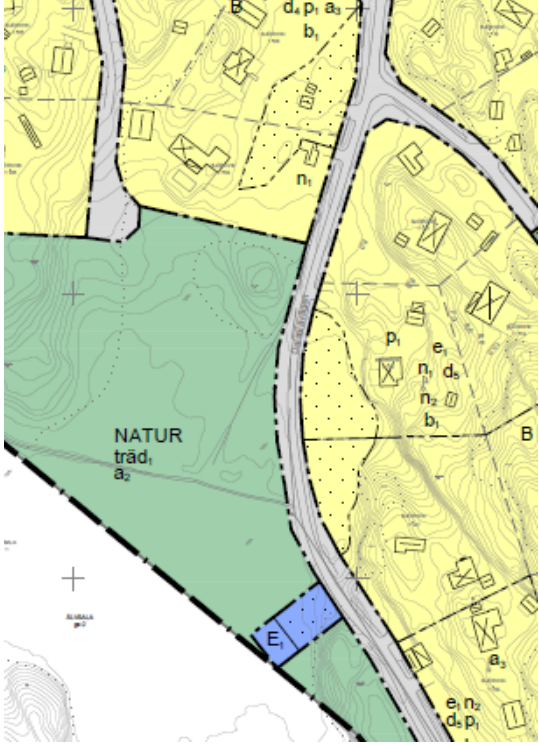
		pumpstationen bör vara kvar i sitt nuvarande planerade läge på grund av av kostnaderna och underhållet. Kontorets sammanvägda bedömning är att det bör stå kvar i nuvarande planerade läge.
c)	<p><i>Transformatorstationens placering</i></p> <p>I tillägg till tidigare yttrande har BT muntligen framfört till Kontoret att de önskar att transformatorstationen flyttas ca 30 meter till Bergsalavägen. Planarkitekt Stefan Khoo ska undersöka detta med Vattenfall.</p> <p>För alla E-områden gäller att byggnadernas placering blir långvarig, varför BT anser att kostnadsaspekten inte bör väga tyngst utan måste jämföras med nackdelarna för fastigheterna och övriga omständigheter.</p>	<p>Transformatorstationen har nu flyttats några meter västerut efter rådfrågning med Vattenfall. Nu ligger den dessutom över Vattenfalls ledningar vilket underlättar för framtiden.</p>
c)	<p><i>Hasselsnok</i></p> <p>BT menar att det inte är rimligt att i slutskedet av planarbetet införa restriktioner avseende exploatering inom området utan dokumenterat underlag av hasselsnok. Särskilt då de menar att ingen hasselsnok har rapporterats inom planområdet och då ingen inventering har genomförts. Bt anser att avsnittet i planbeskrivningen 2023-08-14 (sid. 16-19) bör utgå.</p>	<p>Alla svenska arter av reptiler och groddjur är fridlysta enligt artskyddsförordningen, men lagskyddet skiljer sig något åt mellan de olika arterna. Syftet med fridlysning är att skydda en växt- eller djurart som riskerar att försvinna eller utsättas för plundring. Fridlysning kan också ske för att uppfylla internationella åtaganden.</p> <p>Hasselsnoken är skyddad enligt 4 § i artskyddsförordningen. Skydd enligt 4 § innebär att det är förbjudet att:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Döda, skada, fånga eller på annat sätt samla in exemplar. - Ta bort eller skada ägg, rom, larver eller bon.

		<p>Förbudet gäller alla levnadsstadier hos djuren.</p> <p>För arter markerade med ^ (vilket hasselsnoken är) är det även förbjudet att:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avsiktligt störa djur, särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttperioder. - Skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplats. <p>Fridlysningen gäller i hela landet förutom för de arter där annat anges.</p> <p>https://www.naturvardsverket.se/4ac570/globalassets/amnen/arter-artskydd/dokument/artlista-alla-fridlysta-djurarter.pdf</p> <p>Det är regeringen som beslutar om fridlysning av en art i Sverige. Länsstyrelsen prövar ansökningar om dispens från fridlysning.</p> <p>Enligt en spridningsanalys som Calluna har genomfört 2020 finns flera lämpliga livsmiljöer för hasselsnok inom planområdet. Enligt analysen är livsmiljöer del av ett stort habitatnätverk som sträcker sig och långt västerut på Värmdölandet och hyser enligt analysen 324 livsmiljöområden med en total areal på 420 hektar. Nätverket bedöms därmed kunna hysa en lokal population med gynnsam bevarandestatus.</p>
12. Värmdö Hästvägsförening		
a)	Föreningen föreslår att grusade stigar anläggs ovanpå ledningar för vatten och avlopp som ska	All allmän mark i planområdet ägs och förvaltas av Björkviks Tomtägarförening. Stigar i området

	<p>läggas ner. På detta sätt skapas trygga gång-/cykel- och ridvägar till en försumbar kostnad men av stor betydelse för de oskyddade trafikanterna och friluftslivet.</p>	<p>beslutas och sköts av nämnd förening. Dialog bör ske mellan Värmdö Hästvägsförening och Björkviks Tomtägarförening för anläggande av nya stigar i området.</p> <p>Det är tillåtet enligt allemansrätten att rida på enskild väg, så länge inte vägen tar skada. Vid regelbunden ridning på en enskild väg bör en dialog föras med fastighetsägaren.</p>
b)	<p>Föreningen betonar vikten av att kommunen bör låta hästnäringen bestå och utvecklas genom att säkerställa ridvägar och mark för stall, ridhus och hagar.</p>	<p>Kontoret är positivt intällt till att hästnäringen består och utvecklas i området så länge hänsyn tas till skyddsavstånd för att undvika spridning av hästallergener.</p>
c)	<p>Föreningen lyfter att förslag på konkreta åtgärder för att göra ridningen säker i området för barn och ungdomar saknas.</p> <p>Kontoret har fått underlag av föreningen och aktiva i området för var och på vilka vägar och stigar som hästarna rids. Detta togs upp på ett möte 8 maj 2017.</p> <p>Föreningen önskar att ridvägsbehovet bör finnas med i beskrivningen av området. De anser det önskvärt att trummor läggs i diken vid de stigar som används för ridning och ansluter till vägar.</p> <p>Föreningen yrkar att:</p> <ul style="list-style-type: none"> - att inkludera behovet att kunna rida säkert i handlingarna. - att kommunen anlägger grusade stigar ovanpå VA-ledningarna för att säkra oskyddade trafikanter. 	<p>Stigar och trummor i diken i området beslutas och sköts av nämnd förening. Dialog bör ske mellan Värmdö Hästvägsförening och Björkviks Tomtägarförening kring detta.</p> <p>Planbeskrivningen har kompletterats enligt önskemål.</p>

13. Älvsala Nya Tomtägarförening		
a)	<p><i>Olika förutsättningar i planerna för B5 och B6</i></p> <p>Föreningen menar att det är viktigt att alla detaljplaner inom PFO 19 som tas fram i ungefär samma tidsram bör ha samma förutsättningar och grundprinciper.</p> <p>I planerna för B3, B4 och B5 anges att komplementbyggnad om 60 kvm inte får ha kök vilket inte nämns i B6.</p> <p>Föreningen noterar att bestämmelser för särskilt utpekade skyddade träd på kvartersmark saknas i detaljplanen för B6 men finns i de övriga planerna i PFO I9. Vad är anledningen för detta?</p>	<p>Generellt strävar Kontoret efter lika planbestämmelser i alla PFO-planer, detta kan man se på nästan alla bestämmelser vid jämförelse.</p> <p>Komplementbyggnaden ska vara underordnad huvudbyggnaden och ska inte användas som självständigt bostadshus. Komplementbyggnad är en byggnad som är placerad nära och kompletterar en huvudbyggnad. Den kan till exempel vara garage, carport, förråd, gäststuga, vedbod, växthus, bastu eller båthus. En komplementbyggnad kan användas som gäststuga men den får inte användas som en självständig bostad varken som fritidshus eller permanentbostad.</p> <p>Planbestämmelser för särskilt utpekade skyddade träd på kvartersmark har nu ändrats i B5 och nu har både B5 och B6 likadana bestämmelser kring skyddade träd.</p>
b)	<p><i>Pumphuset vid Dalsalavägen</i></p> <p>Föreningen noterar att det planerade pumphuset vid stigen mellan Ormbunksvägen och Högåsvägen har utgått ur detaljplanen för B5. Därmed ser de behovet av ett pumphus vid Dalsalavägen och anser också att det ska ligga inom planområdet. Kontorets föreslagna plats är dock olämplig eftersom den riskerar översvämning, vilket kan förorena deras fastighet (Älvsala 1:1 samt GA2) och</p>	<p>Pumpstationen vid Dalsalavägen tilldetats plushöjder för lägsta grundläggning för att undvika översvämningsrisken.</p> <p>Den har flyttats några meter söderut bakom berget för att underlätta för ledningsdragning samt att det blir längre skyddsavstånd till befintliga huvudbyggnader. Den här placeringen är mer lämplig en föreningens föreslagna då det redan finns en tillfällig byggväg att anlägga ledningar under, denna byggväg börjar i söder</p>

	<p>våtmarken Långdalen.</p> <p>De föreslår att pumphuset istället placeras mitt emot fastigheten Björkvik 1:118, vid buskaget på höjden vid fastigheten 1:109. Detta område är inte översvämningshotat och det bör vara möjligt att få självfall dit. Fastigheten 1:118 har prickmark och kommer inte att bebyggas där, så ingen luktproblematik uppstår. Dessutom är det bättre att pumphuset placeras vid och att nödräddning sker till det mindre, sydliga diket än till det västgående diket som leder till Långdalen vilket minskar risken för förorening.</p>	<p>från Björksalavägen.</p> <p>Kontoret har tittat på placeringen mitt emot fastigheten Björkvik 1:118 och det området är faktiskt översvämningshotat vid ett skyfall, det ligger i ett viktigt flödesstråk för vattnet som rinner söderut. Dessutom är det sämre markförhållandena än placeringen bakom berget. Det skulle bli dyrare markarbeten på grund av förstärkningsåtgärder som behövs. Läget bakom berget är även en mer diskret placering för de boende då den inte syns från vägen på samma sätt.</p>
c)	<p><i>Synpunkter på plankartan</i></p> <p>Föreningen menar att bestämmelserna nedan avsågs enligt granskningsredogörelsen att skrivas in i plankartan vilket de menar inte går att avläsa i plankartan eller planbeskrivningen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bestämmelse om begränsningar av hårdgjord yta har lagts till på alla bostadsfastigheter. - En bestämmelse om lägsta grundläggningsnivå har lagts till för tekniska anläggningar som har risk för översvämning. 	<p>Noterat. Detta är nu åtgärdats på plankartan.</p>

 <p>De menar att bestämmelsen om pumpstationen på Dalsalavägen angående lägsta grundläggningsnivån är högst väsentlig. Föreningen menar att dessa bestämmelserna finns i detaljplanen för B5 och önskar att likhet mellan planerna bör eftersträvas.</p>	
14. Björkvik 1:77	
<p>Fastighetsägaren önskar att komplementbyggnadens nockhöjd bör vara densamma som tidigare, 5,5 m, för att undvika platta tak och den 28-30 graders taklutningen som befintliga tak har. Detta då 4 m inte anses rimligt på 60-kvadratmeterhus och om taket ska ha erforderlig isolering och bra avrinning med hänsyn till bibehållande av områdets karaktär.</p>	<p>Komplementbyggnader får ha en större byggnadsarea än 60 kvadratmeter. Huvudbyggnad som omvandlas till komplementbyggnad får ha en högsta nockhöjd på 6,0 meter. Högsta nockhöjd för nya komplementbyggnader ändras från 4,0 m till 4,5 m, vilket var är det som står i den befintliga byggnadsplanen. Befintliga komplementbyggnader som har en högre nockhöjd än 4,5 meter innehar speciella bestämmelser (e_s) som bekräftar deras</p>

		nockhöjder.
15. Björkvik 1:77, 1:78, 1:79, 1:100 och 1:153		
	2023-07-07	
a)	<p>Fastighetsägaren överklagar kapitlet BEBYGGELSE OCH LANDSKAPSBILD och planbestämmelsen b1 (källare får inte finnas). Fastighetsägaren menar att källare och teknikrum är nödvändiga för framtidens energiförsörjning och att sprängning av berg för byggande av platta förstör områdets karaktär samt möjligheter för ett skonsamt byggande. Vederbörande föreslår att tillåta källare på upp till 50% av husets yta med en maxtakhöjd om 210 cm.</p>	<p>Nya källare får inte byggas, befintliga källare får finnas kvar. Detta motiveras av att källare kan orsaka stor påverkan på terräng och landskap som präglas av ytnära berg. Det är även en bestämmelse som finns kvar från tidigare detaljplan och är en del i att bevara områdets nuvarande karaktär. Nuvarande planen tillåter ingen källare på grund av översvämningsrisk och oönskad sprängning/schaktning. Källare är olämpliga ur översvämningsynpunkt, särskilt för tekniska anläggningar. Sprängning påverkar även hasselsnokar negativt och bör undvikas i största möjliga mån.</p>
	2023-08-15	
b)	<p>Fastighetsägaren anser att man bör använda befintliga höjdskillnader i terrängen för att anlägga källare där det är möjligt. Områdets kuperade natur kan göra det möjligt att bygga källare utan sprängning, till exempel genom att placera huset som ett suterränghus. Att enbart använda en gjuten hel platta begränsar byggmöjligheterna avsevärt.</p> <p>Man får idag inte bygga med källare, men på grund av den kuperade terrängen anser fastighetsägaren att detta bör ändras till att hel källare inte bör byggas. Att bara bygga med platta kräver ofta stora sprängningsarbeten och innebär förlust av</p>	<p>Se svar ovan. Gällande suterränghus så är dessa inte att anses innehålla en källare. Ett utrymme som klassificeras som suterrängvåning ska enligt Boverket inte samtidigt klassificeras som källare. En suterrängvåning är enligt rådet en våning.</p>

	teknikutrymme (som varmvattenberedare och solcellsdelar). Fastighetsägaren föreslår att max 50% av grunden kan vara källare med en max ståhöjd på 200 cm.	
16. Björkvik 1:81		
a)	<i>Prickmark</i>	
	<p><i>Skyfallskartering</i></p> <p>Skyfallskartering har genomförts i Värmdö Kommun med en upplösning på 4x4 m, enligt MSB rekommendationer, men ingen detaljanalys har gjorts för respektive riskområde.</p> <p>Dokumentet "Kommunövergripande klimatanalys för Värmdö Kommun" godkändes 2022-04-30. Trots detta dokument använde VK en skyfallskartering baserad enbart på höjddata och gick ut på granskning 1 i juni 2022. Modellen använder samma inparametrar för hela kommunen och gör ingen skillnad på tätort, glesbygd eller landsbygd med ett fokus på tätorter. Det finns dock stora skillnader i förutsättningar för infiltration och avledning i områden med stora tomter, öppna diken och få hårdgjorda ytor.</p> <p>Modellen bygger på laserscannad höjddata, mätvärden kan därmed vara felaktiga vid träd och djup i diken.</p> <p>Modellen tar inte hänsyn till diken och vägtrummor, utan gör ett schablonavdrag för 2-års regn för hårdgjorda ytor.</p>	<p>Prickmarkering på översvänningsområden tas bort. Se del A på sida 7 för en utförlig beskrivning kring detta.</p> <p>I detaljplanearbetet ansvarar Kontoret för planläggningen av mark och vatten och för att marken används till det den är mest lämpad för och att den bara planläggs om det är lämpligt från allmän synpunkt (Boverket). Även om det med tekniska åtgärder går att lösa eventuella markproblem så är utgångspunkten att den mark man avser att använda för bebyggelse ska ha naturliga förutsättningar för att de angivna kraven i 2 kap. PBL ska kunna uppfyllas. Extraordinära åtgärder ska inte behövas.</p> <p>När det kommer till översvänningsrisken ska byggnader lokaliseras till plats där de inte skadas vid ett klimatkompenserat 100-årsregn. Vidare ska ny bebyggelse inte heller öka skade-risken för befintlig bebyggelse (Boverket och Länsstyrelsen).</p> <p>Ytor där vatten riskerar att samlas vid skyfall eller där betydande flödesvägar finns för att leda bort skyfall har identifierats inom planen.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Områden med få hårdgjorda ytor belastas med hela regnmängden. - Öppna diken har ofta högre kapacitet än slutna dagvattensystem och kan fungera som magasin. - Myndigheter rekommenderar dagvattensystem dimensionerade för minst 10-års regn. Värmdö gör avdrag för 2-års regn, varför? Om tätorternas kapacitet anses låg, blir modellen felaktig för områden utanför tätort med högre kapacitet i öppna diken och korrekt dimensionerade vägtrummor. - Endast en större ledning har inkluderats för avvattning av grvschaktet runt Gustavsberg. Ledningen har lagts in som en 300 mm ledning. Fastighetsägarnas fastighet har två 300 mm vägtrummor mot huvuddiket. - DHI:s rapport rekommenderar att modellen kompletteras med koppling till ledningsnätet. - Kontoret använder modellerade kartor utan att analysera antaganden, inparametrar eller resultat kring riktighet. - Fastighetsägarna har begärt detaljerad data för vad prickmarken baseras på, men fått svaret att Kontoret inte kan ge exakta höjder för enskilda fastigheter. Således menar de att det inte går att granska modellens riktighet. - Under granskning 1 visade dock höjddata att deras fastighet lutar mot ett dike och att huvuddiket ligger mycket lägre. Skyfallskarteringen tar inte hänsyn till vägtrummorna, vilket gör att modellen felaktigt 	<p>Skyfallskarteringen är framtagen i enlighet med MSBs rekommendationer vad gäller regnets återkomsttid, klimatfaktor, beaktande av infiltration, markens råhet samt beräkningsnätets och terrängmodellens upplösning. För hårdgjorda ytor (bebodda fastigheter och vägar) har ett avdrag gjorts för 2-årsregn i syfte att beakta eventuella dagvattensystem såsom t.ex. dagvattentrummor. Den är utförd av externa konsulter med lång erfarenhet inom området. En modell kan aldrig återspegla en exakt verklighet men resultatet från skyfallskarteringen bedöms vara tillräckligt bra för att inom detaljplanen bedöma vilken mark som är lämplig för framtida byggnationer.</p> <p>Dagvattentrummor och andra underjordiska dagvattensystem dimensioneras för normalnederbörd och inte skyfalls-mängder. Vid skyfall är dessa av mindre betydelse. I skyfallskarteringen har ett avdrag för 2-årsregnet gjorts med antagandet att dagvattensystem finns vid hårdgjorda ytor. I modelleringen har hårdgjorda ytor antagits inom väg och bebodda fastigheter. För modellens resultat bedöms detta antagande tillräckligt för att tillgodose funktionen av de dagvattentrummor som finns i området.</p> <p>Den valda upplösningen på höjdmodell och beräkningsnät är tillräcklig för att identifiera områden med översvämningsrisk. Som jämförelse kan nämnas att flera kommuner, däribland Stockholms Stad, använder sig av samma upplösning i sin skyfallsmodellering.</p>
--	--

	<p>visar översvämning på deras fastighet trots att avrinning faktiskt sker.</p> <p><i>PM Skyfall PFO B6</i></p> <p>Lyfter att det behövs tas fram rekommendationer med huvudman för vägar, diken och trummor, minsta dimension och antal infarter per fastighet etc. om Kontoret anser att det finns underdimensionerade trummor.</p> <p><i>Svar till yttranden vid granskning 1</i></p> <p>- Angående införd prickmark och flödesvägar vid skyfall:</p> <p>Modellen har brister och kräver mer detaljerade utredningar för att bestämma var prickmark är nödvändig. Åtgärder bör övervägas utöver prickmark vid behov.</p> <p>- Angående sambandet mellan avsaknad av tidigare översvämningar och framtida händelser:</p> <p>Deras fastighet har fungerat problemfritt i över 60 år, vilket de menar innebär att deras infiltration och avledningskapacitet är högre än Kontorets antaganden.</p> <p>- Angående risk att Länsstyrelsen stoppar planen:</p> <p>Kontoret behöver utföra detaljerade analyser och vidta åtgärder vid behov. För närvarande fattas beslut baserat på en förenklad modell för hela kommunen utan djupgående analyser.</p>	
<p>b)</p>	<p><i>Allé</i></p> <p><i>Dike</i></p>	<p>Noterat. Man får inte göra åtgärder som kan skada skyddade biotoper. Till exempel plöjning,</p>

<p>Träden vid diket behöver underhållas och sannolikt fällas för att öka dikets kapacitet och minska översvämningsrisken. Trots påpekanden svarar Kontoret endast att alléer är biotopskyddade och att Länsstyrelsen kan bevilja dispens. Fastighetsägarna lyfter vikten av att Kontoret och Länsstyrelsen tillsammans behöver säkerställa att nödvändiga åtgärder tillåts vid ny detaljplan.</p> <p><i>Underhåll</i></p> <p>I planförslaget står ”Det innebär att det är förbjuden att bedriva verksamheter eller vidta åtgärder som kan skada allén”. Vem ansvarar för allén, nödvändigt underhåll och kostnader?</p> <p>Träd som inte underhålls riskerar att växa ut över Tvärsalavägen och begränsa framkomligheten. Dessutom kan de orsaka problem för fastighetsägarna genom att skjuta rötter.</p>	<p>grävning, schaktning och markbearbetning i och intill allén som medför att trädens rötter skadas, och därigenom trädens livskraft. Exempel på skyddade biotoper är diken, våtmarker, odlingsrösen och alléer. Om fastighetsägaren ändå behöver göra en åtgärd måste man ansöka om dispens.</p> <p>Om det finns särskilda skäl, får dispens från förbudet ges i det enskilda fallet. En fråga om dispens ska prövas av Länsstyrelsen.</p> <p>Exempel på åtgärder där man behöver dispens från det generella biotopskyddet är:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fälla eller beskära alléer. • Gräva, köra eller på annat sätt skada marken runt allén. <p>Gällande skötsel så är normalt underhåll okej att genomföra utan dispens från biotopskyddet. För att en allé ska kunna fortleva långsiktigt behöver åtgärder vidtas när träden har blivit så gamla att de utgör en risk för skada på person eller egendom. Det kan handla om beskärning av kronan eller enstaka grenar, avverkning och nyplantering av träd, eller att en högstubbe skapas. Man får även fortsätta att hamla redan hamlade träd eller andra små beskärningar. Större ingrepp (t.ex restaureringshamling, större kronreduceringar och grenkapningar, tillskapande av högstubbe) kan skada trädets naturvärden. Så vid normalt underhåll behövs inte dispens men kontakta i de fallen Länsstyrelsen Stockholm för ett samråd om vad som är lämpligt att göra och</p>
--	---

		<p>om dispens behövs eller ej.</p> <p>Skyddet för alléer hindrar inte att ett enskilda träd eller grenar som utgör en uppenbar och påtaglig akut risk för skada på människor, djur eller egendom, på egen risk i vissa fall kan få tas bort utan dispens, om risken för skada är så överhängande att en dispensprövning inte kan inväntas. En dispensansökan bör dock samtidigt lämnas in. Mer om detta kan man läsa på Naturvårdsverkets hemsida.</p>
c)	<p><i>Nockhöjd</i></p> <p>I gällande detaljplan får maximal nockhöjd vara 5,5 meter. Den nya detaljplanen behöver tillåta 5,5 m för komplementbyggnad för beviljade bygglov.</p>	<p>Detta är åtgärdat nu för att ge möjlighet till att omvandla sina huvudbyggnad till komplementbyggnad. Huvudbyggnad som omvandlas till komplementbyggnad bör kunna ha en nockhöjd på 5,5 meter.</p>
17. Björkvik 1:84 och 1:129		
a)	<p><i>Prickmark</i></p> <p>Prickmark infördes för att förhindra bebyggelse baserat på en summarisk skyfallskartering utan hänsyn till diken eller avrinningsmöjligheter. Detta måste göras om med korrekta förutsättningar.</p>	<p>Prickmarkering på översvämningsområden tas bort. Se del A på sida 7 för en utförlig beskrivning kring detta.</p> <p>Skyfallskarteringen är framtagen i enlighet med MSBs rekommendationer vad gäller regnets återkomsttid, klimatfaktor, beaktande av infiltration, markens råhet samt beräkningsnätets och terrängmodellens upplösning. För hårdgjorda ytor (bebodda fastigheter och vägar) har ett avdrag gjorts för 2-årsregn i syfte att beakta eventuella dagvattensystem såsom t.ex. dagvattentrummor. Den är utförd av externa konsulter med lång erfarenhet inom området. En modell kan aldrig återspegla en exakt verklighet</p>

		men resultatet från skyfallskarteringen bedöms vara tillräckligt bra för att inom detaljplanen bedöma vilken mark som är lämplig för framtida byggnationer.
b)	<p><i>Skyfallskartering</i></p> <p>Skyfallskartering saknar konsekvensanalys och åtgärdsplan.</p>	Konsekvensanalyser och strukturplaner syftar i första hand till att reducera konsekvenserna för samhällsviktig verksamhet och prioriterad infrastruktur. När det kommer till enskilda fastigheters översvämningsrisk ligger ansvaret att vidta åtgärder på den enskilda fastighetsägaren. I detaljplanen ansvarar Kontoret för att bedöma markens lämplighet för ändamålet.
c)	<p><i>Åtgärd översvämningsrisk</i></p> <p>Skyfallskartering är bra för att identifiera översvämningsrisker, men en åtgärd för översvämningsrisk behövs inklusive åtgärd för grävning av diken för bättre avrinning.</p>	Åtgärdsplaner tar Kontoret fram där översvämningsrisker riskerar att påverka samhällsviktiga verksamheter. Kommunens rådighet är begränsad i befintlig bebyggelse där kommunen inte äger kommunal mark. Därtill kan kommunen inte genomföra åtgärder som gagnar enskilda fastighetsägare, detta är emot den kommunala likhetsprincipen.
d)	<p><i>Planbestämmelse n₃</i></p> <p>Restriktion n₃ (mark får inte höjas) bör tas bort. Att höja marken som Kontoret föreslog för pumphus i översvämmat område är en rimlig lösning. Att införa n₃ på prickmark är för fastighetsägare inte möjligt.</p> <p>PM över skyfallskartering har så dålig upplösning att det är svårt att se vattendjupet. Att höja marknivån 40-80 cm på fastigheterna skulle inte</p>	Noterat. Denna bestämmelse finns inte längre. Se del A på sida 7 för en utförlig redogörelse kring ändrad hantering kring översvämningsituationen. Det kommer att krävas eventuella kompensationsåtgärder beroende på plats.

	påverka avrinning från intilliggande fastigheter.	
e)	<p><i>Förslag om nytt samråd</i></p> <p>Fastighetsägarna menar att ett nytt samråd bör hållas på grund av väsentliga skillnader och ändringar idag från när samråd hölls. Lyfter att det finns behov att diskutera pricken samt planbestämmelse n₃.</p>	Eftersom pricken och bestämmelse n ₃ tagits bort så är den här frågan inte aktuellt längre.
18. Björkvik 1:87		
a)	<p>Fastighet Björkvik 1:87 har fått pricken i den nya detaljplanen, troligen för att förhindra bebyggelse på mark som kan översvämmas. Fastighetsägarna menar att de och inte heller föregående ägare har upplevt översvämningar på fastigheten på 60 år och vill justera pricken något.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Går det att minska pricken? - Vilka möjligheter har framtida fastighetsägare att bygga på pricken eller få den borttagen? De vet att de kan höja marken med 0,49 meter utan markkloy, vilket kan förändra översvämningens risk och därmed anledningen till pricken. 	Pricken på översvämningssområden tas bort. Se del A på sida 7 för en utförlig beskrivning kring detta.
19. Björkvik 1:93		
	2023-09-01	
a)	<p>Fastighetsägaren tillhör de som drabbats av ny pricken mark. Trots att fastighetsägaren lämnade in ett yttrande förra året, har detta och yttrandet från andra fastighetsägare (1:81 och 1:87) inte inkluderats i samrådsredogörelsen som</p>	<p>Pricken på översvämningssområden tas bort. Se del A på sida 7 för en utförlig beskrivning kring detta.</p> <p>Angående samrådsredogörelsen, antas det att det</p>

	<p>presenteras på kommunens hemsida dagen för skrivande stund.</p> <p>Fastighetsägaren anser det märkligt att prickmarkering inte nämns i samrådsredogörelsen, trots att det är en fråga som påverkar fastighetsägarna ekonomiskt mer än något annat i detaljplanen. Önskar att detta behöver beskrivas tydligt, med tanke på Kontorets ambition för transparens.</p> <p>Fastighetsägaren anser att en ny utgåva av samrådsredogörelsen bör skickas ut, där yttranden som berör prickmarkering inkluderas och en förlängd svarstid för att möjliggöra ytterligare inskickade synpunkter. Det finns även oro över Kontorets brist på transparens i kommunikationen.</p>	<p>syftades på granskningsutlåtandet. Som svar på yttrandet skickades ett nytt granskningsutlåtande ut sommaren 2023 med förlängd svarstid som inkluderade inskickade synpunkter kring prickmarkeringen. Kontoret ber om ursäkt för eventuella besvär.</p>
	2023-09-16 (sent ingivet med godkännande)	
a)	<p><i>Prickmark</i></p> <p>Fastighetsägaren lyfter att prickmarkeringen drabbar fastighetsägare ekonomiskt med sju-siffriga belopp och hindrar byggande av större hus för åretruntboende. Ett komplett utredningsarbete krävs innan åtgärder genomförs, inklusive studier av alternativa lösningar för att förbättra avrinningen.</p>	Se svar ovan.
b)	<p><i>Skyfallsanalysen/-karteringen</i></p> <p>Skyfallsanalysen/-karteringen är ofullständig och otillräcklig som beslutsunderlag. Den saknar modell för avrinning, är inte justerad för verkliga förhållanden, och bygger på en tidigare lågpunktskartering snarare än en korrekt</p>	<p>Se del A på sida 7 för en utförlig förklaring kring översvämningshanteringen. Det är en skyfallskartering som är gjord genom en hydrodynamisk modellering. Inte endast en lågpunktskartering.</p>

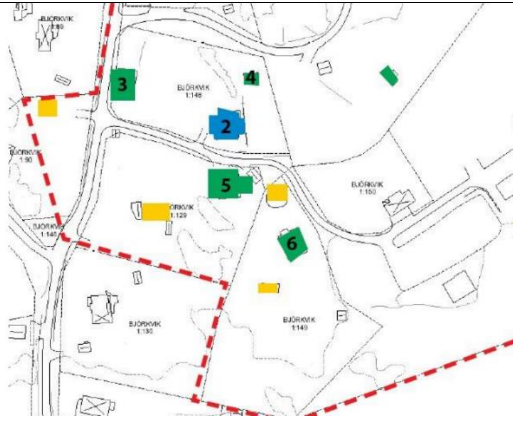
	skyfallskartering.	
c)	<p><i>Skyfallskartering och efterföljande arbete</i></p> <p>En skyfallskartering är inte ett komplett underlag för en åtgärdsplan utan en risk- och konsekvensanalys enligt MSB's handbok och DHI's rapport (Kommunövergripande klimatanalys för Värmdö kommun), vilket inte har utförts. Riskexponeringen för 100-årsregn och kostnaderna för skador i Björkvik är låga jämfört med tätbebyggda områden, vilket borde beaktas innan beslut med åtgärd som prickmarkering.</p> <p>Kontoret har inte följt instruktionerna för skyfallskarteringen, och en risk- och konsekvensanalys saknas i de befintliga underlagen, vilket gör skyfallskarteringen otillräcklig som beslutsunderlag. Samråd bör dokumenteras i en "Samrådsredogörelse" istället för i ett "Granskningsutlåtande" på grund av juridiska skillnader enligt Boverket PBL. Då detta har uppmärksamrats genom detta yttrande, så kan det eventuellt ersätta "Samrådsredogörelsen" vad gäller juridiken, i samband med en förankring mellan fastighetsägare och Kontoret. Värmdö kommun har inte utvärderat andra lösningar än prickmarkering, trots att detta beskrivs i planbeskrivningen.</p>	<p>Gränsen vad gäller vattendjup över 20 cm har applicerats med hänsyn till att det vid den vattennivån kan ge skada på byggnader och minska framkomligheten på väg. Denna gräns har bland annat använts som kriterium vid framtagande av konsekvensanalys (DHI, 2022).</p> <p>Synpunkter om att ”..modell för avrinning saknas från området... ” och ”...modellen inte tar hänsyn till den naturliga avrinningen...” tolkar Kontoret som att det syftar på att dagvattenhanteringen inte beaktas i modellen. Detta påstående delar inte Kontoret. I skyfallskarteringen har ett schablonmässigt avdrag för 2-årsregn gjorts för att beakta dagvattenhantering vid hårdgjorda ytor (vägar och bostadsfastigheter). Ett sådant avdrag är gjort enligt rekommendationer från MSB. I MSB:s senaste publikation (MSB, 2023) beskrivs ett sådant avdrag som lämplig vid en detaljerad analys.</p> <p>Inkoppling av dagvattenledningssystem i skyfallsmodelleringen kan göras i de fall som ledningsnätet finns väl dokumenterat och drift och underhåll är säkrat. Det kan i så fall bli aktuellt för områden där kommunen ansvarar för dagvattensystemet.</p> <p>Ledningssystem för dagvatten är utbyggt under lera decennier med då rådande rekommendationer om dimensionerande regn. Fulla ledningssystem kan även bidra till att vatten</p>

		trycker upp i brunnar och därmed bidrar till en översvämning. Då ett schablonmässigt avdrag innebär att hela regnmängden tas bort från modelleringen vill man av ovan beskrivna anledningar inte riskera att överskatta dagvattenledningarnas kapacitet och därför motsvarar det schablonmässiga avdraget ett 2-årsregn. Även detta antagande är i enlighet med vad MSB rekommenderar (MSB, 2023).
d)	<p>Fastighetsägaren önskar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - att skyfallskarteringen görs om med en justerad modell för att få ett bättre beslutsunderlag. - att analys av eventuella tekniska lösningar för bättre avrinning ska modelleras och analyseras. - att en konsekvensutredning bör göras för att få ett komplett beslutsunderlag. - att regler och krav i detaljplanen inte ska vara konstruktionsbegränsade "<i>design restrictive</i>". 	<p>Se svar ovan.</p> <p>Nya bestämmelser är formulerade för att undvika en konstruktionsbegränsande design.</p> <p>De nya planbestämmelserna gällande översvämningshantering är inte "<i>design restrictive</i>".</p> <p>Den läser inte in sig i någon speciell teknik utan specificerar endast höjden som behövs för att en byggnad inte ska skadas av vattnet vid ett skyfall.</p> <p>Till exempel går det utmärkt att bygga på plint om man vill det.</p>
20. Björkvik 1:135 och 1:136		
a)	<p>Fastighetsägarna motsätter sig förslaget att prickmarkera delar av deras fastigheter i den nya detaljplanen. De anser att det saknas sakliga skäl för denna begränsning.</p> <p>De menar att den teoretiska utredningen som inskränkningen bygger på inte överensstämmer med verkligheten. Under de drygt 50 respektive 27 år de ägt fastigheterna har de inte haft vattenproblem. Vid en framtida utveckling av</p>	<p>Prickmarkering på översvämningsområden tas bort. Se del A på sida 7 för en utförlig beskrivning kring detta.</p> <p>Översvämningrisken ökas i takt med de framtida klimatförändringarna. 2017 hade inte Kontoret den nuvarande skyfallskarteringen och standarden och problematik ändras från år till år. I och med de nya bestämmelserna kring prickmarken så möjliggör Kontoret att</p>

	<p>fastigheten 1:135 är den prickade marken den enda rimliga platsen för exempelvis ett garage.</p> <p>Kommunen godkände byggnation av ett attefallshus på marken 2017, utan att översvämningsrisk nämndes. De lyfter att vid framtida översvämningsproblem kan detta enkelt lösas med ett dike.</p>	<p>fastighetsägarna kan använda olika tekniska lösningar till lösa översvämningsproblematiken på sin fastighet.</p>
--	--	---

21. Björkvik 1:149

a)	<p><i>Säkerställande av prövningsrätt om egenskapsbestämmelse inte justeras vid antagande</i></p> <p>Fastighetsägarna har tidigare fått positivt svar från Värmdö kommun angående deras tidigare förslag i yttrande från 2022-07-14, men i det nu presenterade detaljplanförslaget kvarstår egenskapsbestämmelsen. Därmed lämnar ägarna nu in samma synpunkt igen för att säkerställa möjligheten till överprövning om bestämmelserna inte justeras inför antagandet.</p> <p>Kvarstående synpunkter på det föreslagna planförslaget för fastigheten Björkvik 1:149 är att egenskapsbestämmelsen "e₁" förhindrar fastighetens utveckling och motverkar detaljplanens övergripande syfte. Fastigheten anses ligga inom ett område med särskilda kulturhistoriska värden, vilket hindrar dess utveckling enligt planen. Den nuvarande huvudbyggnaden är markerad med 6 i planbeskrivningens karta över området.</p>	<p>I och med att komplementbyggnader tillåts nu vara större än 60 kvadratmeter möjliggör detta att nuvarande huvudbyggnad kan konverteras till en komplementbyggnad. Då kan man bygga en ny huvudbyggnad där den totala brutto arean av huvudbyggnaden och komplementbyggnaderna ska vara max 300 kvadratmeter. Detta yttrande bedöms som tillgodosedd nu.</p>
----	---	--



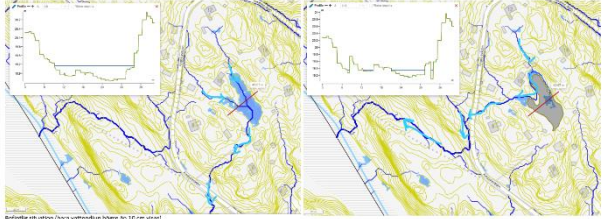
Inom detta område anges att fastigheter med kulturhistoriskt värdefulla byggnader gäller andra regleringar vilka skiljer sig från regleringar för fritidshusbebyggelse, då fastigheterna har tillkommit i ett annat sammanhang.

Varsamhetsbestämmelsen hindrar möjligheten att använda den föreslagna byggrätten för ett framtida permanentboende. Fastighetsägarna menar att fastigheten är insynsskyddad mot grannar av träd, bergsryggar och naturområden och har annan reglering än närliggande fastigheter i området då de har andra tomtstorlekar och större byggrätter trots, i vissa fall, mindre tomter.

De menar att trots fastighetens unika historik och förutsättningar, föreslås regler som inte tar hänsyn till detta. Det innebär att detaljplanens övergripande syfte inte uppfylls då varsamhetsbestämmelsen begränsar möjligheterna att nyttja föreslagen byggrätt för huvudbyggnaden.

Fastighetsägarna föreslår justeringar i regleringen för Björkvik 1:149 för att anpassa regleringen till områdets kulturvärde och fastighetens historia. De menar att genom deras förslag kan byggrätten

	<p>nyttjas och fastigheten kan utvecklas för att möjliggöra ett framtida permanent boende. De föreslår en kombination av egenskapsbestämmelserna e_3 och e_2 för komplementbyggnader.</p> <p>Fastighetsägarna föreslår justering av formuleringen för planbestämmelse e_1:</p> <p>”Komplementbyggnader tillåts med högsta sammanlagda bruttoarea (BTA) på 150 kvm. Största tillåtna BTA per komplementbyggnad är 110 kvm. Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad är 8,0 m. Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader är ca 6,0 m”.</p> <p>Denna justering möjliggör utveckling för permanentboende samtidigt som nuvarande byggnader bevaras. Fastighetens storlek och läge gör att anpassningen till nuvarande bebyggelse och historik inte påverkar omgivningens karaktär negativt. Genom deras förslag menar fastighetsägarna att fastigheten omfattas av en reglering som bidrar till detaljplanens syfte att öka permanentboende i området.</p>	
b)	<p><i>Utökad utbredning av mark som inte får bebyggas inom fastigheten Björkvik 1:149</i></p> <p>Fastigheten Björkvik 1:149 har utökad mark som inte får bebyggas, och stora delar av tomten har markerats med prickmark efter en skyfallsutredning. Fastighetsägarna ser positivt på skyfallsutredningen. Med tanke på att skyfallskarteringen är övergripande och att</p>	<p>Prickmarkering på översvämningsområden tas bort. Se del A på sida 7 för en utförlig beskrivning kring detta.</p>

	<p>maximalt vattendjup varierar inom området, menar de att berörda fastighetsägare bör ha möjlighet att genomföra mer detaljerade utredningar. Om dessa visar att marken kan bebyggas utan risk för översvämningar, bör dispens från prickmarkeringen kunna ges vid framtida bygglovsansökningar.</p>	
22. Björkvik 1:153		
	2023-08-15	
a)	<p>Fastighetsägaren anser att Kontoret har feltolkat dennes överklagan. Tomten 1:153 har inte längre någon lågpunkt, eftersom dessa har fyllts upp med bärlager och jord enligt kommunens riktlinjer från 2014. Inget vatten kan längre samlas på tomten, utan det rinner ner mot koppkärret och de nedre tomterna.</p> <p>Fastighetsägaren anser att man kan bygga på prickmarken, eftersom berggrunden ligger cirka 1 m under ytlagret och rätt grundläggning skulle förhindra vattenstigning. Om Kontoret inte kan inspektera platsen, kan fastighetsägaren skicka bilder på den nya plana gräsytan.</p>	<p>Noterat. Vid undersökning med hjälp av dagvatteninjör så kan man se att upphöjd lågpunkt med 50 cm indikerar att flödesväg bryts och stående vatten breder ut sig mot Ringsalavägen 10, vilket kan strida mot Jordabalkens bestämmelser om att en fastighetsägare inte får orsaka olägenhet för grannfastigheter.</p>  <p>Trots att markhöjningen innebär att Björkvik 1:153 nu uppfyller plushöjden på bestämmelsen b₁₀, har Kontoret valt att ändå införa det här planbestämmelserna. Anledningen är att markuppfyllnadens stabilitet för byggnation vid kraftiga skyfall inte kan garanteras.</p> <p>Antagandeförslaget ställer krav på att liknande blockeringar av flödesvägar ska undvikas samt att</p>

		<p>dessa typer av markuppfyllningar ska kompenseras.</p> <p>Vid ett eventuellt framtida föreläggande om att återställa marknivån är det avgörande att detaljplanen säkerställer att marken fortsatt är lämplig för byggnation. Därför är de nuvarande planbestämmelserna nödvändiga.</p>
b)	<p>Fastighetsägaren överklagar beslutet om prickmark på deras tomt. Fastighetsägaren menar att området har tidigare varit sumpigt men har i flera år varit torrt, de planerar att bygga ett boningshus där.</p>	<p>Prickmarkering på översvämningsområden tas bort. Se del A på sida 7 för en utförlig beskrivning kring detta.</p>
	2023-09-11	
c)	<p>När fastighetsägarna köpte tomten 2014 fick de besked av kommunen att marknivån kunde höjas med 30-50 cm utan marklov. Detta har nu gjorts och fastighetsägarna överklagade över en månad sedan från skriven stund, då den nya planen felaktigt markerar uppfylld mark som prickad där vatten kan samlas och därför ej får bebyggas. De påpekar att eftersom tomten nu är högt belägen och består av gräsyta kan vatten inte samlas där.</p> <p>Fastighetsägarna har begärt att prickmarkeringen tas bort eller att särskild byggteknik tillåts vid byggnation.</p> <p>Detta är fastighetsägarnas fjärde skrivelse då de tidigare har varit obesvarade och ingen har inspekterat platsen. De önskar dialog och att någon gör en undersökning baserad på aktuell information, samt ber om information om hur man</p>	<p>Se svar a) ovan.</p>

	<p>överklagar till nästa instans.</p> <p>Måste Kontoret prickmarkera en viss procent av fastighetsägares marker med utfallet att några drabbas för att Kontoret ska nå målet? De menar att områdets fastighetsägare ignoreras av Kontoret och önskar att hänsyn tas till boende och uppvuxna i området.</p>	
--	---	--

Värmdö 2025-03-10

Samhällsbyggnadskontoret, Planavdelningen

Raad Alwajid

Stefan Khoo

Planchef

Planarkitekt & Projektledare