

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av Brunn 1:1 m fl, Vargbacken, Värmdö kommun

Detaljplan för del av Brunn 1:1 m fl, Vargbacken, har varit ute på samråd under tiden 26/5-27/6 2011. Information om samrådet skickades då ut till boende i nära anslutning till planområdet enligt fastighetsägarförteckning från Lantmäteriet samt till organisationer och myndigheter som bedömdes som berörda av planarbetet. Handlingarna fanns att ta del av på Kommuntorget, på Ingarö bibliotek i Brunn samt på kommunens hemsida.

Öppet hus hölls torsdag 9/6 kl 18-20 i samhällsbyggnadskontorets driftenhets lokaler i Brunn centrum då Yvonne Karlsson (projektledare) och Mats Hellberg (planchef) från kommunen fanns på plats för att svara på frågor liksom Åsa Vikdahl (biträdande projektledare och exploateringsingenjör) från Structor FM Projekutveckling AB och Heléne Hallberg (planeringsarkitekt FPR/MSA, TEMA planavdelning). Även representanter från exploatören, Ingarö Seniorboende, fanns på plats. Cirka 10 – 15 personer kom till mötet.

Totalt har 27 yttranden inkommit under samrådsperioden, samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret.

Del A i samrådsredogörelsen visar vilka som lämnat yttranden. Del B redovisar frågor som tagits upp i flera yttranden samt sådana frågor som kan antas vara av stort allmänt intresse. Här redovisas även vilka förändringar/kompletteringar yttrandena föranlett i fortsatt planarbete. I del C finns yttrandena inkopierade. I både del B och del C finns kontorets kommentarer och bemötanden.

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

A. Yttranden har lämnats av:

	Namn	Fastighets- beteckning	Datum
1.	Länsstyrelsen		2011-07-06
2.	Lantmäteriet, Division Fastighetsbildning		2011-05-31
3.	Storstockholms Brandförsvär		2011-06-23
4.	Finansieringsnämnden för utbildning		
5.	Trafikverket		
6.	TeliaSonera Skanova Access AB		2011-06-13
7.	Vattenfall Eldistribution AB		2011-06-23
8.	AB Storstockholms lokaltrafik		2011-06-28
9.	Försvarmakten		2011-07-01
10.	Bygg- och Miljökontoret		2011-07-07
11.	Finansieringsnämnden för äldreomsorg		
12.	Naturskyddsföreningen		
13.	Skogsstyrelsen		2011-06-10
14.	Kulturenheten		2011-06-14
15.	Anna Berg	Brunn 1:713	2011-06-21
16.	Brunns Industriby AB, Peter Steffansson	Brunn 1:739	2011-06-22
17.	Catharina Merner		2011-06-21
18.	Marie Lindgren		2011-06-21
19.	Thomas Jonasson		2011-06-21
20.	Berit Ekholm	Brunn 1:567	2011-06-22
21.	Carl Johan Merner		2011-06-22
22.	Ulrika Lundmark	Brunn 1:771	2011-06-22
23.	John Moe m.fl. 21 fastigheter	Brunn 1:664 m.fl.	2011-06-23
24.	Mats och Liselott Lindstedt	Brunn 1:467	2011-06-27
25.	Jonas Wiklund		2011-06-27
26.	Therese Jacobsson	Brunn 1:730	2011-06-27
27.	Tomas Eriksson	Brunn 1:470	2011-06-27
28.	Veronica Lennebrant och Jonas Wiklund	Fågelvik 1:489	2011-06-27
29.	Fredrik Klothz m.fl.	Brunn 1:594	2011-06-27
30.	Ingarö Seniorboende		2011-06-28
31.	Inga-Lisa Andrée m.fl. 6 fastigheter	Brunn 1:582 m.fl.	
32.	Utbildningsstyrelsen		
33.	Vård och omsorgsstyrelsen		
34.	Kultur och fritidsnämnden		

Nr. 4, 5, 11, 12 och 32 - 34 har ej inkommit med yttrande under samrådskedet

B. Synpunkter av allmänintresse samt kontorets kommentarer

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

B1 Vattenskyddsområde

Flertalet yttranden innefattar risker med att samrådsförslaget är lokaliserat inom både primär och sekundär vattenskyddszon, enligt förslaget till reviderade vattenskyddsgränser som nu ligger hos länsstyrelsen för fastställelse.

Länsstyrelsen samt Bygg- och Miljökontoret anser:

Både länsstyrelsen och Bygg- och Miljökontoret framför att grundvattenförekomsten på Ingarö hör till länets viktigaste och har hög prioritet för skyddsåtgärder. En exploatering får inte medföra en negativ påverkan. Osäkerhet angående påverkan av djupa schakt kvarstår och schakten måste hindras från att bli avskärande eller avledande för grundvattenbildningen och får inte heller medverka till att en kvalitetsförsämring av grundvattnet sker. Denna osäkerhet avser främst vattenskyddsområdets primära skyddszon men även delvis i den sekundära skyddszonen. Länsstyrelsen och Bygg- och Miljökontoret framför att grundvattennivåerna är dåligt kända inom området idag vilket medför att det inte går att bedöma om det föreligger någon risk med de mark- och grundläggningsarbeten som föreslås inom planområdet.

Länsstyrelsen anser:

Länsstyrelsen betraktar planförslaget med ett antal flerbostadshus i den primära skyddszonen som olämpligt. Förslaget bedöms medföra en alltför stor föroreningsrisk och belastning på grundvattenförekomsten både i anläggningsskedet och i brukarskedet. Länsstyrelsen ser inte heller att det föreligger några särskilda skäl att frånga skyddsföreskrifterna i detta fall. Detta medför att planförslaget behöver revideras så att byggrätter för de föreslagna flerbostadshusen inom den primära skyddszonen tas bort. Ur vattenskyddssynpunkt är det även olämpligt att lokalisera en ny infartsväg inom den primära skyddszonen. För att slutligen kunna avgöra lämpligheten och vilka skyddsåtgärder som måste vidtas för den planerade exploateringen inom den sekundära skyddszonen, måste en detaljerad utredning göras som bland annat visar grundvattenytans högsta läge och val av lämpliga skyddsåtgärder för djupa schakt, till exempel för ledningar och grundläggning. Kritiska områden kan endast identifieras genom mer ingående undersökningar av grundvattennivåer och markförhållanden. Enligt Länsstyrelsens mening behöver en detaljerad studie göras innan detaljplanen slutligen antas. Kritiska ytor måste belysas inom den sekundära skyddszonen, till exempel platser där isälvmaterialet ligger nära markytan med en högt stående grundvattenyta. Därefter kan den mest fördelaktiga placeringen av bebyggelsen avgöras och om ytterligare byggnader behöver tas bort för att ett fullgott skydd av vattentäkten ska erhållas.

Bygg- och Miljökontoret anser:

Bygg- och Miljökontoret påpekar att utredningar framförallt visar på att en utbyggnad av flerbostadshus och infartsväg inom primär skyddszon för dricksvattentäkt har bedömts innebära en ökad risk för förorening av grundvattnet. Att permanent bebygga ett vattenskyddat område kan innebära en negativ irreversibel påverkan då grundvattenförekomsten riskerar att slås ut eller försämrats. Bygg- och Miljökontoret anser att de utredningar och bedömningar som genomförts efter programsamrådet visar på att det under byggnation och under driftskedet finns påtagliga risker för att grundvatten kan förorenas. Inom sekundär zon ska byggnation ske restriktivt och inte på ytor där grundvattennivån ligger så högt att schaktning under grundvattenytan krävs. Bygg- och Miljökontoret anser att det för att schakta under grundvattennivån i ett skyddsområde krävs ett mycket utökat grundvattenskydd och ställer sig frågande till om detta grundvattenskydd går att uppnå vid en byggnation enligt gällande förslag.

Privatpersoner anser:

Även närboende framför riskerna, samma som nämns ovan, vid en exploatering inom primär och sekundär vattenskyddszon.

Exploatören anser:

Ingarö Seniorboende har en annan syn på gränsdragningen mellan primär och sekundär vattenskyddszon. Ingarö Seniorboende menar att tidigare dag- och grundvattenutredning inom planområdet ej kan motivera nu föreslagen gränsdragning.

Kommentar

De föreslagna vattenskyddsgränserna baseras på av oberoende konsulter med specialistkunskaper genomförda utredningar. De föreslagna vattenskyddsgränserna och skyddsföreskrifterna planeras fastställas av länsstyrelsen under hösten 2011. Säkerställande av vattenskyddet är en förutsättning för detaljplaneringen av området.

Planförslaget revideras så att bebyggelse och kvarterstvågens in- och utfart till Entreprenadvägen utgår ur primär vattenskyddszon i enlighet med länsstyrelsens yttrande. Inom sekundär skyddszon för vattentäkten undantas ett område längst i norr av hänsyn till lekytan på platån samt revidering av planområdesgränsen i och med att primär vattenskyddszon utgår ut planområdet. I övrigt kommer planförslaget att revideras med hänsyn till vad kompletterande utredningar redovisar.

Grundvattennivåerna inom planområdet kommer mätas i fler mätpunkter inom planområdet och en kompletterande geoteknisk utredning kommer att genomföras för planområdet. Ytterligare utredningar för påverkan av djupa schakt samt grundvattennivåer blir en fråga för Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att hantera i samband med tillståndsansökan för byggnation inom sekundär skyddszon för vattentäkten.

Planbestämmelser för byggnadsteknik och grundläggning kommer att ses över i den fortsatta planprocessen.

Inom hela vattenskyddsområdet gäller vattenskyddsföreskrifter som ska följas. Dessa innebär bl.a. att tvätt av fordon är förbjudet. Tvätt av fordon är dessutom generellt förbjudet, förutom på anvisad plats, inom hela Värmdö kommun. Kommunen är tillsynsmyndighet för att vattenskyddsföreskrifterna efterföljs.

B2 Buller

Länsstyrelsen samt Bygg- och Miljökontoret anser:

Länsstyrelsen samt Bygg- och Miljökontoret framför att utredningar visar att verksamhetsområdet söder om planområdet medför höga bullernivåer som överskrider rekommenderade riktvärden inom planområdet. Utförda bullerberäkningar visar att de på plankartan reglerade bullerskyddsåtgärderna, vall samt plank, inte är tillräckliga. Trots dessa skyddsåtgärder överskrids den ekvivalenta ljudnivån för externt industribuller för ett flertal av de planerade bostäderna.

Länsstyrelsen anser:

Länsstyrelsen håller med Samhällsbyggnadskontoret att bullerfrågan måste studeras vidare i kommande planskede. Länsstyrelsen kan inte se att det finns möjlighet att frångå riktvärdena i detta fall. Länsstyrelsen framför att eftersom äldre vistas stor del av sin tid i hemmet utgör de en extra känslig grupp med avseende på buller.

Bygg- och Miljökontoret anser:

Bygg- och Miljökontoret framför att om riktlinjerna överskrids, trots bulleråtgärder enligt detaljplanen, är det den störande verksamhetens ansvar att åtgärda bullernivåerna. Det finns på så sätt en risk för att verksamheten inte kan fortsätta i samma omfattning. Verksamheten kommer troligtvis heller inte att kunna utökas, om sådana planer finns. Bygg- och Miljökontoret anser att planera för bostäder intill bullrande verksamheter, där grundförutsättningar för god miljö och hälsa kan bedömas som små redan från början, kan komma att innebära många onödiga störningar och framtida krav på nya bedömningar och beslut.

Exploatören anser:

Ingarö Seniorboende anser att gjorda bullerantaganden är starkt överdrivna. Föreslagna åtgärder torde vara fullt tillräckliga även vid en utvidgad verksamhet på fastigheten Brunn 1:739 och eventuellt tillkommande industriområde.

Brunns Industriby AB anser:

Verksamhetsutövaren söder om planområdet, Peter Steffansson, framför att bullerproblematiken måste lösas för att undvika framtida konflikter samt säkerställa ett lugnt boende.

Kommentar

Bullerutredningar av oberoende konsulter visar att planområdet berörs av verksamhetsbuller som överskrider rekommenderade riktvärden. Bullerutredningarna visar att av exploatören föreslagna åtgärder enligt samrådsförslaget inte är tillräckliga. Bullerproblematiken ska därför utredas vidare och planhandlingarna kompletteras och revideras till utställningsskedet, så att det säkerställs att gällande riktvärden klaras inom planområdet. Då detaljplanen kommer ställa krav på att gällande riktvärden för buller ska klaras kommer inte den planerade bebyggelsen begränsa verksamhetens möjlighet att fortsätta i samma utsträckning som den bedrivs idag.

B3 Natur och rekreation

Länsstyrelsen anser:

Länsstyrelsen gör bedömningen att planen kan genomföras utan att förutsättningarna för större vattensalamander i området försämrats under förutsättning att de skyddsåtgärder för större vattensalamander som föreslås i PM:et ”Grodgdjur på del av fastigheten Brunn 1:1” genomförs. I övrigt ser länsstyrelsen positivt på att de största naturvärdena som finns norr om bebyggelsen, och som även sammanfaller med viktig rekreationsmark, undantas från att exploateras. Länsstyrelsen framför även att allmänhetens tillgänglighet till skogsområdena runt detaljplanen är viktig och att befintliga stigar bör bevaras eller ersättas av nya, vilket också framgår av planhandlingarna.

Skogsstyrelsen anser:

Skogsstyrelsen framför att det inte finns några nyckelbiotoper eller högre naturvärden noterade inom planområdet. Dock finns rödlistade arter till vilka bör undantas från exploatering.

Privatpersoner anser:

Närboende och familjer med barn som går i Brunns skola och Calle Flygares förskola framför att planområdet är en fantastisk och unik tätortsnära skog. Området är högst värdefullt för vilt och hotade groddjursarter vilka skulle hotas om föreslagen exploatering genomförs. Vidare framförs att det är av högsta vikt att norra delen av planområdet som har höga naturvärden enligt naturinventeringen undantas från exploatering. Även rekreationsmarken närmast skolan är väl använd och av stort värde för närboende och skola, vilket gör naturområdet värdefullt att bevara. De närboende motsätter sig exploatering av Vargbacken på grund av de höga natur- och rekreationsvärdena inom hela planområdet samt vikten att bevara sammanhängande grönområden. Eftersom Vargbacken hänger samman med ett större skogsområde finns utrymme för en större variationsrikedom och naturpedagogik i området. Vargbacken används idag för undervisning och naturstudier inom verksamheten vid Brunns skola. Ett uppförande av bostäder i detta område skulle avsevärt störa och försämra denna miljö. Närboende framför även att de inte ser det för otänkbart att skyddade arter även finns i träskmarken i centrum av planområdet, vilket de anser bör utredas vidare.

Exploatören anser:

Ingarö Seniorboende framför att den mark som tas i anspråk för bebyggelse idag används i mycket liten omfattning för lek och rekreation. Ett seniorboende torde inte innebära några störningar.

Kommentar

Vid kommunekologens kompletterande inventering inom planområdet våren 2011 fanns bl.a. större vattensalamander. Aren är skyddad i EUs habitatdirektiv och i artskyddsförordningen(2007:845) framgår att denna art kräver ett noggrant skydd. Den kompletterade inventeringen sammanställs i PM:et "Groddjur på del av fastigheten Brunn 1:1" daterat 2011-04-26. Eftersom PM:et inte fanns framarbetat när planbeskrivningen och plankartan arbetades fram kompletterar PM:et planhandlingarna till utställningsskedet. Planhandlingarna revideras så att de rekommenderade skyddsåtgärderna uppfylls inom planområdet. Åtgärder utom planområdet blir endast aktuella i samband med ombyggnad av Gamla Brunnsvägen. I nuläget planeras inga åtgärder på vägen. Att detaljplanera för bostäder på Vargbacken medför naturligtvis att natur- och rekreationsområden tas i anspråk. Den ostörda skogskänslan på Vargbacken kommer i samband med ett plangenomförande att minska. Dock finns fortsatt stor tillgång till orörd natur i närområdet.

Planförslaget är utformat med hänsyn till de naturvärden som uppmärksammats i Ekologigruppens rapport "Natur och rekreativa värden vid Brunn". De områden som i Ekologigruppens rapport bedöms vara av högst naturvärde lämnas helt från exploatering genom planförslagets avgränsning. Planen avgränsades under samrådsskedet så att områden där rödlistade arter funnits inte ingår i planområdet. Dock har kompletterande undersökning genomförts under samrådsperioden och ytterligare talltickor funnits. Planen kommer att revideras med avseende på detta under utställningsskedet. Plangränsen kommer även att revideras i norr och del av området med klass 3-naturvärden och platån som används som lekyta undantas från bebyggelse.

Genom att avgränsa planen så att naturmark sparas närmast centrala Brunn och Dalhugget integreras naturområden i tätortsbebyggelsen i enlighet med översiktsplanen. Planområdet utgör enligt Översiktsplan 2030 inte del av den regionala grönkilen. Planområdet har avgränsats så att koppling mellan Brunn centrum och den regionala grönkilen bevaras.

Planförslaget har även avgränsats med hänsyn till intilliggande bostadsbebyggelse. Respektavståndet med utsparat naturmark som lämnas till Dalhugget bedöms med avseende på att centrala Brunn är ett centrumutvecklingsområde som tillräckligt. I samrådsförslaget är respektavståndet som minst 44,5 meter, mätt mellan fastighetsgräns för befintlig bostad och byggrätt. I Programförslaget var minsta avstånd 41,5 meter.

Naturvärdesinventeringen bedöms med komplettering av kommunekologens inventering av groddjur och områdets centrala delar som fullgott underlag för upprättande av detaljplanen.

B4 Vägnät

Bygg- och Miljökontoret anser:

Bygg- och Miljökontoret understryker vikten av att utreda frågan om säkra gång- och cykelkommunikationer inom området.

SL anser:

SL framför att Entreprenadvägen, gångvägen till hållplatsen på Eknäsvägen, uppges ha 8% lutning även efter upprustning vilket försämrar tillgängligheten för gående och cyklande, samt är oacceptabelt för funktionshindrade.

Privatpersoner anser:

Privatpersoner påpekar den negativa faktor som ett ökat trafikflöde kan medföra genom att området exploateras, både vad det gäller trafiksäkerhet och ökad belastning på vägarna men även påverkan på tillgång till parkeringsplatser i Brunn centrum, utnyttjandet av kollektivtrafik osv.

Exploatören anser:

Ingarö Seniorboende ser inga hållbara motiv för att vägen ska ges den standard som föreslås. Den förväntade tillkommande trafiken motiverar inte detta. De anser att det inte finns några behov av att vägen förstärks med en gångväg, eftersom planområdet huvudsakligen kommer att nås via andra gångvägar. Gångvägen och den förstärkta vägstandarden medför stora ingrepp i den befintliga naturen vilket känns miljömässigt mycket tveksamt.

Brunns Industriby AB anser:

Verksamhetsutövaren söder om planområdet, Peter Steffansson, framför att Entreprenadvägen kommer användas för både transporter med tung trafik och boende. Verksamhetsutövaren förutsätter även att det blir separat gångbana längs Entreprenadvägen.

Kommentar

Vid exploatering av nya områden ställs krav enligt PBL, som bland annat innebär att vägar ska ha godtagbar standard. En vägutredning har genomförts och område avsatts i planen för att möjliggöra ombyggnad av Entreprenadvägen. Bärigheten och hantering av vägdagvatten avses förbättras och vägen kompletteras med gångbana för att höja trafiksäkerheten. Breddning av Entreprenadvägen medför ingrepp i omgivande naturmark. Markingreppen i samband med byggnationen bedöms dock som nödvändiga med hänsyn till vattenskyddet och att uppnå en godtagbar standard för vägen. Exploatering av området kommer att medföra viss trafikökning men inte i den utsträckning att den kan anses betydande för Brunn. Beräkningar har genomförts och kapaciteten i närområdet bedöms klara trafikökningen. Då de planerade bostäderna enligt samrådsförslaget har sin in- och utfart via Entreprenadvägen och Eknäsvägen bidrar den föreslagna exploateringen inte till någon trafikökning längs Gamla Brunnsvägen. Trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter kring skolan bedöms inte påverkas negativt då planområdet föreslås trafikförsörjas från Eknäsvägen, från vilken skolan är väl avskild och det finns planskild undergång. För biltrafiken till och från skolan förbättras trafiksäkerheten med ett plangenomförande då Entreprenadvägens standard höjs. För Eknäsvägen har en förstudie inletts som bl.a. omfattar en cirkulationsplats i korsningen mellan Eknäsvägen och Entreprenadvägen. Detaljplanen möjliggör anläggande av cirkulationsplatsen vilket ytterligare skulle bidra till att höja trafiksäkerheten. En mer övergripande parkeringsutredning att genomföras av kommunen i samband med detaljplanering av Brunns centrum. Gällande kollektivtrafiken är föreslagen bostadsbebyggelse positiv då den bidrar till ökat underlag för att kunna förbättra och utöka kollektivtrafiken i området.

B5 Lokalisering, gestaltning, våningshöjd och exploateringsgrad

SL anser:

SL anser att planområdet ligger på relativt långa gångavstånd från befintliga hållplatser och att en placering av denna typ av bebyggelse närmare kollektivtrafiken hade varit att föredra och bör beaktas i framtida planering. Vidare anser SL att gång- och cykelvägar till SL-trafiken ska utformas säkra, trygga, gena, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning samt att Entreprenadvägen har för brant lutning

Privatpersoner anser:

Närboende till planområdet ifrågasätter lokaliseringen av den föreslagna bebyggelsen och anser att exploateringsgraden inom området är för hög med 170 bostäder. De anser även att 3 till 4 våningar inte är lämpligt på Ingarö eller passar områdets karaktär och att bebyggelsen bör begränsas till maximalt två våningar. Boende inom området Dalhugget anser att avståndet mellan den planerade bebyggelsen och befintlig bostadsbebyggelse är för kort och bör utökas samt exploateringen minskas. Privatpersoner har även inkommit med positiva yttranden som framför att Vargbacken är lämpligt för exploatering med seniorbostäder.

Exploatören anser:

Ingarö Seniorboende hävdar att den föreslagna bebyggelsen inte på ett negativt sätt påverkar boende i områdets närhet. Byggnadernas lägen och höjder har anpassats för att minimera påverkan på omgivningen.

Kommentar:

Områdets lokalisering baseras på en lokaliseringsutredning som pågick mellan 2004 - 2006 samt politiska beslut. Se planbeskrivningen under rubriken "kommunala beslut i övrigt". Dock har förutsättningarna inom området förändrats sedan beslut om Start PM antogs 2006-10-11 på grund av pågående revidering av vattenskyddet för Ingarö vattentäkt. Revideringen innebär striktare vattenskyddsföreskrifter samt att hela planområdet kommer att omfattas av vattenskyddsområde, en del av primär skyddszon i nordost och i övrigt av sekundär skyddszon. Vargbacken har dock ett bra läge med tanke på befintlig service och kommunikationer i Brunn. I tidigare skede hölls en markanvisningstävling för planområdet då förslag till bebyggelse som ligger till grund för samrådsförslaget vann. Förslaget innehöll även då 2 – 4 våningar. Samhällsbyggnadskontoret anser att 2 – 4 våningar inom planområdet är lämpligt under förutsättning att bebyggelsen anpassas till landskapet och vegetationen, samt att bebyggelsen närmast Dalhugget inte överstiger 2 våningar. Genom att bygga på höjden tas mindre mark i anspråk. Många seniorer och äldre önskar också bo lite högre då detta upplevs som mer säkert och tryggt. Angående exploateringsgraden så utgår planarbetet för Vargbacken från nya förutsättningar och ny anvisad plats jämfört med tidigare förslag om 40 lägenheter som utgick från en placering på annan fastighet.

Fortsatt planarbete

Inkomna yttranden har föranlett att planhandlingarna under fortsatt planprocess revideras/kompletteras med avseende på:

Vattenskydd

- Planförslaget revideras så att bebyggelse och kvartersvägens in- och utfart till Entreprenadvägen utgår ur primär vattenskyddszon i enlighet med länsstyrelsens och Bygg- och Miljönämndens yttrande
- inom sekundär skyddszon för vattentäkten undantas även ett område längst i norr på grund av rekreativvärden. I övrigt kommer planförslaget att revideras med hänsyn till vad kompletterande utredningar redovisar,
- grundvattennivåerna inom planområdet kommer mätas i fler punkter inom planområdet,
- kompletterande geoteknisk utredning ska genomföras för planområdet,
- planbestämmelser för byggnadsteknik och grundläggning kommer att ses över i den fortsatta planprocessen, samt
- planbeskrivningen kompletteras med skrivelse om vad översiktsplanen anger om nybyggnation inom vattenskyddsområden.

Verksamhetsbullen

- Bullerproblematiken ska med anledning av inkomna synpunkter utredas vidare och planhandlingarna kompletteras och revideras till utställningsskedet så det säkerställs att gällande riktvärden klaras inom planområdet.

Natur och rekreation

- Planhandlingarna revideras och kompletteras med hänsyn till PM:et angående "Groddjur på del av fastigheten Brunn 1:1" daterat 2011-04-26,
- planen revideras med avseende på nyinventerade rödlistade arter centralt inom planområdet, samt
- planen revideras i norr genom att del av området med klass 3-naturvärden och platån som används som lektya undantas från bebyggelse.

VA och dagvatten

- Planhandlingarna ses över och kompletteras med anvisningar för hantering av potentiellt förorenat dagvatten,
- en VA-utredning för planområdet ska genomföras och komplettera planhandlingarna. Utredningen ska bland annat redovisa VA-schaktens djup och påverkan, samt
- planbeskrivningen förtydligas gällande kraven på kunskap, underhåll och tillsyn med hänsyn till hantering av dagvatten.

Övrigt

- Planbestämmelsen ”seniorbostäder” ändras till bostadsändamål. Användningen kommer även att revideras så att viss del vårdboende medges i enlighet med Bygg- och Miljökontorets yttrande. I och med att användningen kommer ändras från ”seniorboende” till ”bostadsändamål” kommer planbeskrivningen kompletteras med avseende på beskrivning av tillgång till förskolor och skolor till utställningsskedet,
- planhandlingarna kompletteras till utställningsskedet med uppgift om nya eller gamla PBL tillämpats vid framtagande av detaljplanen,
- planhandlingarna kompletteras till utställningsskedet i enlighet med Lantmäterimyndighetens förslag så att enskilt huvudmannaskap framgår. Grundkartan kompletteras med koordinater och koordinatkruss,
- planbestämmelsen där anordnande av bullerskydd kopplas till slutbevis innebär en reglering stryks och redovisas istället som en upplysning och regleras via avtal, samt
- i övrigt kommer planförslaget att revideras med hänsyn till vad kompletterande utredningar redovisar.

C. Synpunkter samt kontorets kommentarer

Nedan har de inkomna yttrandena kopierats in. Eventuella ingresser eller upprepningar från programmet (såsom programmet syfte eller liknande) har tagits bort. Yttrandena finns att ta del av i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret.

1.

Länsstyrelsen

Vattenskyddsområde

Grundvattenförekomsten på Ingarö hör till länets viktigaste och har hög prioritet för skyddsåtgärder enligt de prioriteringar som görs i rapporten ”Dricksvattenförekomster i Stockholms län – Prioriteringar för ett långsiktigt skydd” (VAS-rådets rapporter nr 6, 2009).

Vattentäktens betydelse motiverar att långtgående skyddsåtgärder vidtas vid en eventuell förändring av markanvändningen inom skyddsområdet. En exploatering får inte medföra en negativ påverkan och måste motverka att en successiv försämring sker av dricksvattentäktens kvalitet och kvantitet.

Vad Länsstyrelsen kan se har ett flertal kvalificerade utredningar tagits fram beträffande hur dagvattenhanteringen bör ske inom området och en riskbedömning angående exploateringens påverkan på grundvattenbildning och grundvattenkvalité har gjorts. Utredningarna anger exempel på skyddsåtgärder som kan behöva vidtas för att endast få en obetydlig påverkan på grundvattenkvalité och -kvantitet.

Enligt utförd riskutredning så kvarstår dock en osäkerhet angående påverkan av djupa schakt, bland annat för va-ledningar som vanligtvis läggs på ett djup av 2 meter. Schakten måste hindras från att bli avskärande eller avledande för grundvattenbildningen och får inte heller medverka till att en kvalitetsförsämring av grundvattnet sker. Denna osäkerhet avser främst vattenskyddsområdets primära skyddszon men även i planområdets södra och sydöstra delar i den sekundära skyddszonen. Enligt utredningen är grundvattennivåerna dåligt kända inom området idag vilket medför att det inte går att bedöma om det föreligger någon risk med de mark- och grundläggningsarbeten som ska utföras inom Vargbacken.

En ansökan om revidering av vattenskyddsområdets gränser och föreskrifter har kommit in till Länsstyrelsen för beslut om fastställelse, vilket kommer att ske under hösten. Om det finns särskilda skäl kan Länsstyrelsen medge dispens från föreskrifterna för bebyggelse inom den primära skyddszonen. Dispens får endast medges om den planerade åtgärden är förenlig med vattenskyddsområdets syfte och åtgärden får enbart medföra en ringa påverkan på dricksvattentäkten.

Detaljplaneförslaget för Vargbacken anger ett antal flerbostadshus i den primära skyddszonen vilket Länsstyrelsen betraktar som olämpligt. Förslaget bedöms medföra en alltför stor föroreningsrisk och belastning på grundvattenförekomsten både i anläggningsskedet och i brukarskedet. Orsaken till förbudet är att risker för grundvattenförorening som är

kopplade till bebyggelse ökar med bebyggelsens storlek, både under anläggnings- och driftsskede.

Länsstyrelsen ser vattenskyddsområdet, med de indelningar av primära och sekundära skyddszoner som nu föreligger, som väl avgränsat och ser inget skäl till att zonindelningen bör förändras. Länsstyrelsen ser inte heller att det föreligger några särskilda skäl att frånga skyddsföreskrifterna i detta fall. Närheten till intagsbrunnen strax norr om Eknäsvägen medför att det är av stor vikt att de tillrinningsförhållandena för grundvattnet som nu finns bevaras.

Detta medför att planförslaget behöver revideras så att byggrätter för de föreslagna flerbostadshusen inom den primära skyddszonen tas bort. Ur vattenskyddssynpunkt är det även olämpligt att lokalisera en ny infartsväg inom den primära skyddszonen. Kommunen bör vid översynen av detaljplanen även överväga om det finns alternativa möjligheter för placeringen av infartsvägen till området.

För att slutligen kunna avgöra lämpligheten och vilka skyddsåtgärder som måste vidtas för den planerade exploateringen inom den sekundära skyddszonen, måste en detaljerad utredning göras som bland annat visar grundvattenytans högsta läge och val av lämpliga skyddsåtgärder för till exempel djupa schakt. Kritiska områden kan endast identifieras genom mer ingående undersökningar av grundvattennivåer och markförhållanden. Detta gäller enligt framtagna riskanalys, GEOSIGMA 2011, främst för den södra och sydöstra delen av planområdet.

Enligt Länsstyrelsens mening behöver en detaljerad studie göras innan detaljplanen slutligen antas. Kritiska ytor måste belysas inom den sekundära skyddszonen, till exempel platser där isälvsmaterial ligger nära markytan med en högt stående grundvattenyta. Därefter kan den mest fördelaktiga placeringen av bebyggelsen avgöras och om ytterligare byggnader behöver tas bort för att ett fullgott skydd av vattentakten ska erhållas.

För att bygga flerbostadshus i den sekundära skyddszonen i enlighet med skyddsföreskrifterna behövs tillstånd från kommunens miljö och hälsoskyddsnämnd. En detaljerad utredning tillsammans med tillståndet får ligga till grund för reglering avseende de skyddsåtgärder som måste vidtas för att en exploatering i den sekundära skyddszonen ska kunna komma tillstånd. De olika skyddsåtgärderna kan bland annat vara att anlägga bentonitskärmar eller andra typer av avskärmningar som hindrar vattnet att följa ledningsgravar. Ett annat alternativ kan vara att göra ledningsgravarna helt täta.

Dagvattenhantering

En utförlig samordnad dagvattenutredning har föredömligt tagits fram för centrala Brunn, där Vargbacken ingår som ett delområde. Utgångspunkten har varit att minimera risken för negativ påverkan på ytvatten och grundvatten i området, speciellt med hänsyn till Ingarö vattentäkt. Kommunens dagvattenpolicy har varit styrande för utredningsarbetet.

Ytavrinnande dag- och naturvatten från Vargbacken rinner till Fladen som

slutpunkt. Målsättningen måste vara att endast ”rent” dagvatten tillåts infiltrera medan vägdagvatten och dagvatten från parkeringsytor behöver genomgå rening. En annan målsättning för dagvattenhanteringen måste vara att grundvattenbildningen inte minskar genom bortledning av grundvatten som påverkar grundvattentillgången annat än möjligen helt marginellt.

Potentiellt förorenat dagvatten från Vargbacken föreslås renas genom sedimentation och översilning innan det får infiltrera genom en uppbyggd markprofil sydöst om korsningen Entreprenadvägen/Eknäsvägen.

Detaljplanen anger att ”Körbara ytor samt parkerings- och uppställningsytor för fordon får inte möjliggöra infiltration av dagvatten. Övriga ytor, med undantag från primär vattenskyddszon och gångvägar, skall möjliggöra infiltration av dagvatten.” Länsstyrelsen anser att planbestämmelsen bör kompletteras med en skrivning att potentiellt förorenat dagvatten ska ledas via täta makadamfyllda diken ner mot Eknäsvägen och efter genomgången fördröjning och rening ledas ut ur tillrinningsområdet för vattentäkten.

Åtgärder förknippade med exploatering som schaktning, sprängning, borrhning, pålning och spontning liksom åter-/utfyllnad får enligt vattenskyddsföreskrifterna inte ske utan tillstånd från kommunens bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnd. Återfyllnad får endast ske med rena (inerta) massor. Plankartan behöver också kompletteras med en skrivning att ytor där det naturliga skyddande ytskiktet har schaktats bort och som ska användas för infiltrering av ”rent” dagvatten bör återfyllas med minst 0,3 mullrik matjord eller i enlighet med kommunens tillstånd.

På platser där infiltration av dagvatten ska ske och där det finns sand och grus i dagen, eller sådana platser som genom anläggningsarbeten blivit exponerade krävs att materialskikt med lämplig genomsläpplighet och tjocklek läggs ut ovanpå friktionsmaterialet så att avsedd reningseffekt uppstår och det infiltrerade dagvattnet uppnår dricksvattenkvalitet innan det når grundvattenzonen.

På plankartan bör man också reglera att den tekniska anläggningen för dagvattenhantering nere vid Eknäsvägen ska konstrueras så att den fungerar som oljefälla och kan ta om hand en utrunnen last om cirka 40 m³ från en eventuell olycka på Entreprenadvägen.

Buller

Verksamhetsområdet strax söder om planområdet medför höga ekvivalenta och maximala ljudnivåer under dagtid. Utförda bullerberäkningar visar att de på plankartan reglerade bullerskyddsåtgärderna, vall samt plank, inte är tillräckliga. Trots dessa skyddsåtgärder överskrider den ekvivalenta ljudnivån för externt industribuller för ett flertal av de planerade bostäderna.

Då ett seniorboende planeras kan man förutsätta att de boende tillbringar en stor del av sin tid hemma och att möjligheten att sova under dagtid också utgör en viktig faktor som måste ingå i bedömningen om vad som är en acceptabel ljudmiljö i bostadsområdet. Äldre utgör en extra känslig

grupp med avseende på buller och Länsstyrelsen håller med stadsbyggnadskontoret att bullerfrågan måste studeras vidare i kommande planskede. Utförda bullerutredningar visar att en placering av bullerskärmar närmare verksamheten medför att riktvärdet för externt industribuller för den ekvivalenta ljudnivån under dagtid är möjlig att innehålla.

Om man väljer att genomföra bullerskyddsåtgärder utanför planområdet för att uppfylla riktvärdet behöver det framgå av planhandlingarna på vilket sätt ansvaret för åtgärderna kommer att regleras. Då verksamheten bedrivs kontinuerligt under hela dagen och med sannolikt höga maximala ljudnivåer inom området kan inte Länsstyrelsen se att det finns möjlighet att frångå riktvärdena i detta fall.

Den införda planbestämmelsen där anordnande av bullerskydd kopplas till slutbevis innebär en reglering som inte är möjlig och bör tas bort. Denna typ av reglering bör sannolikt åstadkommas via ett exploateringsavtal istället.

Kulturmiljö

Vargbacken utgör en del av en åsformation där stenåldersbosättningar tidigare har hittats och det har beslutats att en arkeologisk utredning behöver göras. En undersökningsplan med kostnadsberäkning är framtagen och utredningen beräknas kunna ske under hösten.

Naturvård och rekreation

Under förutsättning att de skyddsåtgärder för större vattensalamander som föreslås i PM:et "Groddjur på del av fastigheten Brunn 1:1" genomförs delar Länsstyrelsen bedömningen att planen kan genomföras utan att förutsättningarna för större vattensalamander i området försämrats. Föreslagna åtgärder är till exempel ledstaket och salamanderpassage under vägen.

I övrigt finns de största naturvärdena norr om bebyggelsen enligt utförd naturvärdesinventering. Länsstyrelsen ser det som positivt att den marken undantas från att exploateras. Områden med stora naturvärden sammanfaller även med viktig rekreativ mark intill Brunnns skola, vilket gör skogsområdet mellan exploateringen och skolan mycket värdefullt att bevara. Allmänhetens tillgänglighet till skogsområdena runt detaljplanen är också viktig och befintliga stigar bör bevaras eller ersättas av nya, vilket också framgår av planhandlingarna.

Övrigt

Plan- och bygglagen (1987:10) ersattes den 2 maj 2011 av plan- och bygglagen (2010:900). Av övergångsbestämmelserna framgår att äldre föreskrifter fortfarande ska gälla för ärenden som har påbörjats före denna tidpunkt. Av planhandlingarna bör framgå vilken lag som har tillämpats vid framtagandet av planen.

Kommentar:

Vattenskyddsområde

Se kommentarer under rubrik "Vattenskyddsområde" i del B.

Dagvattenhantering

Planhandlingarna ses över och kompletteras angående hantering av potentiellt förorenat dagvatten. Hantering av massor och återfyllnad inom planområdet samt konstruktion av tekniska anläggningar för dagvatten kommer lösas genom avtal. Se även B1.

Buller

*Bullerproblematiken utredas vidare och planhandlingarna kompletteras och revideras till utställningsskedet, så att det säkerställs att gällande riktvärden klaras inom planområdet.
Planbestämmelsen där anordnande av bullerskydd kopplas till slutbevis innebär en reglering stryks och redovisas istället som en upplysning och regleras via avtal. Se även B2..*

Naturvård och rekreation

Se kommentarer under rubrik "Natur och rekreation" i del B3.

Övrigt

Planhandlingarna kompletteras till utställningsskedet med vilken lag som tillämpats vid framtagande av detaljplanen.

2.

Lantmäteriet, Division Fastighetsbildning

Delar av planen som måste förbättras:

Planbestämmelser

I genomförandebeskrivningen anges att kommunen inte ska vara huvudman för allmän plats i planen. Planbestämmelserna måste i så fall kompletteras med detta, annars gäller kommunalt huvudmannaskap.

Grundkartan

Koordinater och koordinatkruss saknas. Grundkartan måste kompletteras med detta.

Övrigt

Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen.

Kommentar:

Planhandlingarna kompletteras till utställningsskedet i enlighet med Lantmäterimyndighetens förslag.

3.

Storstockholms Brandförsvaret

Utöver vad brandförsvaret anfört i remissyttrande vid samråd angående detaljplaneprogram för del av Brunn 1:1 m fl, Vargbacken finns inga ytterligare synpunkter angående rubricerade förslag till detaljplan.

Kommentar:

-

4.—

Finansieringsnämnden för utbildning

5.—

Trafikverket

6.

TeliaSonera Skanova Access AB

TeliaSonera Skanova Access AB har befintliga teleanläggningar i nära anslutning till området, se röda linjer i bifogad karta. Ledingar som är streckmarkerade har ett osäkert läge i terrängen, dvs dessa ledningar är inte koordinatsatta.

Skanova önskar fortfarande att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. Vidare förutsätter Skanova att kostnader som uppstår vid en eventuell flytt bekostas av den som initierar flytten

Kommentar:

Enligt TeliaSoneras kartunderlag beräknas planen inte utgöra någon påverkan på ledningarna. Planen medger inte heller någon byggrätt i närheten av ledningarna.

7.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall tackar för erhållet E-område men vill påpeka att det horisontella avståndet mellan nätstation och närmaste brännbara byggnadsdel eller brännbart upplag måste uppgå till minst fem (5) meter. Vattenfall vill gärna ha ett exploateringsavtal med entreprenören och önskar kontakt med dem. Om några markförändringar ska göras på Gamla Brunnsvägen så skall kontakt tas med Vattenfall i god tid innan påbörjat arbete. Vattenfall önskar ta del av det fortsatta planarbetet samt antagen detaljplan.

Kommentar:

Synpunkten noteras. E-områdena har en väl tilltagen storlek och bedöms vara tillräckliga.

8.

AB Storstockholms lokaltrafik

Planområdet ligger på relativt långa gångavstånd från befintliga hållplatser. En hållplats finns i korsningen Calle Flygares väg/Mörtviksvägen (800m), en finns vid Entreprenadvägen/Eknäsvägen (500m) samt vid Brunns skola utmed Eknäsvägen (700m). Samtliga hållplatser ligger dock inom SL:s riktlinjer för gångavstånd till hållplats för denna typ av område och bebyggelse.

I förslaget anges att hållplatsen vid Mörtviksvägen kan bli fullt tillgänglig för personer med nedsatt rörelseförmåga. Till denna hållplats är det 800 meters gångavstånd. Busshållplatsen på Eknäsvägen uppges kunna uppnå god tillgänglighet. Entreprenadvägen, gångvägen till hållplatsen på Eknäsvägen, uppges ha 8% lutning även efter upprustning vilket försämrar

tillgängligheten för gående och cyklande samt är oacceptabelt för funktionshindrade.

En placering av denna typ av bebyggelse närmare kollektivtrafiken hade varit att föredra och bör beaktas i framtida planering. Det är av största vikt att gång- och cykelbanor till kollektivtrafiken utformas efter funktionshindrades förutsättningar. Gång- och cykelvägar till SL-trafiken ska utformas säkra, trygga, gena, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning. Utformningen ska utgå från ett barnperspektiv. Värmdö kommun bör beakta att kommunens kostnader på sikt troligtvis kommer att öka då de inflyttade seniorerna i detta läge med tiden får allt svårare att tillgodogöra sig samhällelig service på egen hand med hjälp av kollektivtrafiken.

Kommentar:

Synpunkterna noteras men föranleder ingen ändring av planen.

9.

Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra avseende rubricerat ärende.

Kommentar:

-

10.

Bygg- och Miljökontoret

Vattenskyddsområde

Mer kunskap och fakta gällande föreslaget planområde inom skyddsområdet för dricksvatten har tagits fram efter det att programsamrådet genomfördes hösten 2010. Utredningar visar framförallt på att en utbyggnad av flerbostadshus och infartsväg inom primär skyddszon för dricksvattentäkt har bedömts innebära en ökad risk för förorening av grundvattnet.

Med anledning av att planområdet berör både primär och sekundär skyddszon har en riskanalys genomförts som kan konstatera att det skulle kunna gå att undvika risker för föroreningar till dricksvattentäkten samtidigt som grundvattenbildningen inte minskar i området. Detta förutsätter bl.a:

- Täta diken för avledning av ytvatten som riskerar vara förorenat.
- Anpassade grundläggningar.
- En byggentreprenad som har en extra hänsyn i form av utbildning, extra skyddsåtgärder m.m. i samband med byggnationen.
- En anställd kontrollant med särskild kompetens i samband med byggnationen.
- Ett behov av utökade kunskaper och mer avancerade lösningar i samband med VA-utbyggnaden.
- En uppföljning i driftskedet gällande t.ex.
 - Kontroll av de täta dikenas funktion
 - Att behålla en minskad vegetation i området för att kompensera för minskad grundvattenbildning
 - Kontroll och information gällande användandet av

bekämpningsmedel och annat som kan förorena grundvattnet i området.

- Underhåll av skyltar med information i området.
- Kontroll på eventuellt tunga transporter inom området.
- En regelbundet uppdaterad beredskapsplan för olyckshändelser.
- Rutiner för eventuella behov av framtida markarbeten.
- Kontroll av ledningsschakternas eventuella bortledning av grundvatten.

Det som riskanalysen dock inte har kunnat bedöma med idag känd fakta är huruvida schaktningar i området kommer att behöva göras under grundvattenytan. Risken att ett sådant behov skulle uppstå bedöms påtaglig eftersom grundvattennivån i området har konstaterats ligga ytligt. För att schakta under grundvattennivån i ett skyddsområde krävs ett mycket utökad grundvattenskydd. Frågan kvarstår om detta grundvattenskydd går att uppnå vid en byggnation enligt gällande förslag.

Grundvattenförekomsten Ingarö klassas som en av de viktigaste i Stockholms län. Enligt Värmdö kommuns miljömål är ”tillgång och kvalitet på grundvatten en av Värmdö kommuns viktigaste miljö- och utvecklingsfaktorer”. Grundvatten av god kvalitet är också ett nationellt framtaget mål för miljön. Sedan i december år 2000 finns också en gemensam europeisk strategi för att bevara eller förbättra kvaliteten på såväl ytvatten och grundvatten som kustvatten i Europa. Då antogs det så kallade ramdirektivet för vatten. Målet med ramdirektivet för vatten är att alla vattenförekomster ska ha god status till år 2015. Det innebär att inte vatten får försämrats med avseende på kvalitet, kvantitet eller ekologi.

Enligt miljökonsekvensbeskrivningen finns det inom föreslaget planområde betydande förekomst av grundvatten i områdets norra del, i slutningen ner mot Eknäsvägen. Sydöstra delen av föreslaget planområde har hög infiltrationsförmåga eftersom det här finns primärt isälvsmaterial i ytan eller under lera samt en topografi som gör området till ett viktigt grundvattenbildningsområde för Ingarö vattentäkt. Uttagsmöjligheterna har beräknats till 10-20L/s i Fladenmagasinet vilket skulle enkelt räknat räckta till drygt 10 000 personer vid normal förbrukning. Det finns även en möjlighet att under en kortare tid ta ut mer än 40 L/s. Idag håller grundvattnet sådan kvalitet att ingen rening är nödvändig. Den enda kostnaden för rening som finns idag är en pH-justering. Vattentäkten försörjer en stor del av Värmdö kommuns befolkning, främst Ingarö men även via sjöledning till Ålstäket och vidare.

Att permanent bebygga ett vattenskyddat område kan innebära en negativ irreversibel påverkan då grundvattenförekomsten riskerar att slås ut eller försämrats. Det finns risker med en bebyggelse. Även om riskerna tekniskt går att minska, åtminstone under byggnadsskedet under kontrollerade former, riskerar saker att hända och då bedöms insatsen som väldigt hög.

Sammanfattningsvis anser bygg- och miljökontoret att de utredningar och bedömningar som genomförts efter programsamrådet visar på att det under byggnation och under driftskedet finns påtagliga risker för att vårt dricksvatten kan förorenas. Även om det till viss del har ansetts vara möjligt att genomföra en byggnation och bo på området med ett antal föreskrivna

skyddsåtgärder finns det fortfarande frågetecken kvar gällande grundvattenskyddet och som måste utredas. Även om det skulle visa sig att grundvattenskyddet kan säkras kommer ovanstående kontrollpunkter och skyddsåtgärder alltid att behövas. Dessa åtgärder ska hela tiden hållas levande genom att ansvariga utses, att uppföljning sker och att åtgärder vidtas. Ett sådant byggande och boende bedöms som en risk i sig och troligtvis kostsamt.

Den utredning som ligger till grund för det utökade skyddsområdena för Ingarö vattentäkt antogs av kommunfullmäktige år 2008. Det innebär att förutsättningarna för byggnation har ändrats avsevärt sedan start-PM antogs av kommunstyrelsen år 2006. Detta är en aspekt som måste tas hänsyn till när kommunen prövar detta markområdes lämplighet.

Bygg- och Miljökontoret anser med stöd av MKB:n, dagvattenutredningen och riskanalysen att om byggnation måste komma till i området ska detta ske inom sekundär skyddszon. Bedömningen gäller även om pumpstation enligt förslaget inte längre är aktuell inom primär zon samt även om det innebär en stor minskning i antal möjliga byggnationer och en annan dragning av vägen. Inom sekundär zon ska byggnation ske restriktivt och inte på ytor där grundvattennivån ligger så högt att schaktning under grundvattenytan krävs.

Översiktsplanen

I kommunens förslag till ny översiktsplan framkommer följande:

- Alla kommunala vattentäkter har skyddsområden, inom vilka särskilda skyddsföreskrifter gäller. Inom skyddsområdena gäller restriktioner mot bebyggelse och markanvändning.
- Ingarö vattentäkt är en regional reservvattentäkt. Särskilda bestämmelser gäller för skyddsområdet.
- Ny bebyggelse och verksamheter med miljöpåverkan undviks i primär skyddszon och prövas restriktivt inom sekundär skyddszon.
- Kommunens grundvattentäkter på Ingarö, Sandön och i Stavnäs ska ha ett långsiktigt skydd.
- Utveckling i Brunn förutsätter att hänsyn tas till skyddsområden för vattentäkten.

Dagvatten

Det dagvatten som kan bedömas som förorenat inom området idag kommer med en ny plan att få möjligheter till rening, vilket är positivt. Det aktuella förslaget till ny plan innebär dock en hel del utökade risker som bedöms större än vad riskerna är idag. Dessa risker kan åtgärdas, men det kommer så länge marken är exploaterad att vara förorenat med oavbrutna krav på kunskap och resurser för att hålla underhåll och begränsningar konstant uppdaterat, och i detta ligger också en risk som bör beaktas.

Föroreningar från den gamla deponin på fastigheten Brunn 1:739 har utretts och konstaterats inte vara så pass höga att det krävs åtgärder i nuläget. Det ställs uppdaterade krav på verksamheter som ligger inom vattenskyddsområde, så även för verksamheten på Brunn 1:739. De dagvattenledningar som löper genom fastigheten är enligt uppgift från fastighetsägaren främst till för att leda bort vatten från våtmarken uppströms.

Buller

Detaljplanen medger bostäder intill en verksamhet som är bullrande (Brunn 1:739) och som delvis redan idag överskrider befintliga riktlinjer. Bullsituationen är utredd och enligt förslaget ska en bullervall uppföras för att klara de riktlinjer för buller som finns framtagna. Om riktlinjerna ändå överskrids är det verksamhetens ansvar att åtgärda bullernivåerna. Det finns på så sätt en risk för att verksamheten inte kan fortsätta i samma omfattning. Verksamheten kommer troligtvis heller inte att kunna utökas, om sådana planer finns.

Det poängteras att även om verksamheten håller sig under riktlinjerna kan den upplevas som störande. Framförallt visar erfarenhet på att störning uppkommer hos boende som är hemma mycket dagtid då verksamheter vanligtvis bedrivs. Utöver själva verksamheten som kan upplevas störande kan också transporter till och från verksamheten verka störande. Detta buller bedöms dock som trafikbuller, vilket innebär att högre bullernivåer anses acceptabla.

Sammanfattningsvis kan konstateras att även om bullerdämpningen fungerar (riktlinjer underskrids) kan bostadsmiljön upplevas som bullrig, och verksamheten kan ändå bedömas ha rätt att fortsätta. Denna situation behöver inte uppkomma, men risken finns och Bygg- och Miljökontoret anser risken som onödig. Att planera för bostäder intill bullrande verksamheter kan komma att innebära många onödiga störningar och krav på nya bedömningar och beslut där grundförutsättningar för god miljö och hälsa kan bedömas som små redan från början.

Förorenad mark

Utredning har gjorts som visar att riskerna inte är stora för markföroreningar p.g.a. den gamla tippen intill föreslaget planområde. Däremot återfanns en hel del PAH:er inne på området där byggmarknaden idag är verksam. Detta hanteras i Bygg- och Miljökontoret ordinarie tillsyn.

Byggrätt

Reglera för flexibla byggnader, bostäder som kan byggas om till vårdboende eller gemensamhetsutrymmen som kan omvandlas till exempelvis daghem. Att tillåta entréväningar med extra hög takhöjd kan främja olika typer av verksamheter. Vidare ser man positivt på förslaget med en blandad typ av bebyggelse med både parkvillor samt flerbostadshus.

Parkering, utfart och trafik

Bygg- och Miljökontoret vill understryka vikten av att utreda frågan om säkra gång- och cykelkommunikationer inom området. I utformningen av dessa kan det vara lämpligt att ha i åtanke vilka sorts funktioner och aktiviteter vägarna sammanbinder, och om de således på något sätt behöver anpassas därefter. Vägarnas bredd och bärighet bör anpassas till framtida busstrafik.

Tillgänglighet

Kraven för fullgod tillgänglighet till och inom området såväl i bostäderna

ska uppfyllas.

Övrigt

Då grundvattennivån är hög och jorden inom området för tilltänkta bostäder består mest av silt och sand ställs mycket höga krav på markarbeten samt grundläggningsmetod. Åtgärder som negativt kan påverka grundvattenkvaliteten eller –nivån ska undvikas.

Kommentar:

Vattenskyddsområde

Planhandlingarna ses över och kompletteras angående hantering av potentiellt förorenat dagvatten.

Synpunkter angående byggentreprenad, kontrollant, kompetens hos byggare, information, tillsyn etc. regleras inte i detaljplan men noteras och vidarebefordras.

I övrigt se kommentarer under rubrik "Vattenskyddsområde" i del B.

Översiktsplanen

Genom detaljplaneförslaget prövas bebyggelse inom aktuellt område. Detaljplanen är i linje med den utveckling som anges för Brunn som centralt utvecklingsområde i översiktsplanen. Planbeskrivningen kompletteras med skrivelse om vad översiktsplanen anger om nybyggnation inom vattenskyddsområden.

Dagvatten

Synpunkten noteras och planbeskrivningen förtydligas gällande kraven på kunskap, underhåll och tillsyn.

Buller

Se kommentarer under rubrik "Buller" i del B. Se även planbeskrivningen angående resonemang kring den planerade bebyggelsens eventuella begränsning av verksamhetens utvecklingsmöjligheter.

Byggrätt

Planbestämmelsen "seniorbostäder" ändras till bostadsändamål. Användningen kommer även att revideras så att viss del vårdboende medges i enlighet med Bygg- och Miljökontorets yttrande.

Parkering, utfart och trafik

Se kommentarer under rubrik "Vägnät" i del B.

Kvartersvägen inom planområdet är anpassad för att klara busstrafik med servicebuss.

Tillgänglighet

Planbestämmelserna reglerar markhöjder inom området och säkerställer på så sätt att tillgänglighetskraven i gällande lagstiftning kan klaras vid genomförande av detaljplanen.

Övrigt

Se kommentarer under rubrik "vattenskyddsområde" i del B.

~~12.~~

Naturskyddsföreningen

13.

Skogsstyrelsen

Skogsstyrelsen har tagit del av planprogram för Vargbacken på del av Brunn 1:1. I vårt register finns inga nyckelbiotoper eller högre naturvärden noterade. Det finns specifika miljövärden kopplade till träd, trädgrupper m.m. som bör undantas för exploatering exempelvis växer den rödlistade svampen tallticka i området. Det bör framgå i en naturvärdesinventering var och hur hänsyn ska tas till olika former av naturmiljövärden.

Kommentarer:

Se kommentarer under rubrik "Natur och rekreation" i del B. Planförslaget är utformat och avgränsat med hänsyn till de naturvärden som uppmärksammats i rapporten "Natur och rekreativa värden vid Brunn". I rapporten redovisas den inventering och bedömning genomförts.

14.

Kulturenheten

Kulturenheten har ingenting att erinra mot det liggande förslaget för detaljplan för Brunn 1:1 m fl, Vargbacken.

Kommentar:

-

15.

Anna Berg

Jag bor på Pastor Ödmansväg 67, fastighetsbeteckning Brunn 1:713. Jag har nu tagit del av den senaste informationen gällande bebyggelse av seniorboende samt övriga lokaler vid Vargbacken. Jag har ingen förståelse för att en byggnation skall ske av flervåningshus i den skog som finnes vid Brunns skola och Calle Flygares förskola. Det är en skog som nyttjas av de barn som går på dessa skolor både under skoltiden och på fritiden. Jag har ingen förståelse till att kommunen ämnar att bygga flervåningshus i det området, har mycket svårt att förstå att sådana hus skulle kunna smälta in i den omgivning som finns. Vi befinner oss på landet där villor smälter in med naturen på ett naturligt sätt och jag vill att vi även framöver skall ha en landsbygd på Ingarö, där passar inte flervåningshus in. Men framför allt så missgynnar en sådan bebyggelse de barn som går och kommer att gå på de skolor som finns runt om kring den framtida förslaget. Att kommunen inte har tagit hänsyn till att skolan finns på den platsen och att skolan/förskolan eventuellt framöver kan komma att utöka sin verksamhet (om fler hushåll flyttar ut på Ingarö permanent) förstår jag inte. Våra barn idag och framöver behöver ha närhet till skogen, det är därför vi har valt att bo på denna plats.

Jag motsätter mig starkt till att någon bebyggelse skall ske av ett seniorboende i flera plan på den tilltänkta platsen.

En undran är om någon av de personer som kommit fram till detta förslag har en boende i närheten av platsen eller barn som går eller kommer att gå på någon av dessa skol/förskolor? Det är enkelt att komma fram till sådana

beslut om man själv inte har någon anknytning till platsen.
Jag hoppas verkligen inte att bygget blir av.
Med vänliga hälsningar

Kommentar:

*Se kommentarer under rubrik "Natur och rekreation" i del B samt kommentarer under rubriken "Naturvärden samt rekreation, skola och fritidsverksamhet" i del C, punkt 23.
Det är olämpligt att tjänstemän har anknytning till ett område som ska planläggas. Tjänstemännens roll är att se uppdraget från en oberoende synvinkel.*

16.

Brunns Industriby AB, Peter Steffansson

För undvika framtida konfliktproblem mellan mitt verksamhetsområde och seniorområdet är dessa frågor av stor vikt för mig.

1. Buller.

Enligt det förslag som är i samrådshandlingarna räcker inte åtgärderna för att säkerställa ett lugnt boende.

- Detta måste lösas.

2. Entreprenadvägen.

Vägen ska delas av verksamhetsutövare, godsleveranser med långtradare, tunga maskiner inom mitt område samt boende i seniorområdet.

Enligt planförslaget skall första biten upp till infarten till seniorområdet byggas om av exploatören, jag förutsätter att det blir separat gångbana.

Den utsläppspunkt av gående som är föreslagen mitt emot Brunn 1:739 måste tas bort med hänsyn till den olycksrisk detta innebär. De gående kliver ut i kurva med tung trafik och maskiner.

Det måste avsättas mark för vändplan efter Brunn 1:739 med plats för vändning av 24 meters långtradare.

Denna del har Kommunen huvudmannaskap för enligt genomförandebeskrivningen.

Enligt PM gällande ombyggnad av vägen innebär detta hela vägsträckningen, även fortsättningen efter avfarten till seniorområdet.

I förslag enligt PM finns avsatt mark för vändplan, men för liten.

Enligt planförslaget ingår inte hela Entreprenadvägen i detaljplanen, vem har då huvudmannaskapet för denna del?

I förslaget till ombyggnad enligt PM skall kommunen ha huvudmannaskapet.

Kommentar:

1. Se kommentarer under rubrik "Buller" i del B.

2. Se kommentarer under rubrik "Vägnät" i del B.

Gång- och cykelvägsanslutningen till Gamla Brunnsvägen i planområdets sydöstra del anses inte medföra någon olycksrisk och föranleder därmed ingen förändring av planförslaget.

I planförslaget kommer inte mark avsättas för vändplan efter Brunn 1:739. Detaljplanen innebär i nuläget ingen förändring vad gäller möjligheten att vända för verksamheten på Brunn 1:739. Vändning av stora fordon förutsätts ske som tidigare, inne på verksamhetsfastigheten. Om resterande del av Entreprenadvägen/gamla Brunnsvägen planläggs kommer kommunen ta kontakt med fastighetsägaren för fortsatt diskussion om eventuell förändring av vändmöjligheten för Brunn 1:739.

För den del av Entreprenadvägen som omfattas av detaljplanen är huvudmannaskapet enskilt. Aktuellt planområde utgör bebyggelseområde huvudsakligen utan genomfartstrafik. Lokalgata utgör allmän plats i planförslaget. Lokalgatan, Entreprenadvägen, har huvudsaklig trafik till planområdet och till befintlig verksamhet inom Brunn 1:739 söder om planområdet. Enskilt huvudmannskap innebär att en gemensamhetsanläggning inrättas för gator och annan allmän platsmark. Anläggningen kan därefter förvaltas av en samfällighetsförening. Planområdet och huvudmannskap kommer att utredas vidare under planprocessen.

17.

Catharina Merner

Jag har två barn som går i Calle Flygares förskola och så småningom kommer att gå i Brunns skola och motsätter mig planen att bebygga skogen som jag anser att barnen mår väldigt bra av att vara nära.

Kommentar:

Se kommentarer under rubrik "Natur och rekreation" i del B samt kommentarer under rubriken "Naturvärden samt rekreation, skola och fritidsverksamhet" i del C, punkt 23.

18.

Marie Lindgren

Jag vill att mina barn ska kunna leka i skogen så som jag har gjort, Vi måste bevara de få skogsområden som våra barn har tillgång till i nära anslutning till förskola/skola. Om jag hade velat att mina barn skulle leka bland höghus hade jag flyttat till stan. Snälla bevara skogsområdet så våra barn kan få den natur nära uppväxt de förtjänar.

Kommentar:

Se kommentarer under rubrik "Natur och rekreation" i del B samt kommentarer under rubriken "Naturvärden samt rekreation, skola och fritidsverksamhet" i del C, punkt 23.

19.

Thomas Jonasson

Detta ligger inte i linje med att bevara natur och grönområden kring skola och daghem som måste vara en del av skola och daghems verksamhetsidé. Något som till stor del ligger till grund för många familjers val att bosätta sig på Ingarö.

Kommentar:

Se kommentarer under rubrik "Natur och rekreation" i del B samt kommentarer under rubriken "Naturvärden samt rekreation, skola och fritidsverksamhet" i del C, punkt 23.

20.

Berit Ekholm

Gick igår kväll med på rundvisning av utstakningen av tänkt bostadsom-

råde tillsammans med Yvonne Karlsson, Värmdö Kommun. Fick en väldigt bra överblick hur området kommer att ligga. Känns som placeringen är bra med hänsyn tagen till befintlig skogsmark.

Ser fram emot att ärendet går vidare då det finns ett behov av ett Seniorboende på Ingarö. Vargbacken ligger nära "centrum i Brunn" och närhet till allmänna kommunikationer och affär är bra.

Kommentar:

-

21.

Carl Johan Merner

Vi, Catharina, Carl Johan, Max och Gustaf Merner motsätter oss denna detaljplaneändring då vi anser att denna skog är av stor betydelse för oss Ingaröbor, framförallt för våra barn som dagligen njuter av denna vackra plats. Gustaf och Max går på förskolan Calle flygare och kommer i allra högsta grad att påverkas av en dylik byggnation. De vill ha skogen kvar!

Är det inte på sin plats att man lugnar sig med byggandet på Ingarö ett tag efter alla år av hetsbyggnation? Ge naturen en chans att få komma igen!!

Kommentar:

Se kommentarer under rubrik "Natur och rekreation" i del B samt kommentarer under rubriken "Naturvärden samt rekreation, skola och fritidsverksamhet" i del C, punkt 23.

22.

Ulrika Lundmark

Jag och min familj är bosatt i Brunn, fastighetsbeteckning Brunn 1:771. Våra barn går i Brunnns skola respektive Calle Flygares förskola. Vi anser att det vore väldigt tråkigt om man bygger dessa hus då det skadar den härliga miljö våra barn har möjlighet att vistas i när de går i skolan och på dagis. Båda våra barn är varje vecka i dessa områden och det vore som sagt mycket tråkigt om man förstör naturen de uppskattar så mycket att vistas i.

Kommentar:

Se kommentarer under rubrik "Natur och rekreation" i del B samt kommentarer under rubriken "Naturvärden samt rekreation, skola och fritidsverksamhet" i del C, punkt 23.

23.

John Moe m.fl. 21 fastigheter

Bakgrund

Värmdö kommun har sänt ut förslag avseende detaljplan Brunn 1:1 (Vargbacken), delen mellan Entreprenadvägen - gamla soptippen - Dalhugget. Enligt det utsända programsamrådet finns förslag på att området ska bebyggas med 170 st. lägenheter i två till fyra vånings flerfamiljshus, parhusbebyggelse samt gemensamhetslokaler. Den planerade framtida byggnationen är uteslutande avsedd för personer över

55 år.

Omständigheter

Vi i den engagerade gruppen om ca. 35 personer i omedelbar närhet till den planerade bebyggelsen på Vargbacken, som starkt emotsätter oss denna exploatering, har redan i tidigare skede i det sk. programsamrådet yttrat oss och avrått från denna exploatering. Vi gör det även i detta skede. Ungefär ett år har gått sedan vår senaste skrivelse och vi finner inget i det gångna årets process som fått oss att ändra uppfattning - tvärtom. Våra bevekelsegrunder är desamma som i vårt tidigare yttrande och vi har stärkts i vår övertygelse under det år som gått. Det som stärkt oss i vår tro är att detta skulle bli ett historiskt misstag och en ödesdiger markexploatering - inte minst de fakta kring viktiga naturvärden som framkommit och som vi klart anser stärker våra ståndpunkter. Vi som bor i detta områdes närhet vet att uppskatta dess värde. Det räcker med att ta klivet ut i denna tätortsnära skog så inser man att den är fantastisk, nära och unik. Att ersätta en stor del av denna oas med 170 lägenheter, asfalterade vägar och parkeringar vore inte bara ett misstag - det skulle på alla väsentliga punkter gå stick i stäv med Värmdö kommuns egna visioner och målsättningar. Faktorerna som talar emot byggande på Vargbacken är nu så många att de är helt omöjliga att bortse från. Det här är ingen plats att uppföra ett stort bostadsområde på - vi tycker det blir mer o mer tydligt för varje dag som går. Det är hög tid att tänka om.

Naturvärden

Det är inte trovärdigt hävdar vi att som kommun å ena sidan sprida en bild i den nyligen utkomna översiktsplanen 2010-2030 vad gäller grönstruktur och friluftsliv och sedan agera tvärt om i planerna för denna exploatering. På sidan 61 i översiktsplanen från Värmdö kommun står att läsa: "Gröna områden bör ses som en integrerad del i centrumområdena och som ett verktyg för hållbar utveckling. Grönområden har i forskning visat sig även vara viktiga för att tillhandahålla ekosystemtjänster som till exempel dagvattenrening klimatutjämning och förbättring av luftkvaliten" Vi denna grupp kan knapp formulera det bättre själva. Visionerna och intentionerna som Värmdö kommun själva formulerat är som ett brandtal mot denna exploatering i alla avseenden. Det är dags att tänka om vad gäller exploateringen av Vargbacken! I översiktsplanen står även att läsa på sid. 26. "Gröna kilar och stråk skall bevaras och utvecklas" (understrykningen gjord i översiktsplanen). På sid 60 står: "Större sammanhängande grönområden och gröna kilar bör inte exploateras". Vi anser oss ha rätt när vi hävdar att detta faktiskt är en väsentlig del av den gröna kilen som intimt hänger samman med den i programsamrådet andra nämnda gröna kilen. Vargbacken ligger i direkt anslutning till Norra Ingarös kilområde, som är en del av Nacka-Värmdökilen inom Stockholms gröna kilar. Det aktuella kilområdet binder samman Norra Ingarö och Långviksträsk. Detta innebär att det har pekats ut som ett område av vikt att bevara för att säkerställa regionens behov av sammanhängande grönområden i ett längre perspektiv. Genom området har vilt, såsom bland annat älg, sina vandringar mellan olika delar av Ingarö. Det är mer regel än undantag att de som har tomter mot denna skog har besök av älg och rådjur varje vecka. Det går inte att bortse från det rika naturlivet i denna skog. Att avfärda detta områdes betydelse som grön kil och påstå att vilt t.ex. inte kommer att påverkas är inte trovärdigt enligt de jägare och viltvårdare vi pratat

med. (I samma stund som jag skriver detta med utsikt mot den nordvästra delen av planområdet stryker smått ironiskt två rådjur förbi.)

Enligt utredningen Natur- och rekreativa värden vid Brunn, Ingarö, Värmdö Kommun, utförd av Ekologigruppen på uppdrag av Värmdö kommun så framkommer svart på vitt vilka stora naturvärden Vargbacken besitter.

Ur utredningen: "Naturvärdena som bedöms vara av regionalt intresse, klass 2 och kommunalt intresse, klass 3 bör helt undantas från bebyggelse. Dessa återfinns i undersökningsområdets norra och centrala delar. Dessutom ligger det ett objekt av kommunalt intresse öster om brädgården, som även det bör undantas från skogsbruk" De norra delarna lämnas ju orörda i planen. Men enligt utredningen är ju de centrala delarna av området av kommunalt intresse. I dessa delar planeras stora delar av bebyggelsen. Det är anmärkningsvärt. Samtidigt finns en osäkerhet i denna bedömning då den är gjord under en period då det inte gick att registrera samtliga ev. hotade arter i området. Det är en brist. När Vargbacken uppvisar sådan artrikedom som utredningen uppvisar bör den lämnas orörd.

Att bara behålla en del av Vargbacken kan störa det unika djur o växtliv som finns. Dessutom riskerar det som lämnas kvar att utsättas för mycket högre exponeringsgrad. I skogen finns bla. tallharticka (rödlistad, starkt hotad), Knärot orkidé (rödlistad), tallticka (Nära hotad) för att nämna några växter. Dessutom har sex exemplar av större vattensalamander, två exemplar av Mindre vattensalamander samt tre individer vanlig groda och en större dykare av släktet Dytiscus påträffats. Vi vill inskräpa att Större vattensalamander är skyddad i EU:s habitatdirektiv. I artskyddsförordningen (2007:845) framgår att denna art kräver ett noggrant skydd. Det är därför viktigt att artens livsmiljöer inte förstörs vid exempelvis planläggning. I nuläget noterar vi att i precis närhet till denna hotade och skyddade art planeras en parkeringsplats för minst 15 bilar. Vi ser inte för otänkbart att denna skyddade art även finns i träskmarken i centrum av planområdet. Det är dessutom en del av denna skog som vi tycker förbigåtts i den ovan nämnda utredningen. Utredningen ställer även upp en mängd frågetecken för denna exploatering men avfärdar samtidigt en del av dem på ett summariskt sätt. Det är ett märkligt sätt att resonera hävdar vi. Att klämma in denna exploatering med skohorn i en känslig och unik miljö är inte rätt väg att gå. Läser man denna utredning så kan den enögd bedöma att allt är frid o fröjd med att gå vidare med en planläggning. Vi hävdar å det bestämdaste motsatsen. Det är för nära gränsen av vad som är godtagbart för att garantera att inte stora naturvärden går till spillo. En försiktighetsprincip bör användas. Vi tycker utredningen klart visar på att stora naturvärden offras och störs.

Ingarö Vattentäkt

Grönområden har i forskning visat sig även vara viktiga för att tillhandahålla ekosystemtjänster som till exempel dagvattenrening..." Vi anser att det är uppseendeväckande att vår kommun vill förstöra den naturliga infiltration som en skog utgör och ersätta det med hårdgjorda markytor, hus, parkeringar för hundratals bilar samt asfalterade vägar på en av Stockholms tre reservvattentäkter. Flera av oss som köpt hus inom Dalhugget har varit säkra och t.o.m. fått försäkringar att en exploatering varit otänkbart på denna plats just pga. det faktum att vår omgivning ligger inom skyddszon för denna vattentäkt. Att just Värmdö kommun äger

denna mark har flera av oss sett som en garanti mot bebyggelse i denna miljö.

Ett obestridligt faktum är att detta är en mycket viktig vattentäkt. Det kan ingen bortse från. Det går inte att komma runt. Ingen utredning kan förringa fakta att denna vattentäkt ges sämre förutsättningar om denna exploatering drivs igenom. Hur kan Värmdö kommun garantera att denna exploatering inte påverkar Ingarö vattentäkt? Frågan vi ställer oss är varför kommunen är beredda att chansa? Det är desperat utnyttjande av mark som vi borde vara försiktiga med. Det här blir i hög utsträckning ett "bilområde", då det är avlägset placerat från närservice och relativt oländigt för att passa seniorer. Därför kommer bil att vara en förutsättning för de flesta som tänker bosätta sig på Vargbacken. Det är inte helt otroligt att upp emot 200 bilar kommer att röra sig inom området, tvättas och föra med sig föroreningar. Till detta kommer med all sannolikhet även att inkluderas bilar från hem- och färdtjänst. Det är ett mycket onödigt införande av störning i ett område med så viktiga naturvärden. De åtgärder som nämns för att säkra vattentäkten kan aldrig jämföras med orörd mark. Vatten är i fokus på många plan, inte minst inom ramen för EUs vattendirektiv där det fastslås att inget vatten får försämrats. Varför väljer då Värmdö kommun att uppföra 170 lägenheter med tillhörande transporter inom ett mycket viktigt vattenskyddsområde? Vi tycker det är svårt att förstå. Vi anser också att Värmdö kommun inte har gett oss ett fullgott och till 100% svar på frågan hur vattenkvaliteten i Ingarö vattentäkt inte kommer påverkas negativt.

Dessutom kommer de speciella förutsättningarna för att bygga inom primär och sekundär skyddszon göra byggnationen avsevärt dyrare hävdar vi. Hur mycket dyrare? Är den kostnaden tillräckligt utredd frågar vi oss? Men bara detta enskilda faktum, att Ingarö vattentäkt, viktig för hela stockholmsregionen, är belägen i anslutning till Vargbacken borde redan diskvalificerat området som plats för en omfattande exploatering.

Rekreation, skola och fritidsverksamhet

Området är på grund av sin strategiska belägenhet ett av få områden för lek och rekreation för förskolor, skolor och närboende. Det handlar om vårt, våra barns och barnbarns lek- och rekreationsområde. Vargbacken är inte Vargbacken om det decimeras med ett stort bostadsområde. Det är en stor exploatering — det ser vem som helst som vandrar i skogen och studerar områdets utbredning. Det räcker med att vara några dagar i och omkring detta område för att inse hur denna skog befolkas dagligen av massor av folk. Av svampplockare, orienterare, hundägare, av folk som vill ströva i en orörd skog och inte minst av skolbarn som lär sig om djur o natur. Titta gärna med egna ögon hur området i den nordliga delen av det planerade området är använt i årtionden av skol-, fritids- och dagisbarn för naturnära undervisning, lek och upplevelser. Den som tittar där med egna ögon ser det på den vältrampade marken, på kojorna och högarna med hopsamlade pinnar. Det här är barnens skog. En plats som kommer, om detta drivs igenom, vara ett minne blott. Av kommunens hemsida framgår bland annat att det ska finnas "skolskogar och indianberg" som är viktiga för kommunens skolor och förskolor. En exploatering av området skulle vara synnerligen olyckligt ur denna aspekt. Efter att Värmdö kommun placerat ut stak-käppar för användningsgräns blir det extremt tydligt att detta, av Brunns skola mest frekvent utnyttjade skogsområde, den sk. "mullestenen" med omkringliggande mark, blir ett minne blott.

Scenerierna barnen kommer få uppleva i skogen om denna detaljplan blir verklighet är vy över hus. I värsta fall tre- och fyra våningshus. Det här rimmar mycket illa med en skola som har naturinriktning som ett starkt kärnvärde. I utredningen av ekologigruppen hävdas att naturvärdena för skolan kan upprätthållas. Det bestrider vi starkt! Då har man inte varit på plats i denna skog när det bedrivs verksamhet av detta slaget. Det är inte en naturupplevelse att samsas med mängder med flerbostadshus. Det är en starkt försämrade naturupplevelse. Inget annat. I utredningen från Ekologigruppen beskrivs Vargbacken så här i detta avseende:

Variationsrikedom och naturpedagogik

Vargbackens natur kan väcka nyfikenhet och upptäckarglädje och på så vis öka förståelsen för naturen. Här kan man komma nära djur och växter, och i och med att Vargbacken hänger samman med ett större skogsområde finns utrymme för en större variationsrikedom och är på så vis en del av ett större område rör naturpedagogik. Vargbacken används idag för undervisning och naturstudier inom verksamheten vid Brunns skola. Ett uppförande av bostäder i detta område skulle avsevärt störa och försämma denna miljö. Det är som sagt obestridligt anser vi. Flera av oss i denna grupp har barn på Brunns skola. För oss blir det tydligt att inte bara denna nära skog offras till stora delar. Bebyggelsen kommer ha en negativ inverkan på upplevelsen och kvaliteten på och av skogen. Det är också en prioritering där barnen får stå tillbaka. Där Brunn och Brunns skolas naturområden decimeras för evigt. Dessutom kommer området att bli ett bilburet område. Något som kommer att öka trafiken omkring Brunns skola avsevärt. Ett kategoriboende av nu avsett slag (55 plus) bör läggas i anslutning till service och kommunikationer. I förhållande till befintlig och planerad service i Brunn är det aktuella området strategiskt sett felplacerat.

Byggekostnad, markförhållanden och 4-våningshus

När vi i denna grupp vandrat i markerna och studerat omfattningen av den planerade byggandet av Vargbacken slås vi av den svårartade terräng som måste bemästras. Uttryck från seniorboendets sida som att mycket av marken skall lämnas orörd inom själva planområdet kommer på skam enligt oss. Vi konstaterar hur mycket berg som måste sprängas, träd som måste fällas och sankmark som måste fyllas för att lösa vägbyggande, VA och inte minst för att kunna placera ut husen. Det behövs inte expertkunskap för att dels se hur mycket naturen måste förändras/förstöras. Dessutom är det inte långt borta att förmoda att detta är ett kostsamt ställe att bygga på. Vi anser inte att byggkostnaderna och inte minst den negativa inverkan på miljön är fullständigt redovisad vad gäller att skapa en miljö där seniorer skall ta sig fram obehindrat. Det är helt enkelt i många stycken en eländig terräng att bygga ett bostadsområde i. Kan någon hävda motsatsen?

Den planerade byggnationen på Vargbacken innebär dessutom att det förs in en ny dimension som både till art- och omfattning är främmande för Ingarö. Den ursprungliga handlingsplanen beskriver ett projekt om ca 40 st. lägenheter. I programsamrådet anges ca 170 st lägenheter. Detta med att projektet växt till 170 st lägenheter och till att även innefatta 3- och 4 våningshus är något som berörda parter inte yppat för de närboende. Dessutom planeras byggnationen alldeles för nära Dalhuggets bostäder på både Calle Flygares väg och på Marikavägen. OM dessa planer fortskrider motsätter vi oss starkt närheten som föreligger idag och förordar starkt en utökning av respektavståndet.

Det som också framkommit under det år som passerat är att vi inte kan utvärdera VEM som vill ha 4-våningshus på Ingarö? Vi läser i mötesprotokoll från samhällstekniska nämnden att bl.a. den i projektet engagerade Lars Bryntesson (5) yrkar på att ett lägre byggande är att föredra. Dessutom yrkas det även från densamme att respektavståndet skall ökas till boende i Dalhugget. Vi har även hört röster inom Seniorboendet som ställer sig frågande till dessa för Ingarö främmande höghus. Vi undrar: Vem vill ha 4-vånings hus på Ingarö? Samma negativa åsikter om höga hus lämnades in i programsamrådsskedet från Ingarö Socialdemokratiska förening - en förening som i allra högsta grad drivit frågan om seniorboende på Ingarö. Frågan är - vem vill ha 4-våningshus på Ingarö?

Ekonomi

Ytterligare en fråga som behöver en analys är den om konsekvenserna av ett eventuellt framtida obestånd för SeniorBoende Ingarö Kooperativa Hyresrättsförening. Vad händer med fastighetsbestånd och kategoriboende om föreningen skulle upphöra som juridisk person? I en förlängning skulle ett obestånd kunna medföra att fastighetsbeståndet övergår till vilken aktör som helst på fastighetsmarknaden om inte Värmdö kommun gör ekonomiska åtaganden i projektet - och därmed skulle även lägenheterna på sikt kunna upplåtas till bostäder för andra kategorier än de nu avsedda. Detaljplaneförslaget behandlar inte frågan om upplåtelseformen för den aktuella marken. Avser kommunen att stycka av och sälja mark till kooperativet eller upplåta densamma genom arrende? Oavsett upplåtelseform bör kommunen, vid en eventuell framtida exploatering, tillförsäkra sig om att det för området av oberoende part fastställs det verkliga marknadsvärdet. Enligt den kommunala jämställdhetsprincipen kan det självfallet inte ske ett obehörigt gynnande av enskild person eller en specifik grupp av enskilda personer. Vi tycker frågan om markens värde och den form den upplåts i inte är tillräckligt belyst.

Sammanfattning

Vi som undertecknat konstaterar:

- Vilka konsekvenser skulle en påverkan av Ingarös grundvattentäkt medföra? Hur garanterar Värmdö Kommun en 0-påverkan på vattentäkten?
- Lek, undervisning, sport och rekreation kommer att påverkas avsevärt om exploateringen genomförs. Det går tvärt emot kommunens egna intentioner.
- Analysen av den påverkan en exploatering medför på växt- och djurliv visar på att stora delar av området är av stor vikt för kommunen. Bara det är ett skäl för att stoppa exploateringen.
- Är det ur social och ekonomiskt synpunkt lämpligt att tillskapa ett avskilt "reservat" för en särskild befolkningsgrupp och av den nu aktuella storleksordningen, upp till kanske 250 stycken personer?
- Vi motsätter oss starkt planerna på 3- och 4-våningshus på Ingarö och undermåliga respektavstånd till Dalhugget.

Vi är medvetna om och har förståelse för att många av den kategori som äldreboendet vänder sig till vill realisera sin villafastighet och att kunna bo kvar på Ingarö. Personer i den aktuella ålderskategorin (55 plus) är den samhällsgrupp som är den mest köpstarka och har den största förmågan att driva igenom sina egna specifika krav på samhället. Om planerna som de

redovisas i programsamrådet skulle fullföljas innebär detta att det tillskapas ett från det övriga samhället avskilt "reservat" för en specifik befolkningsgrupp. Dessutom får dessa personer ett förmånligt hyresavtal på en attraktiv mark. Som vi ser det så offras det stora flertalets rekreationsområde och artrik natur till förmån för en homogen grupp människor. Det är inte rätt anser vi. Ingen av oss som undertecknat denna skrivelse är emot ett kategoriboende av nu avsett slag. Det vi vänder oss mot är lokalisering och omfattning. Vi anser att alternativ bör utredas och avstyrker å det bestämdaste att exploatering genomförs av Vargbacken.

Ingarö juni 2011

Kommentar:

Naturvärden samt rekreation, skola och fritidsverksamhet

Se kommentarer under rubrik "Natur och rekreation" i del B.

Genom detaljplanprocessen prövas föreslagen användning inom planområdet och avvägning mellan olika intressen genomförs.

Bedömningen har gjorts att planförslaget inte strider mot översiktsplanen då området där är utpekad som centrumutvecklingsområde för Brunn.

Genom avgränsa planen så att naturmark sparas närmast centrala Brunn och Dalhugget integreras naturområden i tätortsbebyggelsen i enlighet med översiktsplanen.

Inom Värmdö kommun finns inga s.k. skolskogar definierade.

Ingarö Vattentäkt

Se kommentarer under rubrikerna "Vattenskyddsområde" och

"Lokalisering, gestaltning, våningshöjd och exploateringsgrad" i del B.

Kommunen minimerar genom planbestämmelser för markanvändning, dagvattenhantering, byggnadsteknik, mark- och schaktnivåer mm. risken för vattentäkten.

Detaljplaneförslagets lokalisering och avgränsning inom vattenskyddsområdet i centrala Brunn är en avvägning mellan olika allmänna intressen inom kommunen, som exempelvis bebyggelseutveckling, bostadsförsörjning, kommunikationer, service mm. Se vidare kommunens översiktsplan.

Variationsrikedom och naturpedagogik

Se kommentarer under rubrikerna "Vattenskyddsområde", "Vägnät" och

"Lokalisering, gestaltning, våningshöjd och exploateringsgrad" i del B.

Centralt inom det föreslagna området regleras i detaljplaneförslaget att naturmark ska bevaras och inte får bebyggas.

Byggekostnad, markförhållanden och 4-våninghus samt ekonomi

Se kommentarer under rubrik "Lokalisering, gestaltning, våningshöjd och exploateringsgrad" i del B.

Upplåtelseform, ekonomi samt ägande regleras inte i detaljplan.

Synpunkterna noteras och vidarebefordras. I nuläget finns kommunala beslut om att upplåta marken med tomträtt med särskild konstruktion för att möjliggöra kooperativ hyresrätt i stället för att överlåta marken med äganderätt. Ekonomiska frågor om marken skall hållas skiljd från detaljplanarbetet. Frågorna hanteras dessutom i olika nämnder då frågan om kommunen som markägare måste hållas skiljd från planfrågan som stöder sig på det kommunala planmonopolet. En kommun får inte gynna en part varför en oberoende marknadsvärdering kommer utföras.

Planbestämmelsen ”seniorbostäder” kommer ändras till bostadsändamål. Användningen kommer även att revideras så att viss del vårdboende medges i enlighet med Bygg- och Miljökontorets yttrande.

24.

Mats och Liselott Lindstedt

Att planera ett seniorboende i området Vargbacken är ett mycket olyckligt val av område i flera aspekter. Vi vill genom denna skrivelse framföra våra synpunkter som vi hoppas och tror att ni beaktar då ni fattar era beslut angående byggnation av seniorboende i området Vargbacken.

Naturen

Vargbacken är ett mysigt skogsparti som utnyttjas av många förskolor, hundägare och framförallt Brunns skola. Skolan bedriver en stor del av sin undervisning i skogsområdet och att minimera den möjligheten känns väldigt tråkigt för oss som har barn i Brunns skola. Det är viktigt att bevara naturen i barnens närhet. Stora komplex som 2 till 4- våningshus passar verkligen inte in i områdets karaktär. Detta kommer att förfula området och sänka värdet på våra fastigheter.

Ökad trafik i området

Ett seniorboende kommer att leda till ett ökat trafikflöde i området vilket inte heller är bra så nära skolan. Det blir också en ökad trafikfara för de barn som promenerar till sin skola från Gröndalsvägen och Gamla Brunnsvägen. Det kommer att bli en rejäl ökning av bilar i området. Om varje fastighet har varsin bil blir det en ökning av 170 bilar + deras vänner och släktingar. Alla dessa kommer att parkera sina bilar på vattentäckt område. Många av dem kommer också att tvätta av sina bilar.

Vattentäktområde

Det är oansvarligt av kommunen att bebygga på både primärt och sekundärt vattenskyddsområde då kommunen anser att vi privata fastighetsägare i området inte ska få rätten att stycka av och bebygga vara tomter. Det blir betydligt högre belastning på vattentäkten om ett Seniorboende byggs med 170 lägenheter vilket innebär att det flyttar in ca 340 personer i området än om några enskilda fastigheter styckas av sina tomter. Placera seniorboendet på en plats där inte våra barn berörs av byggnationen.

Kommentar:

Naturen

Synpunkten angående områdets karaktär och planförslagets våningsantal noteras men föranleder ingen ändring av planförslaget.

Se vidare kommentarer under rubrik ”Natur och rekreation” i del B samt kommentarer under rubriken ”Naturvärden samt rekreation, skola och fritidsverksamhet” i del C, punkt 23.

Ökad trafik i området

Se kommentarer under rubrik ”Vägnät” i del B. För svar angående biltvätt se kommentar under rubrik ”Vattenskyddsområde” i del B.

Vattentäktsområde

*Se kommentarer under rubrik "Vattenskyddsområde" i del B.
Frågor angående styckning av fastigheter inom förändringsområdet
Gamla brunnsvägen/Gröndalsvägen hanteras i pågående
detaljplanearbete för dessa områden. Detaljplanen för Vargbacken avser
ny bebyggelse där skydd av grundvatten planeras i ett tidigt skede för hela
planområdet. I befintliga förändringsområden finns problem redan
inbyggda som måste tas hänsyn till.*

25.

Jonas Wiklund

Jag vill påpeka att all nybyggnation av nya bostäder på Ingarö och även hela Värmdö måste förankras med de boende innan fortsatt planering. Vi och många med oss flyttar ut från city för att komma bort från storstadslivet och få komma ut i naturen. Man kan inte förtäta alla områden!

Att sedan bygga en massa lägenheter och 2-4 våningshus på ett ställe som Ingarö förstör! De befintliga flerfamiljshusen är idag av 2-våningskaraktär och inte ens de passar in i den i övrigt lantliga skärgårdsmiljön. Planen att bygga på en höjd kommer dessutom att göra dessa nya tråkiga lägenheter synliga från långt avstånd.

Ett område med villor, det vi ville flytta till, kommer ni förmodligen förstöra om ni får som ni vill. Sedan kanske tunnelbana och lite småkrogar mm byggs och då blir Ingarö en i mängden av alla tråkiga förorter.

Allt blir tungt belastat i miljön runt omkring vilket ingen tycks tänka på. Fler och fler blir fast boende vilket tynger trafiken. Vägarna är odugliga för dagens trafik + kollektivtrafiken som aldrig fungerar med fulla, tränga, uteblivna bussar. Hur kommer allt detta att fungera med ytterligare förtätning?

Hur blir det med dagis och skolor ??

Värmdö kommun är väldigt ivriga på att få folk att flytta in som en av landets snabbaste växande kommuner vad gäller befolkning men allt annat runtomkring då??

Ta det lugnt planera ordentligt. Värna om vår skärgård och det unika vi har som boende i en skärgårdskommun, istället för att bara gå den enkla vägen och härma redan befintlig förortsbebyggelse!

Text från Värmdö kommuns hemsida

Detta kommer inte att existera om några år....

"I hjärtat av Stockholms skärgård, endast två mil öster om Stockholm, ligger Värmdö kommun. Här finns en rik kulturhistoria och ett varierande skärgårdslandskap med kända öar som Grinda, Möja och Sandhamn. Kommunen utgörs helt och hållet av öar, ändå kan du nå centralorten Gustavsberg med sitt kända porslinsmuseum på endast tjugo minuter.

Kommentar:

Förankring av all planering sker genom planprocessen med samråd och utställning som regleras enligt plan- och bygglagen.

Kommunen planerar långsiktigt vilka områden som är lämpliga att förtäta i översiktsplanen. I översiktsplanen är centrala Brunn uppmärksammat som ett centrumutvecklingsområde.

Även om bebyggelsen placeras på en höjd kommer den omges av skog. De maximalt tillåtna byggnadshöjderna antal våningsplan har reglerats med

hänsyn till omgivande vegetation.

Föreslagen exploateringen i samrådsskedet bidrar inte till ökad belastning på förskolor och skolor då användningen föreslås regleras som seniorboende. I och med att användningen kommer ändras från "seniorboende" till "bostadsändamål" kommer planbeskrivningen kompletteras med avseende på förskolor och skolor under utställningsskedet.

Se vidare kommentar under rubrikerna "Natur och rekreation", "Vägnät" och "Lokalisering, gestaltning, våningshöjd och exploateringsgrad" i del B.

26.

Therese Jacobsson

Mitt namn är Therese Jacobsson och jag bor med min familj på Pastor Ödmans väg.

Jag vill härmed förmedla min bestörtning över planeringen av att bygga bostadshus i anslutning till barnens naturområde i Vargbacken.

Mina barn, 5 och 3 år gamla går på Calle Flygares förskola och jag vet att de utnyttjar skogen flera gånger i veckan för barnens lek och naturupplevelse. Även eleverna i Brunns skola vistas i detta område. Som blivande förskollärare vet jag hur viktigt det är för barnen att få vistas i naturen och denna del av skogen är en riktig pärla för barnen. Jag hoppas och önskar att den kommer förbli så orörd och fridfull som den är idag!

Kommentar:

Se kommentarer under rubrik "Natur och rekreation" i del B samt kommentarer under rubriken "Naturvärden samt rekreation, skola och fritidsverksamhet" i del C, punkt 23.

27.

Tomas Eriksson

Jag tycker att det är lite märkligt att ni vill bygga 170 lägenheter på vargbacken, när i området där jag bor "400m därifrån" inte vill ändra tomtstorlekar från 3500m² till 2000m² för att ni vill behålla området som det är med mycket skog och natur.

Och nu vill ni bygga vargbacken som kommer att ta bort ett stort område med skog och natur där våra barn i området leker både på fritiden och när barnen är i skola och förskola.

Kommentar:

Se kommentarer under rubrik "Vattenskyddsområde" i del B.

Enligt förslag till ny översiktsplanen, utställd 2011, ska förändringsområden inte förtätas genom styckning. Detaljplanen för Vargbacken avser ny bebyggelse där skydd av grundvatten planeras i ett tidigt skede för hela planområdet. I befintliga förändringsområden finns problem redan inbyggda som måste tas hänsyn till.

28.

Veronica Lennartsson och Jonas Wiklund

Vi har tagit del av planhandlingarna för ovan nämnda planerade byggnation och ställer oss till byggnationen enligt nedan:

Flerbostadshus

Vi bor själva i villa på Ingarö och en av betydande anledningar till varför vi valde att flytta från Stockholm till Ingarö var just avsaknaden av flerbostadshus, närheten till naturen, samt den lantliga skärgårdskänslan utan trängsel och förortskänsla. Vi som bor på Ingarö har valt detta pga att vi inte vill bo i blandad bebyggelse. Det vi älskar med Ingarö är just att ön inte känns vare sig trångbodd eller stadslig. Om vi hade velat bo så hade vi valt områden som Bromma, Enskede, Älvsjö etc där villor och flerbostadshus ligger granne med varandra. Att föreslå en byggnation av upp till 4 våningar är helt oförenligt med det utseende och den känsla vi vill bevara på ön. 4-våningshus skulle förstöra området både utseendemässigt samt ha en tydlig negativ inverkan på naturen.

Seniorbostäder

Värmdö och Ingarö är idag populära bostadsorter för barnfamiljer. Det finns redan seniorbostäder i Värmdö Kommun och vi anser inte att fler bör prioriteras, då bostadsbrist redan råder bland våra ungdomar. Seniorbostäder är förbehållna äldre personer och omöjliggör därmed tillträde för yngre. Att seniorbostäderna skulle frigöra en så stor mängd andra boenden att det skulle ha en betydande positiv effekt på bostadsmarknaden i övrigt tror vi inte. Vi anser därför att seniorbostäder inte bör vara en prioriterad byggnation.

Trafiksituationen

i planhandlingarna framgår att en ev byggnation inte kommer att påverka trafiksituationen nämnvärt. Vi anser att den kommer att göra det, i.o.m. det stora antalet bostäder. 170 lägenheter skulle innebära ca 170-340 boende. Många av dessa skulle vara tillräckligt friska för att själva köra bil, vilket skulle innebära en ökad belastning på de redan hårt trafikerade vägarna Ingarövägen samt Eknäsvägen. Förmodligen skulle också de redan idag fulla infartsparkeringarna utnyttjas. Därtill tillkommer även ökad trafik från anhöriga och vänner. Även kollektivtrafiken skulle belastas.

Övrigt

Av planhandlingarna framgår att seniorbostäderna skulle byggas i grupp som en egen liten "by", med tillgång till klubbhus, rekreation, motion etc. Om tanken är att de boende skall tillbringa en stor del av sin tid inom området, anser vi inte att mark liggandes nära Brunn bör avsättas till denna typ av bebyggelse. Brunn är en knutpunkt för öns kollektivtrafik och här ligger också serviceinrättningar som matbutik, förskolor, skolor samt idrottsplatser, alla viktiga för oss som är aktiva i arbetslivet och för våra unga. Mark och byggnation med närhet till Brunn bör prioritera dessa typer av invånare. Seniorbostäder skulle istället kunna byggas i 1-2-planshus, i natursköna områden längre ut på ön, då dess hyresgäster ändå förmodligen skulle komma att behöva och kräva service (närbutik, servicebussar, frisör etc.) i direkt anslutning till boendet.

Då alltför väljer att flytta till Ingarö och Brunns framtida utformning är oviss, anser vi att kommunens mark i nuläget inte bör upplåtas till seniorbostäder, utan istället utredas för andra ändamål/byggnation.

Kommentar:
Flerbostadshus

Synpunkten noteras. Exploatering av Vargbacken är en del i utvecklingen av Brunns centrum och det är utpekad som centrumutvecklingsområde i Värmdö kommuns översiktsplan. Se vidare kommentar under rubrik "Lokalisering, gestaltning, våningshöjd och exploateringsgrad" i del B.

Seniorbostäder

Planbestämmelsen "seniorbostäder" ändras till bostadsändamål. Användningen kommer även att revideras så att viss del vårdboende medges i enlighet med Bygg- och Miljökontorets yttrande.

Trafiksituation

Se kommentarer under rubrik "Vägnät" i del B.

Övrigt

Se kommentar under rubrik "Lokalisering, gestaltning, våningshöjd och exploateringsgrad" i del B.

29.

Fredrik Klothz m.fl.

För cirka ett år sedan lämnade vi synpunkter för byggandet av seniorbyggandet helst bör läggas ner och vi finner inget i det gångna årets process som fått oss att ändra uppfattning, snarare tvärtom.

Våra synpunkter kvarstår att det bör läggas ner p.g.a. närheten till befintlig bebyggelse samt för att bevara naturen.

- Flertalet av dem som redan bor i befintliga fastigheter har flyttat hit pga. närheten till skogen. Barnen som bor i området använder skogen dagligen, till att bygga kojor, plocka bär, leka agenter mm .
- Vi ser ofta rådjur, älgar i våra trädgårdar som tyder på att det är ett stort djurliv i skogen. Under utredningen har det dessutom hittats Vattensalamander som självklart kommer att förstöras om det ska byggas i skogen. Omöjligt att under bygget av dessa hus, att kunna ta hänsyn till alla stora som små djur som finns i skogen.
- Den gröna kilen och vattentäkten bör såklart även beaktas och bevaras.
- Den ursprungliga planen beskriver ett område med ca 40 bostäder nu har det växt till ca 170 bostäder. Byggs det ett såpass stort område hamnar både vi som bor här i Dalhugget och nybyggarna på Vargbacken i en Loose Loose situation.
- Vi är övertygade om att de liksom vi värderar just lugnet, djurlivet och fågelsången högst. När bostäderna byggs kommer nog de flesta djuren flytta till sydligare breddgrader. Nåja, några hundra meter söderut i a f. Men ändå så pass långt att vi alla blir berövade på lugn, fågelsång och djurliv inpå knuten.

De synpunkter vi hade på förra årets möte och i vår skrivelse verkar ha ignorerats.

Dessutom blev vi fundersamma över hanterandet av mötet när en av kommunens tjänstemän frågade seniorboendets Christer Svensson och Arne Wallin om de ville förlänga samrådtiden. Vi (The Small People) blev såklart inte tillfrågade. Sen på rundvandringen i skogen visade Christer var det SKA byggas. Känns som ni på kommunen redan har klubbat hela bygget helt efter

seniorboendets önskemål.

Vi skrev synpunkter förra året och enligt den nuvarande planen finns det inga hänsyn taget till våra synpunkter, pga. detta samt ovanstående synpunkter bör varken seniorboendet eller något annat byggas på Vargbacken, men gärna på ett bättre alternativ.

Avslutar som förra året att våra barn hälsar;
”Rör inte vår skog!!!”

Kommentar:

Se kommentar under rubrikerna ”Natur och rekreation” och ”Lokalisering, gestaltning, våningshöjd och exploateringsgrad” i del B.

Tidigare inkomna synpunkter under programskedet har kommenterats i programsamrådsredogörelsen daterad 2010-09-28. Sedan programskedet har planförslaget utarbetats och tydligare avgränsats. Bland annat har flertalet utredningar och inventeringar genomförts och inarbetats i planförslaget. Byggrätter inom olika delar av området preciserats. Avståndet till befintlig bebyggelse i området Dalhugget utökats etc.

Enligt PBL ska samrådstiden vara minst 3 veckor. Förlängd samrådstid kan beviljas om exploatören går med på detta och det inte leder till förseningar av betydelse för projektet.

30.

Ingarö Seniorboende

Sammanfattning

Föreliggande planförslag ger möjlighet till ett mindre bostadsområde som en del av den kommunala försörjningen av äldreboenden som Ingarö saknar. Detta gemensamma projekt mellan kommunen och föreningen öppnar många möjligheter och kan utgöra en modell för framtida planering av äldreboendeplatser.

Planförslaget ger en god avvägning mellan olika intressen och risker för området. Föreningen har dock några synpunkter på planförslaget:

Lokalgatan (Entreprenadvägen)

Vi ser inga hållbara motiv för att vägen ska ges den standard som föreslås. Den förväntade tillkommande trafiken motiverar inte detta. Det finns heller inte några behov av att vägen förstärks med en avancerad gångväg, eftersom planområdet huvudsakligen kommer att nås via andra gångvägar.

Vattenskyddet

Föreningen är angelägen om att planområdet inte ska ges någon negativ påverkan av vattentäkten. Vi kan däremot inte se några avgörande motiv för att lägga in gränsen mellan primärt och sekundärt skyddsområde in i planområdet och vidhåller därför våra tidigare påpekanden i frågan. Vi noterar även planförfattarens egen slutsats kring detta: ”Den ökade risken behöver dock inte med nödvändighet innebära att den faktiska påverkan på vattentäkten ökar.”

Buller från industriverksamheten

Med all respekt för bullerstörningars negativa inverkan på människors hälsa anser vi att gjorda bullerantaganden är starkt överdrivna. Föreslagna

åtgärder torde vara fullt tillräckliga även vid en utvidgad verksamhet på fastigheten Brunn 1:738 och eventuellt tillkommande industriområde.

Flexibel plan

För att i största möjliga utsträckning kunna anpassa byggnationen efter olika önskemål och naturen i området förordas något mer flexibla planbestämmelser. Gärna med redovisade etapper och totala byggrätter inom dem.

Våra synpunkter

Föreningen har deltagit vid utarbetandet av planförslaget som i sina huvuddrag följer de intentioner som föreningen tillsammans med kommunen tagit fram i det omfattande arbete som föregått detaljplaneringen. Detta har redovisats för föreningens medlemmar vid ett flertal tillfällen. Vi kan därför inte nog understryka vikten och behovet av att få till en så okomplicerad detaljplan som möjligt.

Motiv för planen

Föreningen ser det mycket positivt att kommunen, i stor utsträckning, låtit föreningen och dess medlemmar delta i utformningen av bebyggelseområdet. Det är inte vanligt att man vid detaljplaneringsuppdrag så väl känner till önskemålen från de som avser flytta in i det område som planeras. Härigenom är det möjligt att skapa ett område som även har långsiktiga kvaliteter. Detta förhållande accentueras ytterligare genom den valda upplåtelseformen kooperativ hyresrätt, vilket innebär att bostäderna långsiktigt blir kvar i föreningen till medlemmarnas fromma.

Många som börjar bli lite äldre inser att de snart behöver få en bekvämare och mer lättskött bostad men är inte riktigt mogna att ta det steget. Dessa kan vara medlemmar i föreningen och får på så sätt tillgång till de lägenheter som blir lediga framöver. Boendekostnaden kan samtidigt hållas nere genom att de medlemmar som flyttar in i området betalar en upplåtelseinsats, och på så sätt lånar ut pengar till föreningen som därför inte behöver ta så höga lån. Upplåtelseinsatsen återbetalas när lägenhet lämnas tillbaka till föreningen.

Föreningen är också övertygad om att planeringen av ett seniorboende är till stor fördel för kommunen. Hemtjänst och omvårdnad kan bli enklare och billigare om fler användare bor inom samma område. Genom att områdets utformning skapas också möjligheter till en social uppsikt grannar emellan, vilket på ett positivt sätt underlättar tillsynen för kommunen. Många som flyttar till området bor idag i för stora villor eller lägenheter. Genom flytten blir dessa bostäder tillgängliga för familjer som är i behov av större bostäder.

I den planerade samlingspunkten i området, Klubbhuset, kan bedrivas verksamheter som vidmakthåller de boendes hälsa såsom pensionärgymnastik, massage fotvård etc. Det öppnar samtidigt för en äldreservice också till närområdet och medlemmar som ännu inte bor i området men som är i behov av äldreservice av olika slag såsom motion, gemenskap och annan hälsofrämjande verksamhet.

Minsta möjliga inverkan

Föreningen hävdar vidare att den föreslagna bebyggelsen inte på ett

negativt sätt påverkar boende området närhet. Byggnadernas lägen och höjder har anpassats för att minimera påverkan på omgivningen. Den mark som tas i anspråk för bebyggelse används idag i mycket liten omfattning för lek och rekreation. Ett seniorboende torde inte innebära några störningar

från de boende som påverkar omgivningen negativt. De nyttigheter som anläggs i form av gångstråk och andra gemensamma anläggningar kan också nyttjas av omkringboende. Föreningen har inga ambitioner att skapa ett ”stängt område”. Tvärt om värnar vi om goda relationer med grannar till området. Vi vill också poängtera att område idag är oplanerat, vilket i sig innebär en osäkerhet. Genom planläggningen skapas en trygghet för framtiden. Planen reglerar inte bara bebyggelsen utan säkrar även omkringliggande naturmark för framtiden.

Området kan tyckas innehålla många bostäder (ca 170 lgh). Avsikten är emellertid inte att bygga ut dessa på en gång. Utbyggnaden ska ske i etapper. Etappindelning och etappstorlekar styrs i av den aktuella efterfrågan. En nödvändighet eftersom föreningen inte har något eget riskkapital, utan är för att klara finansieringen av utbyggnaden, hänvisad till lån och upplåtelseinsatser. Detta är också önskvärt så att inflyttningen alltid blir till ett område som känns färdigt och där samtliga bostäder används. Vid planens utformning har stor vikt lagts vid denna flexibilitet vad gäller etappindelning.

Synpunkter på planen

Föreningen vill emellertid framföra några synpunkter på planförslaget där kommunens tjänstemän och föreningens representanter haft skilda meningar.

Lokalgatan, Entreprenadvägen. Förslaget att bygga en gångväg/gångbana utefter Entreprenadvägen känns vara överdrivet. Föreningens uppfattning är att motiven för denna är mycket svaga. De boende i seniorbostadsområdet kommer inte att använda den, eftersom den inte har någon attraktiv målpunkt. Beskrivningen av åtgärderna uppfyller inte heller tillgänglighetskrav som gör det bekvämt att användas av personer med funktionsnedsättning. För de boende som är beroende av kollektivtrafik är det mycket bekvämare att promenera genom Dalhuggets bostadsområde. Om du gående vill nå bibliotek vid Brunns skola eller kommersiell service i Brunns Centrum, görs detta lättare via gångvägssystemen väster om bostadsområdet.

Gångvägen och den förstärkta vägstandarden medför stora ingrepp i den befintliga naturen vilket känns miljömässigt mycket tveksamt. Den är dessutom belägen inom det område som föreslås bli primärt skyddsområde för Ingarö vattentäkt. Väganläggningen är dessutom dyr vilket kommer att belasta Värmdö kommuns skattebetalare eftersom den mark där bostäderna skall byggas på ägs av kommunen. Dyra exploateringsanläggningar påverkar samtidigt marknadsvärdet vid försäljning eller, vilket är aktuellt här, tomträttsavgälden.

Gränsen för vattenskyddet saknar starka motiv. Föreningen är angelägen om att skydda vattentäkten. Men vi har en annan syn än kommunens tjänstemän på den föreslagna gränsen mellan primärt och sekundärt skyddsområde för vattentäkten. Detta är en fråga som i och för sig inte styrs av detaljplanen men som i hög grad påverkar ett genomförande av denna.

I samband med att programarbetet för detaljplan skulle påbörjas, beslöt

kommunens tjänstemän att en mycket mer omfattande utredning måste till för att klargöra om de gränser mellan primärt och sekundärt skyddsområde, som kommunen tidigare föreslagit och som lämnats in till Länsstyrelsen, var tillförlitliga och tillräckligt välunderbyggda. Underlaget för den föreslagna gränsdragningen ansågs inte tillräckligt genomarbetad. Uppdraget att genomföra utredningen lämnades ut till en extern konsult av kommunen. En, som vi uppfattar det, mycket omfattande och seriös utredning gjordes. Resultatet av denna var att det, enligt utredarens uppfattning, inte gick att sakligt motivera att den mindre del av det primära skyddsområdet som föreslagits sträcka sig in i det planerade bostadsområdet. Men till föreningens stora förvåning fästes ingen vikt vid de resultat den, av kommunen beställda och bekostade, omfattande utredningen kommit fram till. Något motiv för detta har inte angivits. Detaljplaneförslaget har i och för sig anpassats för att klara en smärre bebyggelse inom det aktuella området, men gränsdragningen har medfört att lösningarna inte är optimala och dessutom kostsamma. Det medför också en osäkerhet eftersom åtgärder inom ett primärt vattenskyddsområde kräver ett dispensbeslut från Länsstyrelsen medan det inom ett sekundärt skyddsområde kan avgöras av kommunen.

Områdets bullerpåverkan

Även det närliggande industriområdets eventuella bullerpåverkan syns överdriven. Buller är naturligtvis en betydande störning som påverkar människors hälsa. Men vi har med år av erfarenheter från nuvarande industriverksamhet svårt att se motiven för de avancerade åtgärder som krävs i planförslaget. Dessutom ifrågasätter vi metoderna för att komma fram till dessa de föreslagna åtgärderna. Föreningen är dock villig att på olika sätt forma bebyggelsen så att en minimal risk för bullerstörningar uppstår. Men det förutsätter samtidigt att planbestämmelserna är sådana att bebyggelseutvecklingen i området kan anpassas efter framtida behov av att möta eventuellt störande verksamhet. Vi ser gärna att industriområdet ska kunna utvecklas. Det ger liv i området och öppnar för sociala kontakter.

Flexibla planbestämmelser

Föreningen tar naturligtvis alla dessa frågor om störningar och risker på största allvar. Dessa har legat till grund för det planförslag som nu ligger framme. Föreningen kommer också vid genomförandet av bebyggelsen att följa de krav som uppställs. Vi anser emellertid att kraven ska vila på välgrundat underlag. Kommunen har i detta avseende inte presenterat något material som övertygat oss om att så är fallet.

Vi ställer oss också mycket frågande inför den beställda arkeologiska undersökningen av området som beställts av Länsstyrelsen. Det finns inga för oss kända indikationer på att den platsen (Vargbacken) kan innehålla några skyddsvärda objekt i det avseendet.

Men även ur dessa aspekter är det angeläget att planbestämmelserna inte omöjliggör för föreningen att i bygglovskedet kunna placera byggnader i terrängen för att minimera olika risker eller störningar.

Föreningen är visserligen angelägen om att detaljplaneförslaget genomförs i huvudsak enligt förslaget, så att ett bostadsområde med bekväma och tillgänglighetsanpassade bostäder kan skapas. Efterfrågan av seniorbostäder är stor. Därför är vi villig att in i det sista medverka till en hållbar bebyggelse som står i samklang med närområdet och naturen. Det är slutligen vår förhoppning att det fortsatta planarbetet bedrivs i en

takt som gör det möjligt för föreningen att tillgodose våra medlemmars önskemål om att ett gott seniorboende inom Vargbacken kan förverkligas i närtid.

Kommentar:

Lokalgatan (Entreprenadvägen)

Se kommentarer under rubrikerna "Vägnät" och "Vattenskyddsområde" i del B.

Planen har enskilt huvudmannaskap vilket innebär att enskild väghållare (t ex samfällighetsförening) är ansvarig för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna platser. Väganläggningen blir tillbehör till blivande bostadsfastigheter och utgör en positiv tillgång.

Vattenskyddet

Se kommentarer under rubrik "Vattenskyddsområde" i del B.

Buller från industriverksamheten/Områdets bullerpåverkan

Se kommentarer under rubrik "Buller" i del B.

Kontoret har inte av Ingarö Seniorboende erhållit något material utfört av oberoende konsult som påvisar annat än de utredningar som tagits fram. Kontoret vill i det hänseendet erinra om att länsstyrelsen och Bygg och Miljökontoret med sina specialistkunskaper inte heller framfört några tveksamheter kring framtagna utredningar.

Föreslagna bullerdämpande åtgärder enligt samrådsförslaget är framarbetade av exploatören, ISB, således även metoden. Syftet var för exploatören att visa att gällande riktvärden kan klaras och planområdet därmed ur bullerhänseende är lämpligt för bostadsbebyggelse.

Kontoret noterar att föreningen är positivt inställd till intilliggande entreprenadverksamhet. Detta utesluter dock inte att klagomål mot buller från verksamheten kan framföras från enskilda medlemmar i föreningen i samband med framtida boende.

Flexibel plan/Flexibla planbestämmelser

Planbestämmelserna är utformade för att minimera risker för grundvatten-täkten. Byggrätterna i planförslaget är indelade i olika områden där den totala byggrätten inom varje område anges, dessa bestämmelser möjliggör etappindelning.

Den beställda arkeologiska undersökningen utförs enligt beslut av Länsstyrelsen. Länsstyrelsen har funnit det nödvändigt att genomföra en sådan undersökning eftersom det finns kända fornlämningar i närheten av planområdet samt att planområdet är utgörs av jungfrulig mark. Planförslaget kommer vid behov att anpassas efter eventuella fyndigheter.

Minsta möjliga inverkan

Föreslagen detaljplan reglerar inte omgivande naturmark. Planen reglerar endast markanvändningen inom planområdet vilket endast omfattar föreslagen bebyggelse och Entreprenadvägen ner till Eknäsvägen.

31. Inga-Lisa Andrée m.fl. 6 fastigheter

Det är med glädje vi konstaterar arbetet med att förverkliga Ingarö Seniorboende Kooperativ Hyresrättsförening nu är ute på ett samrådsförfarande rörande detaljplanen.

Den dag våra nuvarande bostäder/tomter känns för tungarbetade vill vi veta att det finns möjligheter till ett alternativt naturnära boende här på Ingarö.

Upplåtelseformen kooperativ hyresrätt är också bra då det omöjliggör ett spekulativt boende.

Dessa bostäder kommer även fortsättningsvis att anvisas seniorer.

Hus med tre eller fyra våningar tycker vi inte ska byggas på Ingarö.

Så höga hus hör inte hemma på vår ö. Husen bör utformas så de passar in i vår skärgårdsmiljö, vilket för oss i det här fallet betyder hus med en till två våningar i form av parhus och ev. radhus.

Området som det är ritat idag innehåller många lägenheter. Att det blir färre lägenheter när husen inte blir så höga tycker vi inte gör något.

Vi förutsätter att vägbelysning anordnas på Gamla Brunnsvägen från Seniorboendet till Dalhuggevägen.

Vi ser det som **viktigt att det förblir ett tillräckligt brett och skyddande skogsparti mellan de två bostadsområdena, nuvarande Dalhugget och kommande Seniorboende.**

Vad gäller ev. buller från industrifastigheten upplever vi inte att det i dag är störande.

Sammanfattning:

Mycket positivt med ett Seniorboende på Ingarö.

Hus med tre eller fyra våningar tycker vi inte ska byggas på Ingarö

Viktigt att det förblir ett tillräckligt brett och skyddande skogsparti mellan de två bostadsområdena

Kommentar:

Se kommentarer under rubrikerna "Natur och rekreation" och "Lokalisering, gestaltning, våningshöjd och exploateringsgrad" i del B samt kommentarer under rubriken "Naturvärden samt rekreation, skola och fritidsverksamhet" i del C, punkt 23.

~~32-~~

Utbildningsstyrelsen

~~33-~~

Vård- och omsorgsstyrelsen

~~34-~~

Kultur- och fritidsnämnden

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET, VÄRMDÖ KOMMUN

Mats Hellberg
planchef

Yvonne Karlsson
projektledare