

SAMRÅDSREDOGÖRELSE tillägg

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 **28** 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 yttrande **35**.

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		
35	Ludovic Björk m.fl. 6 fastigheter	Brunn 1:596 m.fl.	2011-06-23

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.

Privatpersoner anser:

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

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 kvarter svägens 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.

B3 Natur och rekreation

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.

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 kompletteras 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.

B5 Lokalisering, gestaltning, våningshöjd och exploateringsgrad

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.

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.

C. Synpunkter samt kontorets kommentarer

Nedan har yttrande nr 35 kopierats in. Yttrandet finns att ta del av på samhällsbyggnadskontoret. Även del av kommentarer till yttrande nr 23 har lagts in p.g.a hänvisning till dessa.

35.

Ludovic Björk m.fl. 6 fastigheter

Ingarö den 23 juni 2011

Synpunkter på detaljplaneprogram för del av Brunn 1:1, 1:739 m.fl. (Vargbacken).
Diarienumret 04KS/0998.

Synpunkter inlämnade av:

Namn	Fastighetsbeteckning
Ola Norberg	1:581
Lena Lindholm	Brunn 1:594
Fredrik Klomaz	Brunn 1:594
Gunnel Bergquist	Brunn 1:597
Ludovic Björk	Brunn 1:596
Maria Björk	Brunn 1:596
Gunnel STROMFLOTT	-ll- 1:592
CHARLOTTE MYDEN	-ll-
Ulf Mangerud	Brunn 1:595
Ulrika Gyllenvik	Brunn 1:595

Hej!

Ungefär ett år har gått sedan vår senaste skrivelse. Vi anser att ingenting av det vi skrivit tagits hänsyn till. Det tycker vi är tråkigt. Många utredningar som skett i området det senaste året i området har också gjort att vi nu är ännu mer mot föreslagna planerna på Vargbacken.

Vår synpunkt är att vi anser att planerna för seniorboendet bör läggas ner på detta område för att bevara skogen för människor och djur. Detta av ett antal huvudsakliga skäl.

1. Skogen är viktig för området! Området där Seniorbostäder planeras används idag mycket flitigt av skola, förskola, närboende och icke närboende som rekreationsområde. Det handlar om promenader, löpning, orientering, kurragömma, lärande, svampplockning m.m.
Vi ber att få citera Översiktsplanen för Värmdö 2010-2030 som presenterades nu i juni 2011 från sidan 61:
"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, klimaturjämning och förbättring av luftkvaliteten"

2. Mycket ofta (minst en gång i veckan) kommer det älgar och/eller rådjur och hälsar på hos oss och de kommer från det planerade området vilket torde betyda att detta är ett "tillhåll" för dessa djur och därmed bör bevaras.
Vi ber att får citera översiktsplanen, denna gång från sidan 26. "*Gröna kilar och stråk skall bevaras och utvecklas*" (understrykningen gjord i översiktsplanen). På sidan 60 står att läsa: "*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 hänger samman med den i programsamrådet andra nämnda gröna kil. 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 Långviksstråk. 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. Det går inte att bortse från det rika naturlivet i denna skog. Självklart skulle djurlivet påverkas mycket negativt om det byggs på Vargbacken, det kan ju vem som helst förstå. En annan sak som vi inte ser så mycket av, men som skyddas av lag är den Större Vattensalamander som hittats under utredningen. Denna gång citerar utredningen: "*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 är inga ekologer men vi har mycket svårt att tro att Vattensalamandrarna skulle bli opåverkade av detta bara för att man lämnar ett utrymme om 3 meter runt deras hemträsk (Groddjur på del av fastigheten Brunn 1:1 2011-04-26) enligt vad som föreslås i utredningen gjord av en ekolog anställd av kommunen. Kommunekologen har vidare gjort ett antagande att salamandrarnas vandringsvägar går rakt över vägen till brädgården samt in bland alla villor i Dalhugget och anser det därmed troligt att de inte rör sig i skogen alls och att ny bebyggelse inte skulle påverka Salamandrarna märkbart.
3. Varför lägga ett seniorboende så långt från Brunns centrum? När frågan togs upp på "Öppet hus" den 9 juni 2011 svarar Christer Svensson, som är en av de huvudansvariga från Ingarö Seniorförening: "Vi kommer ju inte GÅ ner till affären, vi kommer att köra våra bilar". Enligt vårt sätt att tolka detta utspel så ÅR det för långt att gå. Att köra bil till affären, eller till närmsta busshållplats kan inte vara optimalt ur dels ett miljöperspektiv, men inte heller för de seniorer som en vacker dag inte kan köra. Detta kommer att medföra ett "reservat för seniorer".
4. Ingarö Seniorförening fick till en början "tilldelat" en tomt vid Pilhamn (BRUNN 1:507). Dock visade det sig att "det var dåliga solförhållanden där" (Citat Christer Svensson 9 juni 2011). Därför var den platsen inte intressant. Man har också sagt att det var för dyrt att bygga. Vi ställer oss frågan: Hur mycket dyrare är det att bygga i Pilhamn (BRUNN 1:507) jämfört med att bygga på en Primär och sekundär vattentäkt, alltså ett skyddsområde?
5. Senast det skickades ut en enkät till tänkta medlemmar av Ingarö Seniorboende kom många synpunkter på hur man önskade sitt framtida boende. Det är deras svar om hela planeringen kretsar till om vi förstår det hela rätt. Vi är dock övertygade om att medlemmar i Ingarö Seniorförening tycker att dessa höghus inte hör hemma på Ingarö. När enkäten skickades ut var inte föreslagen plan klar och sedan dess (2006) har ingen ny enkät skickats ut. Vill de verkligen förstöra denna fina oas, som ligger på en av Stockholms tre största reservvattentäkter, där det finns utrotningshotade växter och

djur, där skolan och förskolan med hela Ingarös framtid representerat har dagliga aktiviteter i lärande syfte? Vill de verkligen ha 2-4-våningshus, parkeringsplatser, asfalt och 170 bilar (för de ska ju köra, inte gå) just där?

6. Ingarö Seniorförening säger att man tagit hänsyn till närliggande befintliga fastigheterna med respektavstånd med mera, men på Calle flygares väg finns det i stort sett ingenting mellan det planerade området och befintligt. 8 meter upp i luften (tvåvåningshusen) finns inga träd som skyddar mot insyn. När det togs upp på öppet hus den 9 juni så svarade Christer Svensson att man inte kan ta hänsyn till enskilda hus. Vad är då poängen med samråd? Räknas inte husen på Calle flygares väg?

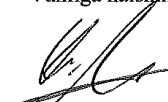
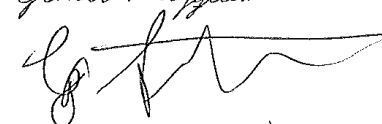


I vår förra skrivelse från förra året tyckte vi att det var ok att bygga om än i betydligt mindre skala och med ett mycket större avstånd från fastigheterna på Calle flygares väg och Marikavägen, men efter att ha gått igenom det material som tagits fram samt att Länsstyrelsen inte inkommer med svar på viktiga frågor, tyder detta på att det är ett mycket känsligt område man valt att planera ett bygge på och att det då är bäst för alla att låta bli.

Ingen av oss som undertecknat denna skrivelse är emot ett seniorboende. 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.

Vi önskar få ett kvitto på att ni mottagit våra synpunkter och vi förväntar oss att ni bemöter dem personligen och att ni verkligen överväger att ändra era planer.

Tack!

Vänliga hälsningar


Ola Norberg
Lena Lindholm
Fredrik Klotz
Gunnel Bergqvist

C. Lybäck



Kommentar:

Natur och rekreation

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

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

Bedömningen har gjorts att planförslaget inte strider mot översiktsplanen då området är utpekade som centrumutvecklingsområde för Brunn. Genom att avgränsa planen så att naturmark sparas närmast centrala Brunn och Dalhugget integreras naturområden i tätortsbebyggelsen i enlighet med översiktsplanen.

Lokalisering, kostnader, seniorboende

Se kommentarer under rubrik "Lokalisering, gestaltning, våningshöjd och exploateringsgrad" i del B. Se även kommentarer under punkt 23 "Byggekostnad, markförhållanden och 4-våningshus samt ekonomi" del C.

Enkät

Enkätutskick sköts av Ingarö seniorboende.

Avstånd till befintliga bostadshus på Calle flygares väg

Samhällsplaneringsnämnden har 2011-10-18 fattat ett tilläggsbeslut om att avståndet mellan befintligt bostadsområde Dalhugget och planerad bebyggelse i Vargbacken bör vara minst 75 meter mätt mellan fastighetsgräns för befintlig bostad och bygggräns för nya bostadshus.

Exploateringsgrad

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

23.

John Moe m.fl. 21 fastigheter

Kommentar:

Naturvärden samt rekreation, skola och fritidsverksamhet

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

Genom detaljplaneprocessen prövas föreslagen användning inom planom-rådet och avvägning mellan olika intressen genomförs.

Bedömningen har gjorts att planförslaget inte strider mot översiktsplanen då området där är utpekat 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.

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 detaljplanearbetet. 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.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET, VÄRMDÖ KOMMUN

Mats Hellberg
planchef

Yvonne Karlsson
projektledare