



Förslag till detaljplan för Strömma S4C - Strömmadal Värmdö kommun

Samrådsredogörelse
Granskningshandling 2015, PBL (2010:900)

Dnr: 15KS/89
Datum: 2015-08-24
Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

Detaljplan för S4C - Strömmadal

Värmdö kommun, Stockholms län

Planen är upprättad enligt PBL (2010:900)

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Förslag till detaljplan för Strömma S4C - Strömmadal har varit ute på samråd från den 6 mars till den 27 mars 2015. Information om samrådet skickades då ut till dem som är berörda av planförslaget och planhandlingarna fanns också att ta del av på kommuncenter på kommunhuset och på kommunens hemsida.

Ett öppet hus hölls på kommuncenter den 19 mars 2015 där personal från kommunens plan- och VA-enhet fanns på plats för att svara på frågor. Besökarna under öppet hus-mötet var 8 till antalet.

Totalt har 15 yttranden inkommit under samrådstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsavdelningen.

Yttranden har lämnats av

	Namn och fastighetsbeteckning		Datum
1.	Länsstyrelsen		2015-04-02
2.	Lantmäteriet		2015-03-11
3.	Trafikverket		2015-03-30
4.	Trafikförvaltningen		2015-03-27
5.	Vattenfall		2015-03-27
6.	Storstockholms brandförsvär		2015-03-11
7.	Skanova		2015-03-20
8.	Bygg, och miljöavdelningen, Värmdö kommun		2015-04-01
9.	Kultur- och utbildningssektorn, Värmdö kommun		2015-04-07
10.	Strömmadals vägförening		2015-03-24
11.	Fastighetsägare Strömma 1:122		2015-03-27
12.	Fastighetsägare Strömma 1:182		2015-03-24
13.	Fastighetsägare Strömma 1:204		2015-03-09
14.	Fastighetsägare Strömma 1:218		2015-03-06
15.	Fastighetsägare Nora 1:32		2015-03-20

A. Samlad beskrivning av frågor 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.

A 1 Riskhantering för farligt gods-led

Länsstyrelsens anser:

1. Att en riskbedömning för närhet till farligt gods bör tas fram för planförslaget samt att ett bebyggelsefritt avstånd av 25 m från farligt gods-väg inte tillgodoses i planen.

Kommentarer:

1. *Det bebyggelsefria skyddsavståndet uppmäts till 25 meter enligt Länsstyrelsens rekommendationer. Avståndet mäts från befintlig körbanekant och avses inte utökas då kravet redan uppfylls.*

Storstockholms Brandförsvår rekommenderar:

1. Att ingen förtätning med nya bostäder sker inom 75 meter från väg 222 utan att behovet av riskreducerande åtgärder utreds.

Kommentarer:

1. *Kommunen avser inte medge någon förtätning av bostadsbebyggelse inom ett avstånd 75 meter från väg 222 men kommer utföra en riskbedömning i enlighet med Länsstyrelsens yttrande.*

A 2 Strandskydd

1. Bygg- och miljökontoret och Lantmäteriet ser fel i kommunens tolkning av strandskyddet. Dessa båda påpekar att strandskyddet gäller inom allmän plats och i vattnet 100 m från strandlinjens medelnivå.

Kommentar:

1. *Planbeskrivningen ändras och information om rådande strandskydd kompletteras med korrekt information i planbeskrivningen.*

A 3 Förtätning/exploatering

1. Två fastighetsägare yttrar sig mot planens brist på ny fastighetsbildning för bostadsändamål varav ett av yttrandena rör mark utanför planområdet.

Kommentar:

1. *Kommunen avser att tillgodose önskemålen om att planlägga en lucktomt för bostadsändamål. I övrigt är kommunens avsikt inte att tillgodose yttrandena då de går emot ÖP 2012-2030. Översiktsplanen anger riktlinjerna för den kommande bebyggelseutvecklingen och Strömmadal anges i ÖP 2012-2030 som ett prioriterat förändringsområde. Detta innebär att planarbetet på platsen syftar till att möjliggöra för permanentboende och att bibehålla dessa områdens karaktär. Detta görs genom att undvika förtätning. I ÖP kan läsas att kommunen satsar på bebyggelseutveckling i centrumnära områden (ÖP 2012-2030, s. 28). Planområdet räknas inte till ett centrumnära område som ska förtätas. Därför tillgodoses inte yttrandena.*

A 4 Vändplan/Sopuppställningsplats

1. Strömmadals vägförening och en fastighetsägare yttrar sig mot planens förslag på en sopuppställningsplats vid Badsjövägen/Strömmadalsvägen. De menar att denna inte behövs då förhållandena i slutet av Badsjövägen idag tillåter att servicefordon kan vända.

Kommentar:

1. Kommunen avser inte att tillgodose yttrandet. En vändplan måste uppfylla Värmdö kommuns krav på trafiksäkerhet enligt Teknisk handbok och på platsen finns inte tillräckligt med utrymme för att inrymma en trafiksäker vändplan enligt denna standard.

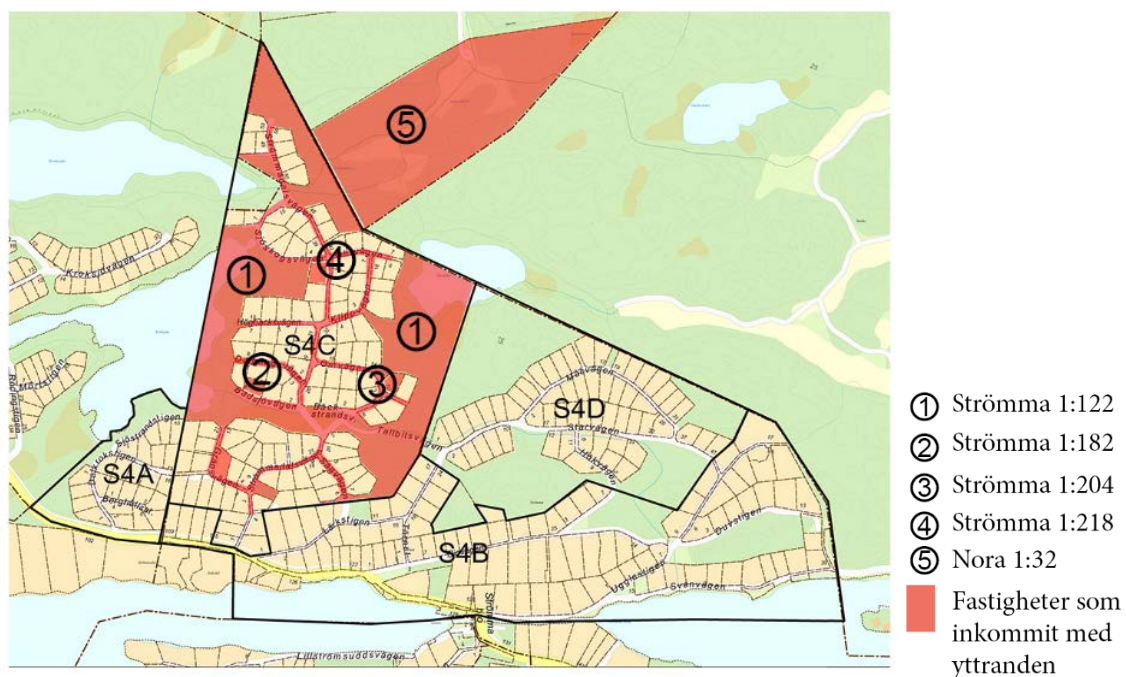


Fig. 1 Fastigheter som inkommit med yttranden är markerade i rött

Inkomna yttranden i sammanfattning med kontorets kommentarer

Inkomna yttrandena finns att ta del av i sin helhet på samhällsbyggnadsavdelningen.

B. Synpunkter samt kontorets kommentarer

B 1 Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser:

1. Att det är lämpligt att ta fram en riskbedömning för närhet till väg med farligt gods för planförslaget.
2. Att ett bebyggelsefritt skyddsavstånd till farligt gods-väg bör tillämpas i planen och att avståndet behöver utökas från ca 20 m till 25 m.
3. Accepterar upphävandet med av strandskyddet med särskilda skäl 1 och 5 om kommunen preciserar: 1. Varför särskilt skäl 1 är rimligt för kvartersmarks genom illustrationer som beskriver områdets förutsättningar. 2. Samt precisering av huruvida nya huvudbyggnader ska uppföras i området där strandskyddet upphävs.
4. Påpekar att planområdet, som kommunen anger, inte ingår i riksintresset för kust och skärgården 4 kap. MB.

Kommentarer:

1. *En riskbedömning för närhet till väg med farligt gods tas fram för planförslaget och infogas i planbeskrivningen.*
2. *Det bebyggelsefria skyddsavståndet uppmäts till 25 meter enligt Länsstyrelsens rekommendationer. Avståndet mäts från befintlig körbanekant och avses inte utökas då kravet redan uppfylls.*
3. *Handlingarna kompletteras med illustrationer som visar att kvartersmark inom planområdet är ianspråktagen, enligt särskilt skäl 1, 7 kap. 18c § punkt 1 MB. Planförslaget kompletteras även med information om huruvida nya huvudbyggnader uppförs i området där strandskyddet upphävs. När strandskyddet upphävs möjliggörs fastighetsbildning, medgivande av bygglov m.m. inom områden som annars skulle omfattas av miljöbalkens skyddsbestämmelser om strandskydd. Fastighetsägarna ges möjlighet att uppföra huvudbyggnader inom område där strandskydd avses upphävas. Dock är de flesta av dessa fastigheter redan bebyggda med permanentbostäder, vilket tyder på att nybyggen inte kommer att ske i någon större uträkning.*
4. *Planbeskrivningen justeras så att det framgår att området inte ligger inom området riksintresse för kust och skärgård 4 kap. MB.*

Förordnande enligt 113 § byggnadslagen

Länsstyrelsen anser:

1. Att beslut måste fattas om upphävande av förordnande enligt 113 § byggnadslagen (BL) om mark som omfattas av förordnandet avses tas i anspråk för annan användning än allmän plats. Detta kan ske genom att kommunen skickar en hemställan om upphävande av 113 § BL-förordnandet till Länsstyrelsen.
2. Att varje rättighetshavare enligt 113 § BL-förordnandet ska ha underrättats i brev om kommunens planer på att upphäva delar av 113 § BL-förordnandet.
3. Att inkomna synpunkter på förslaget om upphävande av 113 § BL-förordnandet sammanställs och översänds till Länsstyrelsen tillsammans med kommunens hemställan.
4. Att detaljplanen inte bör antas förrän upphävande av 113 § BL-förordnande har vunnit laga kraft i berörd del.
5. Att det av planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen bör framgå 113 § BL-förordnandet, dess omfattning, föreslagen förändring och vad ett upphävande får för konsekvenser.

Kommentar:

- 1. I planbeskrivningen anges att kommunen avser att skicka en hemställan om upphävande av förordnande enligt 113 § byggnadslagen till Länsstyrelsen. Detta kommer ske i samband med granskningen.*
- 2. Samtliga rättighetshavare enligt 113 § BL-förordnandet, enligt redovisning i fastighetsförteckningen, har underrättats i brev som skickats ut i samband med samrådet.*
- 3. Inga synpunkter angående upphävande av 113 § - förordnandet har inkommit till kommunen. Varken under eller efter samrådstiden.*
- 4. Kommunen avser inte anta detaljplanen förrän beslut om upphävande av 113 § BL-förordnande har vunnit laga kraft i berörd del.*
- 5. Av planbeskrivningen (som innehåller en redovisning av hur planen är avsedd att genomföras i enlighet med 4 kap. 31 och 33 §§ PBL (SFS 2010:900)) framgår 113 § BL-förordnandets omfattning och föreslagen förändring. Denna information uppdateras till följd av eventuella ändringar som görs med hänsyn till inkomna samrådsyttranden. Planbeskrivningen kommer kompletteras med en redogörelse för vad ett upphävande av 113 § BL-förordnande får för konsekvenser.*

B 2 Lantmäteriet

Grundkarta

Lantmäteriet:

1. Anser att grundkartan är mer än 3 månader gammal och dess aktualitet därmed inte är acceptabel.
2. Anser att utbredningen av befintliga rättigheter är otydlig i grundkartan

Kommentar:

- 1. Grundkartan uppdateras till granskningsskedet.*
- 2. Befintliga rättigheters utbredning redovisas i granskningsförslaget.*

Ändamål

Lantmäteriet:

1. Föreslår att fastighet Strömma 1:157 ska tillskansas del av Naturområde på Strömma 1:122 då fastigheten idag nyttjar området för utfart.
2. Föreslår att naturmark invid infarter för fastigheterna Strömma 1:172 och 1:190 planläggs som kvartersmark istället för naturmark då dessa redan är ianspråktaga som infarter.
3. Föreslår att naturmark på Strömma 1:122, infart till Strömma 1:143, även den planläggs som kvartersmark istället för naturmark med samma skäl som i föregående punkt. Vidare föreslår LM att del av e-område inom samma område istället planläggs som kvartersmark till förmån för befintlig infart.

Kommentar:

- 1. Plankartan justeras så att Naturmark på fastighet 1:122 öster om skaftet på Strömma 1:157 planläggs som kvartersmark vilket möjliggör att markområdet kan tillföras Strömma 1:157 genom fastighetsreglering.*
- 2. Infarterna som nyttjas av fastigheterna Strömma 1:172, 1:190 och 1:143 planläggs som kvartersmark istället för naturmark.*
- 3. E-området justeras så att det inte överlappar utfart för Strömma 1:143.*

Fastighetsfrågor

Lantmäteriet:

1. Anser att komplettering av uppgifter om vilka fastigheter som ska nyupplåta mark för allmän plats behövs.
2. Föreslår att kommunen upprättar en karta som redovisar markintrång.

Kommentar:

1. Planförslaget kompletteras med en markinrångskarta som redovisar vilka fastigheter som upplåter mark för allmän plats. Planbeskrivningen förtydligas med information om upplåtelse av mark.

Ekonomiska frågor

Lantmäteriet:

1. Anser att ekonomiska frågor och konsekvenser bör kompletteras med upplysning om de ersättningar som kan bli aktuella i en lantmäteriförrättning.
2. Anser specifikt att kommunen bör komplettera uppgifter om ersättning som blir aktuell för Strömma Ga:1 när den nyupplåts på Strömma 1:122.
3. Anser att kostnadsnivån för utbyggnad av vägar bör framgå i planhandlingarna.

Kommentar:

1. Planbeskrivningen kompletteras, under rubriken "Ekonomiska frågor och konsekvenser", med information om att frågan om ersättning till följd av olika fastighetsrättsliga åtgärder, som genomförs genom lantmäteriförrättning som steg i planens genomförande, kommer hanteras inom lantmäteriförrättningen.
2. Se föregående svar.
3. I planen tillämpas enskilt huvudmannaskap. Strömmadals vägförening är därmed de som ansvarar för projektering, finansiering och utbyggnad av vägarna som ingår i Strömma ga:1. Då vägföreningen bär ansvaret för vägbreddning och liknande så är det inte möjligt för kommunen att uppskatta eller bedöma kostnadsnivån för utbyggnad av vägarna. Planbeskrivningen kompletteras därför inte i enlighet med Lantmäteriets yttrande.

Plangränser

Lantmäteriet:

1. Anser att del av befintlig vägbana som är planlagd som kvartersmark ändras till ändamål lokalgata.
2. Föreslår att e-området precis väster om Strömma 1:218 utökas österut så att det gränsar till lokalgatan.
3. Önskar en komplettering av hur väg till bryggområdet norr om Strömma 1:140 kan tryggas.

Kommentar:

1. Plankartan kommer att justeras så att del av befintlig vägbana planläggs som lokalgata istället för som kvartersmark.
2. Kommunen avser att förminska e-området. På så sätt uppstår en större del naturmark mellan e-område och fastighet 1:218.
3. Kommunen avser inte planlägga för väg till bryggområdet. Befintlig gångstig inom Naturmark kan användas för att nå bryggområdet. Avsikten med planförslaget är att bibehålla områdets karaktär och det bedöms därför lämpligare med en gångstig än en bredare körbar väg ned till bryggan.

Strandskydd

Lantmäteriet:

1. Önskar ett förtydligande kring huruvida strandskyddet gäller i anslutning till planens vattenområden.

Kommentar:

1. *Planbeskrivningen kompletteras med information om att strandskyddet gäller för planens vattenområden.*

Genomförandedelen

Lantmäteriet:

1. Anser att de fastigheter som upplåter plats till Strömma Ga:1 bör kompletteras med information om upplåtelse inte bara på Strömma 1:122 utan också på Strömma 1:1.
2. Ifrågasätter att ingen bostadsfastighet tas i anspråk för vägbreddning och/eller vändmöjligheter.

Kommentar:

1. *Planbeskrivningen kompletteras med information om att Strömma ga:1 är upplåtet inte bara på Strömma 1:122 utan även på Strömma 1:1.*
2. *I plankartan justeras området för lokalgata så att det överensstämmer med befintlig vägbana vilket innebär att del av Strömma 1:135, 1:149, 1:150,1:152,1:177, 1:216, 1:219, 1:220 och 1:235 tas i anspråk för lokalgata. Denna information förs in i planbeskrivningen och ändringarna justeras i plankartan.*

113 § BL- förordnande

Lantmäteriet:

1. Anser att kommunen bör förtydliga huruvida 113 § - förordnandet gäller inom planområdet eller ej.

Kommentar:

1. *Förordnande enligt 113 § byggnadslagen är i dag inte upphävt inom planområdet. Kommunen kommer skicka en hemställan till länsstyrelsen om upphävande. Detta kommer förtydligas i planbeskrivningen.*

Övrigt

Lantmäteriet:

1. Lantmäteriet vill framföra att det område där infarten till Strömma 1:204 är belägen ingår i Strömma ga:1 som grönområde sedan 1961 och att marken i gällande byggnadsplan har ändamålet väg och inte park. Området är också belastat av ett officialservitut för väg, akt 01-Väm-1644.
2. Planbeskrivningen behöver kompletteras med information om att Strömma ga:1 behöver omprövas så att området till väster om Strömma 1:204, som lagts ut som kvartersmark i detaljplanen, inte belastas av upplåtelse för Strömma ga:1 innan marken kan överföras till Strömma 1:204 samt att officialservitutet 01-Väm-1644 måste hanteras innan marköverföring kan ske.
3. Officialservitutet 01-Väm-1644 måste hanteras även när genomförande av E-områden ska ske.
4. Påpekar vikten av att planlägga för u-områden på kvartersmark ifall allmänna ledningar behöver dras fram.
5. Konstaterar att innehållet i fastighetsförteckningen är inaktuell.

Kommentar:

1. *Ändar informationen i planbeskrivningen i enlighet med Lantmäteriets yttrande.*
2. *Kompletterar planbeskrivningen i enlighet med Lantmäteriets yttrande.*
3. *Kompletterar planbeskrivningens genomförandedel med information om att officialservitutet 01-Väm-1644 måste hanteras när genomförande av E-områden ska ske.*
4. *Varken Skanova eller Vattenfall har ledningar som går över kvartersmark.*
5. *Fastighetsförteckningen uppdateras.*

B 3 Trafikverket

Trafikverket:

1. Bedömer att planförslaget är anpassat till aktuellt gång- och cykelvägsprojekt och den av Trafikverket framtagna arbetsplanen.
2. Påpekar att inget bullerskydd uppförs i aktuellt GC-projekt och att trafikverket heller inte har någon möjlighet att finansiera ett sådant. Bullerskydd finansieras av antingen kommun eller fastighetsägare.

Kommentar:

1. *Kommunen är medveten om att inget bullerskydd uppförs av trafikverket. Kommunen har inte för avsikt att finansiera ett bullerskydd utan underlättar för uppförandet av sådant genom befriad bygglovsplikt där fastighetsägaren själv står för anläggningskostnaden.*

B 4 Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen:

1. Anser att planförslaget bör kompletteras med avstånd till busshållplatser för några valda delar av planområdet.
2. Anser att tillkommande bebyggelse bör styras mot Stavsäsvägen för att öka närheten till kollektivtrafik.
3. Påpekar bristen på förslag för cykelparkeringar i anslutningar till busshållplatser.

Kommentar:

1. *Planbeskrivningen kompletteras med avstånd till busshållplatser vid väg 222 från ett par utvalda platser i planområdet.*
2. *Området ska inte förtätas ytterligare så tillkommande bebyggelse tillkommer inte i någon större utsträckning. Planens syfte är att möjliggöra för permanentboende i ett redan befintligt bostadsområde.*
3. *Aktuellt planområde innehåller inga busshållplatser och kommunen anser därför att yttrandet inte berör planarbetet för S4C.*

B 5 Vattenfall

Vattenfall:

1. Önskar att mark- och luftledningar inom kvartersmark skyddas med l- och u-bestämmelse

Kommentar:

1. *Vattenfalls ledningar löper inte i eller över kvartersmark.*

B 6 Storstockholms brandförvar

SSBF:

1. Bedömer med hänsyn till topografin mellan väg 222 och planområdet att risknivån inte är förhöjd och att samhällsbyggnadsavdelningen kan göra en enklare riskbedömning utan stöd av sakkunnig.
2. Rekommenderar att ingen förtätning med nya bostäder sker inom 75 meter från väg 222 utan att behovet av riskreducerande åtgärder utreds.
3. Påpekar att det är fördelaktigt att samtidigt som vatten- och avlopp byggs ut även planera för brandposter.

Kommentar:

2. *Kommunen avser inte att tillåta ytterligare bostäder inom ett avstånd av 75 m till väg 222, väg med farligt gods.*

3. *Kommunens VA-enhet planerar för brandposter inom området. I ett tidigt skede av projekteringen har kommunen i samråd med Storstockholms brandförsvär bestämt läge för brandpost som är förlagd i korsningen Strömmadalsvägen/Omvägen. Vattenledningar inom området är dimensionerade för brandvattenförsörjning och vändplanerna i detaljplanen möjliggör för brandbilar/tankbilar att vända.*

B 7 Skanova

Skanova:

1. Önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggning i nuvarande läge och att denna synpunkt förs in i planhandlingarna.

Kommentar:

1. *Önskemålet om att behålla sina teleanläggningar i nuvarande läge förs in i planbeskrivningen.*

B 8 Bygg- och miljöavdelningen, Värmdö kommun

Bygg- och miljöavdelningen:

1. Påpekar att planbestämmelserna möjliggör för byggnation av mycket skiftande karaktär. Vidare påpekas att bristen på reglering av takvinkel ochnockhöjd kan möjliggöra för byggnader som visuellt framstår som tre- till fyra våningshus.
2. Anser att storleksbestämmelser för komplementbyggnad bör förtydligas.
3. Påpekar att planbeskrivningen och plankartan anger olika totalhöjd.
4. Föreslår att bestämmelse om byggnaders placering på tomten bör förtydligas.
5. Föreslår att ekvivalenta ljudnivåer anges i dB(A)
6. Föreslår att planbestämmelse m1, bullerreducerande åtgärd vid väg 222, förtydligas och kompletteras med stycke om att åtgärd inte kräver bygglov.
7. Menar att nya bestämmelser i PBL 4 kap. 33 a § kräver att bullernivåer anges i planbeskrivningen.
8. Påpekar att det åligger den enskilde fastighetsägarens att anlägga väg fram till byggnad om denna placeras långt från vägområdet. För byggnader som placeras långt ifrån fastighetsgräns uppstår svårigheter för räddningstjänsten att ta sig fram. Denna ansvarsfråga bör förtydligas i planbeskrivningen.
9. Anser att planbeskrivningen bör kompletteras med information om pumpstationers utförande för att dessa inte ska orsaka luktproblem för närboende.
10. Anser att planbeskrivningen bör kompletteras med information om hur breddning av avloppssystem är tänkt att genomföras.
11. Anser att planförslaget bör kompletteras med avseende på huvudman för dagvatten.
12. Påpekar att allmänt huvudmannaskap är att föredra framför enskilt och att detta bör övervägas för planen.
13. Påpekar att nybyggnadsförbud enligt den numera upphävda byggnadslagen gäller som bestämmelse i nuvarande byggnadsplan och att information om detta bör införas i planbeskrivningen.
14. Anser att planbeskrivningen bör kompletteras med information om hur eldning inom sammanhållen bebyggelse får förekomma.
15. Anser att planbeskrivningen bör förtydligas med avseende på uppgifter om strandskydd.

Kommentar:

1. *Bestämmelser om största tillåtna takvinkel på 45 grader för huvudbyggnad och 38 grader för komplementbyggnad införs i planbestämmelserna.*

2. Bestämmelse för komplementbyggnader ändras till lydelsen: "största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 80 m2 BYA, dock får enskild komplementbyggnad inte uppföras till större storlek än 60 m2 BYA".
3. Totalhöjden som anges på sidan 13 i planbeskrivningen till 7 meter likt bestämmelsen i plankartan. Se punkt ett för bestämmelse om takvinkel som införs i plankartan.
4. Skrivelsen om byggnaders placering ändras i plankartan till bestämmelse: "byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot annan tomt och minst 6 meter från fastighetsgräns mot allmän plats om inte annat framgår av annan bestämmelse i detaljplanen."
5. Bullernivåer anges i plankartan som dBA istället för dB.
6. Plankartan ändras till lydelsen: "bullerreducerande åtgärder i form av vall/plank får uppföras till maximalt 2,5 meter över medelmarknivån för väg 222 utmed fastigheten. Åtgärden är bygglövsbefriad".
7. Eftersom att planarbetet påbörjades innan 2 januari 2015 är kraven på bullerredovisning annorlunda än nuvarande lagstiftning. I föregående Plan- och bygglag ställs inga specifika krav på bullerredovisning i planbeskrivningen.
8. Planbeskrivningen kompletteras med information om att det åligger den enskilde fastighetsägaren att se till att räddningsfordon kan nå byggnaden vid exempelvis brand.
9. Planbeskrivningen kompletteras med information om hur pumpstationer bör anläggas för att inte orsaka olägenheter för närboende.
10. Planbeskrivningen avses inte ändras med ytterligare information om hur avlopp avses breddas vid behov. Det anses inte nödvändigt för att uppfylla planens syfte. Detaljfrågor som breddning av avlopssystemet hanteras av VA-avdelningen i genomförandeafasen.
11. I planbeskrivningen anges att planområdet Strömma S4C - Strömmadal ligger utanför kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Eftersom det är enskilt huvudmannaskap för allmän plats inom planområdet är Strömmadals vägförening, genom Strömma ga:1, ansvarig för dagvattenhantering inom allmän platsmark. Ingen komplettering görs i planbeskrivningen.
12. Enligt PBL kap 4 § 7 så är kommunen huvudman för allmän plats om det inte finns särskilda skäl till detta. Särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap för S4C redovisas i planbeskrivningen och är:
 - a. Området är redan utbyggt och planförslaget innebär ingen mer omfattande förtätning. Områdets ursprungliga karaktär med blandad permanent- och fritidshusbebyggelse ska bibehållas.
 - b. Strömmadals vägförening ansvarar i dag drift- och underhåll av vägar och naturmark som utgör allmän plats inom området.
 - c. Kommunen anlägger kommunalt vatten- och spillvatten inom området.
 - d. Värmdö kommun är en kommun med stora fritidshusområden och har en lång tradition av enskilt huvudmannaskap inom planlagda områden.

I tillägg till de ovan redovisade skälen finns en välfungerande samfällighetsförening (Strömmadals vägförening) som förvaltar Strömma ga:1 i dag. Detta skäl läggs till planbeskrivningens redovisning av särskilda skäl.
13. Planbeskrivningen bedöms innehålla information om nybyggnadsförbud enligt gällande byggnadsplaner. Ingen komplettering med information om detta görs i planbeskrivningen.
14. Planbeskrivningen förtydligas med information om att endast eldning i trivselsyfte är tillåtet inom sammanhållen bebyggelse enligt de lokala föreskrifterna för att skydda människors hälsa och miljön (meddelade av kommunfullmäktige 2014-02-14, § 24) Om inte eldning sker med teknik anpassad för uppvärmning. Planbeskrivningens avsnittet om Energi (s. 17) kompletteras med denna upplysning.
15. Planbeskrivningen kompletteras med upplysning om att strandskydd gäller inom allmän plats och i vattenområden inom 100 m från strandlinjens medelnivå enligt gällande planer. Planbeskrivningen ändras på s. 15 till korrekt information om strandskyddet.

B 9 Kultur- och utbildningssektorn, Värmdö kommun

Kultur- och utbildningssektorn:

1. Anser att det är positivt att planen främjar att platsens kulturmiljö bibehålls.
2. Anser att planförslaget bör kompletteras med en bebyggelseinventering för att utreda ifall det finns byggnader som behöver hanteras med kulturmiljöbestämmelser i planen. Detta för att förenkla bygglovsprocessen för fastighetsägare, handläggare och politiker.
3. Anser att konsekvenserna av Attefallsreglerna ska förtydligas i planhandlingarna särskilt med avseende på om arean för icke-bygglovspliktiga Attefallshus är inräknad i tillåten byggrätt för komplementbyggnad.

Kommentar:

2. *Under tidigare planarbete har befintlig bebyggelse inventerats och inget tyder på att någon särskild byggnad bör skyddas med kulturmiljöbestämmelse. Området är inte en del av kommunens lokala kulturmiljöer vilket tyder på att bebyggelsen inte är värdefull ur ett kulturmiljöperspektiv. Områdets karaktär bevaras genom reglering av tomtstorlek. Vidare bebyggelseutredning anses inte nödvändig.*
3. *Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 80 kvm (ej enskilt större än 60 kvm) exklusive Attefallshus. Detta förtydligas i planbeskrivningen. Byggrätt för komplementbyggnader preciseras i planbestämmelserna med största tillåtna takvinkel av 38 grader och byggnadshöjd av tre meter för komplementbyggnad.*

B 10 Strömmadals vägförening

Strömmadals vägförening:

1. Anser att en vändplan anläggs i slutet på Badsjövägen istället för föreskriven lösning med sopuppställningsplats.
2. Anser att det inte behövs någon sopuppställningsplats vid fastigheterna Strömma 1:157 och 1:213.
3. Anser att utfarterna vid fastigheterna Strömma 1:204 och 1:190 bör planläggas som kvartersmark och fastighetsregleras därefter.

Kommentar:

1. *Kommunen avser inte att tillgodose yttrandet. En vändplan måste uppfylla Värmdö kommuns krav på trafiksäkerhet enligt Teknisk handbok och på platsen finns inte tillräckligt med utrymme för att inrymma en trafiksäker vändplan enligt denna standard.*
2. *För väg vid fastighet 1:157 kommer ingen sopuppställningsplats att anläggas. Sopuppställningsplats för fastigheterna 1:213 och 1:214 anses nödvändig på grund av svårigheten det skulle innebära att för en sopbil att köra in, och vända, på vägen.*
3. *Kommunen avser att ändra plankartan och gränsen för kvartersmarken vid fastighet Strömma 1: 190 så att befintlig infart hör till fastigheten. Nuvarande förslag har redan tagit fasta på att infarten går utanför kvartersgräns och är därmed ändrad.*

B 11 Fastighetsägare Strömma 1:122

Fastighetsägaren:

1. Ifrågasätter varför planen inte innehåller några möjligheter till ytterligare fastighetsbildning för berörd fastighet.
2. Anser att Värmdö kommun bör erbjuda möjligheter till nybyggnation pga Stockholmsregionens behov av nya bostäder. Med bakgrund av detta menar fastighetsägaren att Strömma 1:122 erbjuder möjligheter till ytterligare fastighetsbildning på de lucktomter och områden som idag är planlagda som naturmark i planområdet. Områdena redovisas i kartbilaga 1 och omfattar:
 - a. Område väster om fastighet 1:218
 - b. Område mellan fastighet 1:204 och 1:190
 - c. Område öster om fastighet 1:206

- d. Område öster om fastighet 1:137
- e. Område söder om fastighet 1:152
- 3. Anser att de två lucktomterna, öster om Strömma 1:137 och söder om 1:152, bör planläggas som kvartersmark istället för naturmark.
- 4. Vill ha någon form av ekonomisk kompensation för de markområden på Strömma 1:122 som tagits i anspråk för olika tekniska installationer.
- 5. Vill ha någon form av ekonomisk kompensation från de fastighetsägare som tagit mark på Strömma 1:122 i anspråk. Ägarna till Strömma 1:122 kan även tänka sig att sälja marken till marknadspris.
- 6. Meddelar att intresse finns för att reglera fastighetsgränser där övriga fastigheter inom området idag har infarter på villkor att fastighetsägaren till Strömma 1:122 kompenseras ekonomiskt.
- 7. Påpekar att det inte ligger i deras intresse att få anläggningar som vattenledningar, boulebana, bryggor, skjul och liknande anlagda på sin mark men ser att möjligheten att sälja marken för detta ändamål kan vara en lösning.
- 8. Ställer sig frågande till varför vägföreningen iklär sig beslutanderätt i frågor som rör fastighet Strömma 1:122.

Kommentar:

1. *Kommunen menar att riktlinjerna för kommande bebyggelseutveckling har angetts i planen. Kommunens avsikt med dessa riktlinjer är dock inte att förtäta. Ett av målen som anges i översiktsplanen 2012-2030 är att karaktären i PFO-områden ska bibehållas genom att förtätning undviks.
Ett annat hinder mot nybyggnation är att ett 113 § förordnande enligt byggnadslagen (BL) gäller inom de nu gällande byggnadsplanerna för området. Ett 113 § BL-förordnande innebär att om mark som upplåtits som allmän platsmark enligt förordnandet planläggs som något annat än allmän plats måste kommunen inkomma med en ansökan (hemställan) till länsstyrelsen om upphävande av förordnandet, samt vilka skäl som finns för detta. Länsstyrelsen har i andra fall gjort bedömningen att inte upphäva förordnandet då skälet för upphävandet varit förtätning av bostadsområde inom byggnadsplan där marken lagts ut som allmän plats, park.*
2. *Område väster om fastighet Strömma 1:218 anses olämpligt att planera för bostadsfastigheter pga 113§-förordnandet och översiktsplanens riktlinjer om att bibehålla karaktären i kommunens PFO-områden. Samma skäl gäller för området mellan fastigheterna Strömma 1:204 och 1:190. För området öster om Strömma 1:206 gäller samma skäl som för de två ovanstående områdena samt att detta är utpekat som ett lokalt värdefullt ekologiskt samband, s. 12 i Naturbeskrivning för S4-områdena. För området öster om Strömma 1:137 är skälen till varför området inte är lämpligt att planlägga som kvartersmark för bostäder att det strider mot översiktsplanen, hindras av § 113-förordnandet och att området delvis behöver tas i anspråk för en allmän anläggning.*
3. *Lucktomten öster om Strömma 1:137 är inte planlagd som bostadsfastighet i tidigare planer. På detta markområde gäller ett 113 § förordnande enligt byggnadslagen vilket innebär att Länsstyrelsen i tidigare byggnadsplaner har förordnat att marken skulle upplåtas som allmän plats. För att planlägga marken som något annat än allmän platsmark krävs att kommunen skickar en hemställan till länsstyrelsen där de skäl till och konsekvenser av upphävandet ska redovisas. Länsstyrelsen har i andra fall gjort bedömningen att inte upphäva förordnandet då skälet för upphävandet varit förtätning av bostadsområde inom byggnadsplan där marken lagts ut som allmän plats, park. 113 § BL-förordnandet i kombination med att Värmdö kommuns översiktsplan anger att förtätning ska undvikas i PFO-områden leder till bedömningen att det inte är lämpligt att ändra användningen från allmän platsmark till kvartersmark för det aktuella markområdet.*

Kommunen tillgodoser yttrandet att lucktomten söder om 1:152 planläggs som kvartersmark för bostadsändamål då den är planlagd för bostadsändamål i ändrad byggnadsplan 108. Därmed bedöms fastigheten vara lämpad för bostadsändamål trots att den i gällande plan, bp 124, är planlagd som Park. Då bp 124 aldrig realiserats anser kommunen att både Strömma 1:153 och berörd del av Strömma 1:122 bedöms lämpliga för bostadsändamål utan att motverka syftet med 113§-förordnandet.

4. Denna fråga är mellan ägarna till Strömma 1:122 och ledningsrättshavarna/ägarna till de olika ledningarna/tekniska installationerna och kan hanteras inom ramen för lantmäteriförrättning. För vissa ledningar (inklusive nätstationer) inom området finns ledningsrätt som har upprättats genom lantmäteriförrättning, se under rubriken Ledningsrätt i planbeskrivningen, inom ledningsrättsförrättningarna hanteras frågan om ersättning för upplåtet utrymme av lantmäterimyndigheten.
5. Frågan regleras i en lantmäteriförrättning. Det är en fråga mellan fastighetsägaren till Strömma 1:122 och de fastighetsägare som tagit mark i anspråk utan någon rätt att göra så. På mark som upplåtits till gemensamhetsanläggning måste anläggningens rättighet först "tas bort" innan markområdet kan fastighetsregleras in i en annan fastighet som kvartersmark.
6. Yttrandet rör inte arbetet med detaljplan för S4C utan är en fråga mellan fastighetsägarna själva.

B 12 Fastighetsägare Strömma 1:182

Fastighetsägaren:

1. Anser att den vändplan som finns i slutet av badsjövägen och som används av servicefordon bör införas i grundkartan. Den gör att den sopuppställningsplats som planeras i hörnet av Strömmadalsvägen/Badsjövägen inte är nödvändig.

Kommentar:

1. Kommunen avser inte att tillgodose yttrandet. En vändplan måste uppfylla Värmdö kommuns krav på trafiksäkerhet enligt Teknisk handbok och på platsen finns inte tillräckligt med utrymme för att inrymma en trafiksäker vändplan enligt denna standard.

B 13 Fastighetsägare Strömma 1:204

Fastighetsägaren:

1. Anser att prickmarken på berörd fastighet bör förminskas. Fastighetsägaren föreslår att prickmarkerat området bör ligga kvar på tomtens "bergfasad" och att prickmarken tas bort för resten av fastigheten.

Kommentar:

1. Prickmarken justeras i plankartan. Kvartersmark med betydelse att byggnad inte får uppföras justeras så att den västra delen av fastigheten där uppfarten löper kan bebyggas med garage i framtiden. Prickmarken flyttas även något närmare allmän plats för att möjliggöra för utbyggnad av befintlig huvudbyggnad mot gata.

B 14 Fastighetsägare Strömma 1:218

Fastighetsägaren:

1. Uppskattar att planens stora tomter och luftiga bebyggelse bibehålls.
2. Menar att föreslagna minsta tomtstorlek är för stor för att de ska kunna underhållas på ett acceptabelt vis. Det belastar fastighetsägaren och missgynnar området. Fastighetsägaren föreslår istället att:
 - a. A: En minsta gemensamma fastighetstorlek sätts till 2000 kvm eller att
 - b. B: Tomter som överstiger 4000 kvm får styckas av i tomter med minsta storlek 2000 kvm.

3. Påpekar att cykelstråket längsmed Stavsnäsvägen inte är utformat på ett trafiksäkert sätt då det kräver att cyklisterna korsar den hårt trafikerande väg 222. Detta är ett problem för alla men speciellt för barn som idag inte tillåts cykla själva, menar fastighetsägaren.

Kommentar:

2. *Planbestämmelser för minsta tomtstorlek ändras inte. Förslag A möjliggör för stort antal nya fastighetsbildningar som skulle förändra områdets karaktär negativt. Detta skulle motverka målet för kommunens PFO-områden som är att bibehålla karaktären i redan befintliga områden genom att undvika förtätning. Förslag B skulle innebära en möjlig ökning av uppemot 15 nya fastigheter vilket även det skulle strida mot kommunens mål att bibehålla småskaliga fritidshusområden i befintliga PFO-områden.*
3. *Trafikverket arbetar i samarbete med Värmdö kommun på att skapa sammanhängande cykelstråk längs med väg 222 söder om planområdet. Arbetet beräknas preliminärt vara klart i maj 2016. Frågor som rör detta arbete ingår inte planuppdraget för S4C utan frågan är hänvisad till kommunens trafikplanering som ett separat ärende.*

B 15 Fastighetsägare Nora 1:32

Fastighetsägarna:

1. Anser att planförslaget bör innehålla en avvägning av enskilda och allmänna intressen med avseende på vad förslaget kan komma att innebära för antalet boende i området. Fastighetsägarna menar att antalet boende i planområdet kan komma att fördubblas och att följden av detta kan bli att närliggande skogsområden tas i anspråk som grönsresurs.
2. Föreslår att en mindre exploatering i områdets norra del bör inkorporeras i planen.
3. Menar att kommunens planprocess borde ha innehållit förhandlingar med rågrannar till planområdet redan innan samrådet då synpunkter om exploatering framkom redan i samrådsskedet för kommunens översiktsplan 2012-2030.

Kommentar:

1. *Planbeskrivningen kompletteras med information om vilka konsekvenser planens genomförande får för grönområden i anslutning till planområdet.*
2. *Området är ett PFO-område och översiktsplanens intentioner för dessa områden är inte förenliga med förslaget från fastighetsägarna. Målet med PFO-områden är att förtätning ska undvikas och att områdets karaktär ska bibehållas. Yttrandet avslås. Fastighetsägaren föreslås istället inkomma med en ansökan om planbesked som besvaras av kommunen inom 4 månader.*
3. *Enligt PBL 4 kap. 11 § ska ett samråd hållas under detaljplaneprocessen. I samrådet har kommunen krav på sig att samråda med berörda sakägare och andra intressenter. Detaljplanen för S4C - Strömmadal gick ut på samråd under perioden 2015-03-06 – 2015-03-27. I övrigt ställs inga ytterligare krav på samråd.*

C1 Sammanfattning av ändringar och ej tillgodosedda önskemål

Plankartan justeras så att:

- Grundkartan uppdateras så att befintliga rättigheter är korrekt redovisade och så att kartans aktualitet inte understiger tre månader vid granskningstillfället.
- Plankartan justeras så att naturmark på fastighet 1:122 öster om skiftet som tillhör fastighet 1:157 planläggs som kvartersmark till förmån för 1:157.
- Ianspråktagen mark för infarter som tillhör fastigheterna 1:172, 1:190 och 1:143 planläggs som kvartersmark till förmån för fastigheter som utnyttjar infarterna istället för naturmark.
- E-område inte överlappar utfart för fastighet 1:143.
- Del av befintliga vägbana inom planområdet planläggs som LOKALGATA istället för kvartersmark vid bla. fastighet 1:152, 1:154 och 1:216.
- E-område väster om fastighet 1:218 förminskas så att det inte bildas en ”glipa” av naturmark mellan fastighet 1:218 och e-området.
- Infarten som nyttjas av Strömma 1:190 planläggs som kvartersmark istället för naturmark. Kvartersmarken kan sedan fastighetsregleras till förmån för 1:190.
- Lucktomten söder om fastighet Strömma 1:152 planläggs som kvartersmark för bostadsändamål istället för naturmark.
- Prickmarken som hindrar att byggnader uppförs på bergig mark på fastighet Strömma 1:204, västra delen av tomten, reduceras. Prickmarken anpassas så att infartsområde i fastighetens nordvästra hörn i framtiden kan bebyggas med garage och komplementbyggnad. En mindre del av området runt befintlig bostad frigörs också från prickmark.

Fastighetsförteckningen:

- Uppdateras.

Planbestämmelserna kommer att justeras så att:

- Bestämmelser om största tillåtna takvinkel på 45 grader för huvudbyggnad och 38 grader för komplementbyggnad införs i planbestämmelserna.
- Bestämmelse för komplementbyggnader ändras till lydelse som redovisas i yttrande B8.
- Bestämmelse om byggnaders placering ändras enligt lydelse som redovisas i yttrande B8.
- Bullernivåer anges i dBA istället för enbart dB.
- Bullerreducerande bestämmelse M1 ändras till lydelse enligt yttrande B8.

Planbeskrivningen kommer att justeras/kompletteras:

- Med en riskbedömning för närhet till väg med farligt gods.
- Illustrationer som visar att marken längs med Kroksjöns strand är ianspråktagen tillräckligt för att åberopa särskilt skäl för upphävande av strandskydd 1 enligt 7 kap. 18 c § punkt 5 MB.
- Så att det framgår att planområdet inte ligger inom område för riksintresse för kust och skärgård enligt 4 kap. MB.
- Med en markintrångskarta som redovisar vilka fastighet som upplåter mark för allmän plats. Planbeskrivningen genomförandedel justeras så att information om upplåtelse av mark är korrekt.
- Med information om att frågan om ersättning till följd av olika fastighetsrättsliga åtgärder, kommer hanteras inom ramen för lantmäteriförrättningen.
- Information om att strandskyddet gäller med 100 meter i vatten och på land för planområdets vattendrag. Eventuella otydligheter angående strandskydd justeras.
- Med information om att Strömma ga:1 är upplåten på del av Strömma 1:1.
- Med information om att 113 § BL-förordnande inte är upphävt inom planområdet, men att kommunen ska skicka en hemställan om upphävande av del av förordnandet till Länsstyrelsen.
- Med information om att infarten till Strömma 1:204 ingår i Strömma ga:1 idag och att marken i gällande byggnadsplan har ändamålet väg och inte park.

- Med information om att Strömma ga:1 behöver omprövas så att området till väster om Strömma 1:204, som lagts ut som kvartersmark i detaljplanen, inte belastas av upplåtelse för Strömma ga:1 innan marken kan överföras till Strömma 1:204 samt att officialservitutet 01-Väm-1644 måste hanteras innan marköverföring kan ske.
- Med information om att officialservitutet 01-Väm-1644 måste hanteras även när genomförande av E-områden ska ske.
- Med information om avstånd till busshållplatser vid väg 222 från ett par platser inom området.
- Med information om att Skanova önskar behålla sina teleanläggningar i nuvarande läge.
- Med information om att det åligger den enskilde fastighetsägaren att se till att räddningsfordon kan nå byggnader vid utryckning.
- Så att framgår att hur pumpstationer bör anläggas för att inte orsaka luktproblem för de närboende.
- Med information om att endast eldning i trivselsyfte är tillåtet inom sammanhållen bebyggelse.
- Med information om att Attefallsbyggnader inte ingår i angivna planbestämmelser för största tillåten byggnadsarea för komplementbyggnad.
- Med information om vilka konsekvenser planen får för närliggande grönområden.

C 2 Underrättelse om antagande

Följande sakägare har under samrådet lämnat synpunkter på planförslaget som helt eller delvis inte blivit tillgodosedda.

Namn	Ej tillgodosedda synpunkter
Länsstyrelsen	Det bebyggelsefria skyddsavståndet till väg 222 på fastigheterna Strömma 1:55 och 1:129 utökas inte då kommunens bedömning är att avståndet av 25 bebyggelsefri zon redan uppnås. Mätt från befintlig vägbankkant uppgår avståndet till väg 222 till 25 meter.
Lantmäteriet	Önskar en redovisning av kostnadsnivån för utbyggnad av vägar och att planförslaget kompletteras med information om hur väg till bryggområdet norr om Strömma 1:140 kan tryggas.
Trafikförvaltningen	Önskar att tillkommande bebyggelse styrs till Stavnäsvägen och önskar cykelparkeringar i anslutning till busshållplatser.
Bygg- och miljöavdelningen, Värmdö kommun	Önskar att planbeskrivningen innehåller en bullerredovisning, att planbeskrivningen redovisar hur avloppet avses breddas vid behov, önskar ett förtydligande i planbeskrivningen om varför kommunen inte är huvudman för dagvatten inom planområdet.
Kultur- och utbildningssektorn, Värmdö kommun	Önskar att en bebyggelseinventering utförs som en del i planförslaget.
Strömmadals vägförening	Vill att en vändplan anläggs i slutet på Badsjövägen istället för föreslagen sopuppställningsplats och att

	sopuppställningsplatsen för fastigheterna Strömma 1:213 och 1:214 tas ur förslaget.
Fastighetsägare Strömma 1:122	Vill att planen ska innehålla möjlighet till ytterligare fastighetsbildning för bostadsändamål. Frånsett mark söder om Strömma 1:152 tillgodoses inte yttrandet.
Fastighetsägare Strömma 1:182	Vill att en vändplan anläggs i slutet på Badsjövägen istället för föreslagen sopuppställningsplats.
Fastighetsägare Strömma 1:182	Vill att minsta tillåtna fastighetsstorlek ändras från 2500 kvm till antingen 2000 kvm eller till att för fastigheter som idag överstiger 4000 kvm vara 2000 kvm.
Fastighetsägare Nora 1:32	Vill att mark norr om planområdet ska infogas i förslaget och att planen ska tillåta en nyexploatering av bostäder och ny allmän plats väg.

C 3 Underrättelse om 113 § enligt byggnadslagen

I samband med utskick av samrådshandlingar har samtliga rättighetshavare (alla nuvarande fastighetsägare inom den fastställda byggnadsplan där förordnandet meddelades) i brev informerats om att kommunen avser att upphäva delar av 113 § BL-förordnandet och att en hemställan angående detta kommer skickas till Länsstyrelsen. I brevet redovisas den tänkta omfattningen av upphävandet av förordnandet samt motiv till upphävande av förordnandet och konsekvenser för rättighetshavarna. Underrättelse om 113 § - BL förordnandet finns även i planbeskrivningen. I brevet om underrättelse om upphävande av 113 § BL-förordnandet har information getts om att synpunkter på upphävande av förordnandet kan lämnas och hur detta kan göras.

Under samrådstiden har inga yttranden eller synpunkter som berör upphävande av 113 § -BL förordnandet inkommit till kommunen.

Värmdö 2015-08-24

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Erik Melin
Planarkitekt