

DETALJPLAN FÖR
ENKÄRRET 1:217 M.FL, Enkärret I6
VÄRMDÖ KOMMUN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Antagandehandling

PBL (2010:900)

Dnr: 15KS/106

Datum: 2016-08-11

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Granskning av detaljplan för Enkärret 1:217 m.fl. Enkärret I6 har skett från 2016-03-01 till 2016-03-22. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista och granskningen kungjordes i Dagens Nyheter och i Nacka Värmdö Posten 2016-03-01. Planförslaget och alla bilagda handlingarna fanns att ta del av på Kontaktcenter på Skogsbovägen 9-11 och på kommunens hemsida.

Totalt har 10 yttranden inkommit under granskningstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på Samhällsbyggnadsavdelningen. Alla som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare.

Detta utlåtande är uppdelat i fyra delar:

Del A är en tematisk sammanfattning av inkomna yttranden.

Del B redovisar inkomna yttrandena med avdelningens kommentarer.

Del C redogör för vilka intressenter som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Del D ändringar efter granskning

Yttranden har lämnats av

	Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
	Myndigheter		
1	Länsstyrelsen		2015-10-06
2	Lantmäteriet		2016-03-09
3	Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden		2016-03-21
4	Försvarmakten		2016-03-09
5	Trafikförvaltningen SLL		2016-03-21
6	Trafikverket		2016-03-24
7	Vattenfall		2016-03-23
	Sakägare		
8	Fastighetsägare 1:531		2016-03-17
9	Fastighetsägare 1:529		2016-03-22
10	Hyresgäster Brunn 1:534		2016-03-21

A. SAMMANFATTNING

A1. Avstycka fastigheter

Fastighetsägare anser att beslut om förbud till styckning stoppas eller upphävs.

A2. Anslutningsavgifter

Fastighetsägare protesterar mot att en avgift för vatten och avlopp på flera hundra tusen tas ut av fastighetsägarna.

A3. Övergripande utredning om utökningen av byggrätten.

Några hyresgäster saknar en planredovisning som illustrerar helheten i olika alternativa sätt att utnyttja utvidgad tolkning av byggrätten på olika sätt inom tomterna och inom området som kan leda till en nyskapande utveckling, förändring och förbättring av samhällsbyggnaden och den gestaltade livsmiljön, men även redovisa konsekvenserna av olika allokeringar i beslutförberedande processer och beslutsprocesser.

B. INKOMNA YTTRANDE I SAMMANFATTNING MED AVDELNINGENS KOMMENTARER

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

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inga synpunkter

2. Lantmäteriet

A. Lantmäteriet anser genomförandebeskrivningen ska kompletteras med:

1. att det finns en osäkerhet om infarter, till enskilda fastigheter har planlagts som allmän plats lokalgata, kan införlivas i Enkärret ga:2.
2. att servitut för vägar och öppna platser måste behandlas om de inte är upphävda vid genomförande av E-områdena.
3. Att planförslaget ger möjlighet till breddning av vägar och vändplaner.

B. Lantmäteriet anser att ekonomiska frågor i genomförandebeskrivningen ska kompletteras med:

1. Att kostnaden för förrättningskostnaderna för omprövningen Enkärret ga:2 och ga:9 fördelas mellan ägarna av de fastigheter som deltar i respektive gemensamhetsanläggning och inte av gemensamhetsföreningen.
2. Att upplysningar av de ekonomiska kostnaderna för utförande av vägbreddning och nya vändplaner.
3. Att kostnaden för bildande av servitut för infarten till Enkärret 3:2.
4. Att kostnaderna för bildandet av ledningsrätt och omprövning av befintliga gemensamhetsanläggningar bör kompletteras med upplysning om de ersättningar som blir aktuella fastighetsägare emellan i en lantmäteriförrättning avseende t.ex. fastighetsreglering eller upplåtelse av servitut.

C. Lantmäteriet anser:

1. att WB-området och det för Enkärret ga:9 upplåtna området för badplats och brygga inte överensstämmer med varandra.
2. Att grundkartan bör redovisa samma linjetyp för fastighetsgräns i hela grundkartan.
3. Fastighetsförteckningen bör redovisa oregistrerade officiälservitut inom planområdet.

D. Lantmäteriet uppfattning är:

- Kommunen måste lämna in en ansökan till länsstyrelsen om upphävande av §113 innan den 1 jan 2016.

Kommentar:

A1. Inga ändringar görs i detaljplanen. Befintliga infarter till bostadsfastigheter inom planområdet planläggs som lokalgator. De låg tidigare på naturmark vilket inte är lämpligt. Infarterna kan förvaltas av de närmast boende eller införlivas i Enkärret ga:2. Detta hanteras i kommande lantmåteriförrättningar.

A2. I planbeskrivningen läggs till en text om att rättigheter som belastar E-områden ska upphävas.

A3. Förbättringsarbeten på vägarna är genomförda under 2015 och ryms inom de föreslagna vägområden och Enkärret ga:2.

B1. Texten i genomförandebeskrivningen uppdateras. Förrättningskostnaderna för omprövning av Enkärret ga:2 respektive ga:9 fördelas mellan ägarna av de fastigheter som deltar i respektive gemensamhetsanläggning

B2. Ingen ändring.

B3. Planförslaget är ändrat.

B4. Ingen ändring.

C1. Kommunen har utrett frågan, att WB-området och det för Enkärret ga:9 upplåtna området för badplats och brygga inte överensstämmer med varandra, och anser att ytterligare utredningar inte är nödvändiga.

C2. Fastighetsgränserna ändras med samma linjetyp i hela grundkartan.

C3. Kommunen bedömer inte det är nödvändigt att redovisa oregistrerade officiälservitut inom planområde i fastighetsförteckningen.

D. Länsstyrelsen har upphävt §113 byggnadslagen den 2 juni 2016.

3. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden anser:

1. att byggnadshöjden 5 meter är väl tilltagen
2. a2 upplevs vara ottydligt formulerat, vad är tanken med att omhänderta-
gande av nödbreddsvatten säkerställs? Vad innebär det?
3. "Max 30 % av bostadsfastigheten ...hårdgjord". Bestämmelsen är svår-
kontrollerad då marklov inte krävs.

4. Att strandskyddet ska ligga kvar för gatumark och vägområde.
5. Att om förorening skulle påträffas inom vattenskyddsområdet så måste efterbehandling försäkra att riktvärden för föroreningarna understiger Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning (KM) i rapport 5976. Vid påträffad förorening ska detta underrättas bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden, samt en anmälan om efterbehandling med genomförandeplan ska inkomma för sanering. Grundvattnets sårbarhet sydväst om fastighet Enkärret 1:217 är hög, i övrigt ligger det på medel.
6. Att lokalt omhändertagande av dagvatten ska utföras. Avledning av dagvatten och dräneringsvatten ska ske på sådant sätt att inte olägenheter uppstår för intilliggande fastigheter.
7. Att det finns rimliga skäl att utföra kompletterande markundersökningar av radon i sydvästra delen av området innan planerad bebyggelse uppförs.
8. Att om bullersituationen skulle innebära olägenheter är nämnden såsom tillsynsmyndighet oförhindrad att rikta föreläggande mot verksamhetsutövaren.

Kommentar:

1. Planavdelningen har en annan uppfattning om byggnadshöjden och anser att 5 meter är en lämplig byggnadshöjd.
2. Hanteringen av nödbräddvatten är inte färdigprojekterad ännu. Inriktningen är att nödbräddvatten tas om hand i ett magasin som sedan töms tillbaka in i spillvattensystemet. Dvs spillvatten kommer normalt aldrig att lämna spillvattensystemet. Om magasinet inte skulle räcka till kommer någon typ av rening göras innan vattnet når recipient och/eller grundvattnet.
3. Samhällbyggnadsavdelningen avser att behålla bestämmelsen "Max 30 % av bostadsfastigheten ...hårdgjord" även om den är svårkontrollerad då marklov inte krävs.
4. Planavdelningen har en annan uppfattning och anser att strandskyddet ska upphävas på gatumark och vägområde.
5. Att om förorening skulle påträffas inom vattenskyddsområdet så kommer efterbehandling försäkra att riktvärden för föroreningarna understiger Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning (KM) i rapport 5976.
6. Avledning av dagvatten och dräneringsvatten kommer att ske på sådant sätt att inte olägenheter uppstår för intilliggande fastigheter.
7. Samhällbyggnadsavdelningen anser att det inte finns skäl att utföra kompletterande markundersökningar av radon i sydvästra delen av området is, eftersom den ökade radonrisken är kopplad till isälvssediment grov silt/block. Sydvästra delen av planområdet består av lera och urberg, där förhöjd risk inte bedöms finnas.
8. Samhällsbyggnadsavdelningen anser att någon risk för att om bullersituationen skulle förvärras inte föreligger.

4. Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra.

5. Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen anser:

Att god kollektivtrafik inte erbjuds.

***Kommentar:** Planbeskrivningen justeras så att formuleringen god kollektivtrafik ändras.*

6. Trafikverket

Trafikverket anser:

- a) att områden för permanentboende bör lokaliseras till områden där det finns goda förutsättningar för gående och cyklister att på ett trafiksäkert sätt nå viktiga målpunkter som busshållplatser, lokal service, skola med mera. Detta är särskilt viktigt då det planeras för permanentboende. Planförslaget bör ta upp förutsättningarna för detta tydligare.
- b) att åtgärder som aktualiseras av en ny detaljplan ska finansieras av aktuell kommun och exploatör.

Trafikverket bedömer:

- att förutsättningarna för att det ska finnas goda förutsättningar för gående och cyklister på den aktuella platsen är begränsade. Väg 651 och 655 håller låg standard och Trafikverket har mycket begränsade möjligheter att åtgärda behov som planen kan medföra, exempelvis säkrare förbindelser till busshållplatser med mera.

Kommentar:

- a) Kommunen har inte för avsikt att ta upp förutsättningarna för gående och cyklister eftersom det är enskilt huvudmannaskap på vägarna och vägföreningen har rådighet över dessa.
- b) Idag är 71 av 107 permanent boende inga nya fastigheter tillkommer och kommunen har inga möjligheter att tvinga vägföreningen att bygga säkrare förbindelser till busshållplatser mm.

7. Vattenfall

Vattenfall har inget att erinra.

8. Fastighetsägare 1:531

Fastighetsägare 1:531 vill utöka fastighetsgränsen i söder och införliva del av naturmarken i fastigheten.

Kommentar: Plankartan kommer inte att justeras för att införliva naturmark i kvartersmark.

9. Fastighetsägare 1:529

Fastighetsägare 1:529 protesterar mot:

- att u-område inom sydvästra delen av fastigheten ska bestå.
- att en avgift för vatten och avlopp på flera hundra tusen tas ut av fastighetsägarna.

Fastighetsägare 1:529 kräver:

- att beslut om förbud till styckning stoppas eller upphävs.

Kommentar:

- U-området är där en lågspänningskabel 0,4 kV är nergrävd, vilket innebär att u-området kvarstår.
- Avgiften tas ut för att finansiera utbyggnad av vatten- och spillvattenledningarna.
- Styckning av tomterna tillåts inte pga. att området är placerat på vattenskyddsområde.

10. Hyresgäster Brunn 1:534

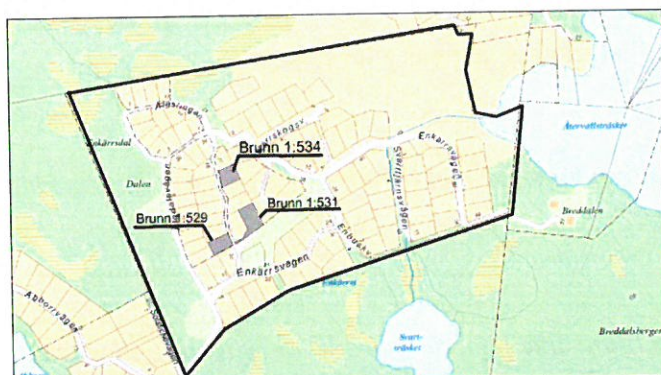
Hyresgäster Brunn 1:534 saknar en planredovisning som illustrerar helheten i olika alternativa sätt att utnyttja utvidgad tolkning av byggrätten på olika sätt inom tomterna och inom området som kan leda till en nyskapande utveckling, förändring och förbättring av samhällsbyggnaden och den gestaltade livsmiljön, men även redovisa konsekvenserna av olika allokeringar i beslutförberedande processer och beslutsprocesser.

Kommentar: Kommunen har inte för avsikt att genomföra en övergripande utredning om utökningen av byggrätten.

C. INTRESSETER SOM INTE HAR FÅTT SINA SYNPUNKTER TILL- GODOSEDDA

Granskning

Fastighetsbeteckning	Ej tillgodosedda synpunkter
Fastighetsägare: Brunn 1:531	Utöka fastighetsgränsen i söder och införliva del av naturmarken i fastigheten.
Fastighetsägare: Brunn 1:529	Att u-område inom sydvästra delen av fastigheten ska avlägsnas, att styckning ska tillåtas och att en avgift inte tas ut för att finansiera utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar.
Hyresgästerna: Brunn 1:534	Hyresgästerna anser att det krävs en övergripande utredning om ökningen av byggrätten.



Fastighetsägare och hyresgäster som har kommit in med synpunkter i granskningen

Samråd

Fastighetsbeteckning	Ej tillgodosedda synpunkter
Fastighetsägare: Brunn 1:529	Styckning av tomterna ska tillåtas.
Hyresgästerna: Brunn 1:534	Hyresgästerna anser att det krävs en övergripande utredning om ökningen av byggrätten.



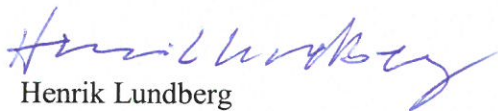
Fastighetsägare och hyresgäster som har kommit in med synpunkter i samrådet

D. ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING

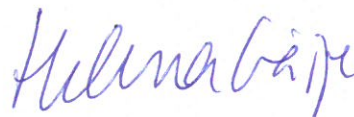
- Planbeskrivningen justeras så att formuleringen god kollektivtrafik ändras.
- Texten i genomförandebeskrivningen uppdateras. Förrättningskostnaderna för omprövning av Enkärret ga:2 respektive ga:9 fördelas mellan ägarna av de fastigheter som deltar i respektive gemensamhetsanläggning.
- Fastighetsgränserna ändras med samma linjetyp i hela grundkartan.

Värmdö 2016-08-11

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN



Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef



Helena Gåije
Planarkitekt



VÄRMDÖ KOMMUN