

DETALJPLAN FÖR
FASTIGHET 1: Ösby 1:46, 4:2 m.fl. Munkmora
VÄRMDÖ KOMMUN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Antagandehandling

PBL (2010:900)

Dnr: 15KS/90

Datum: 2017-03-20

KF: 2017-05-31

Ansvarig handläggare: Anna Enberg

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

DETALJPLAN FÖR MUNKMORA, ÖSBY 1:46, VÄRMDÖ KOMMUN
Granskning av detaljplan för Ösby 1:46, 4:2 m.fl. Munkmora har skett från 2016-04-12 till 2016-05-03. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista och granskningen kungjordes i Dagens Nyheter och i Nacka Värmdö Posten 2016-04-12. Planförslaget och alla bilagda handlingarna fanns att ta del av på Kontaktcenter på Skogsbovägen 9-11 och på kommunens hemsida.

Totalt har 86 yttranden inkommit under granskningstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på Samhällsbyggnadsavdelningen. Av dessa är 62 synpunkter från berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. 24 yttranden har kommit från fastighetsägare som inte ingår i fastighetsförteckningen.

Storstockholms brandförsvär, Försvarmakten, Stockholms läns landsting trafikförvaltningen och Svenska kraftnät har inget att erinra.

Detta utlåtande är uppdelat i tre 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.

Yttranden har lämnats av

	Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
	Myndigheter		
1	Lantmäteriet		2016-04-20
2	Länsstyrelsen		2016-05-09
3	Storstockholms brandförsvär		2016-04-29
4	Försvarmakten		2016-04-04
5	Trafikverket		2016-05-06
6	Stockholm läns landsting, trafikförvaltningen		2016-04-27
7	Bygg-, miljö-, och hälsoskydds-nämnden, Värmdö		2016-04-27
8	Svenska Kraftnät		2016-05-03
9	Luffartsverket		2016-05-08
	Sakägare		
10	Fastighetsägare	Ösby 1:99	2016-04-29
11	Fastighetsägare	Ösby 1:100	2016-04-29
12	Fastighetsägare	Ösby 1:101	2016-04-29

13	Fastighetsägare	Ösby 1:102	2016-04-29
14	Fastighetsägare	Ösby 1:103	2016-04-29
15	Fastighetsägare	Ösby 1:104	2016-05-01
16	Fastighetsägare	Ösby 1:105	2016-04-29
17	Fastighetsägare	Ösby 1:106	2016-05-02
18	Fastighetsägare	Ösby 1:107	2016-04-02
19	Fastighetsägare	Ösby 1:108	2016-05-03
20	Fastighetsägare	Ösby 1:109	2016-05-02
21	Fastighetsägare	Ösby 1:110	2016-05-02
22	Fastighetsägare	Ösby 1:112	2016-04-30
23	Fastighetsägare	Ösby 1:113	2016-05-01
24	Fastighetsägare	Ösby 1:114	2016-05-02
25	Fastighetsägare	Ösby 1:116	2016-05-02
26	Fastighetsägare	Ösby 1:117	2016-05-02
27	Fastighetsägare	Ösby 1:118	2016-04-29
28	Fastighetsägare	Ösby 1:119	2016-05-01
29	Fastighetsägare	Ösby 1:121	2016-04-29
30	Fastighetsägare	Ösby 1:122	2016-05-02
31	Fastighetsägare	Ösby 1:124	2016-04-29
32	Fastighetsägare	Ösby 1: 125	2016-04-29
33	Fastighetsägare	Ösby 1: 126	2016-04-29
34	Fastighetsägare	Ösby 1:129	2016-05-01
35	Fastighetsägare	Ösby 1:131	2016-04-30
36	Fastighetsägare	Ösby 1:132	2016-04-27
37	Fastighetsägare	Ösby 1:133	2016-04-27
38	Fastighetsägare	Ösby 1:134	2016-04-27
39	Fastighetsägare	Ösby 1:135	2016-04-27
40	Fastighetsägare	Ösby 1:136	2016-04-27
41	Fastighetsägare	Ösby 1:137	2016-04-27
42	Fastighetsägare	Ösby 1:138	2016-05-03
43	Fastighetsägare	Ösby 1:139	2016-05-03
44	Fastighetsägare	Ösby 1:140	2016-05-01
45	Fastighetsägare	Ösby 1:141	2016-05-03
46	Fastighetsägare	Ösby 1:142	2016-04-27
47	Fastighetsägare	Ösby 1:143	2016-04-28
48	Fastighetsägare	Ösby 1:144	2016-04-27
49	Fastighetsägare	Ösby 1:145	2016-04-27
50	Fastighetsägare	Ösby 1:146	2016-05-01
51	Fastighetsägare	Ösby 1:147	2016-04-27
52	Fastighetsägare	Ösby 1:148	2016-04-27
53	Fastighetsägare	Ösby 1:149	2016-04-27
54	Fastighetsägare	Ösby 1:150	2016-05-02
55	Fastighetsägare	Ösby 1:151	2016-05-01
56	Fastighetsägare	Ösby 1:152	2016-05-01
57	Fastighetsägare	Ösby 1:153	2016-04-27
58	Fastighetsägare	Ösby 1:154	2016-04-30
59	Fastighetsägare	Ösby 1:155	2016-04-26
60	Fastighetsägare	Ösby 1:156	2016-04-27
61	Fastighetsägare	Ösby 1:157	2016-04-27

62	Fastighetsägare	Ösby 1:158	2016-04-27
63	Fastighetsägare	Ösby 1:159	2016-04-27
64	Fastighetsägare	Ösby 1:161	2016-05-01
65	Fastighetsägare	Ösby 1:162	2016-04-27
66	Fastighetsägare	Ösby 1:162b	2016-04-27
67	Fastighetsägare	Ösby 1:164	2016-04-28
68	Fastighetsägare	Ösby 1:165	2016-05-01
69	Fastighetsägare	Ösby 1:166	2016-04-27
70	Fastighetsägare	Ösby 1:167	2016-04-30
71	Fastighetsägare	Ösby 1:168	2016-05-02
72	Fastighetsägare	Ösby 1:169	2016-04-28
73	Fastighetsägare	Ösby 1:170	2016-05-02
74	Fastighetsägare	Ösby 1:171	2016-04-27
75	Fastighetsägare	Ösby 1:172	2016-04-29
76	Fastighetsägare	Ösby 1:173	2016-04-27
77	Fastighetsägare	Ösby 1:174	2016-04-27
78	Fastighetsägare	Ösby 1:180	2016-04-29
79	Fastighetsägare	Ösby 1:183	2016-04-30
80	Fastighetsägare	Ösby 1:184	2016-04-29
81	Fastighetsägare	Ösby 1:185	2016-04-29
82	Fastighetsägare	Ösby 1:186	2016-04-29
83	Fastighetsägare	Ösby 1:188	2016-04-29
84	Fastighetsägare	Ösby 1:189	2016-04-28
85	Fastighetsägare	Ösby 1:190	2016-04-29
86	Fastighetsägare	Ösby 1:191	2016-04-29

A. SAMMANFATTNING

A1.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver komplettera plankartan med planbestämmelser angående buller samt förtydliga planbeskrivningen med hur avstegsfall A enligt Stockholmsmodellen avses användas.

A2.

Stockholms Brandförsvaret har inget ytterligare att tillägga i ärendet. Försvarsmakten har inget att erinra. Trafikverket och Luftfartsverket har inget att erinra men påpekar att samråd även bör ske med berörda flygplatser då planen medger byggnadsverk som överskrider 20 meters höjd och som därför kan ge konsekvenser för flygvägar. Försvarsmakten och Trafikförvaltningen har inget att erinra.

A3.

Fastighetsägare i Ösby Grind har lämnat in ett gemensamt yttrande som rör frågor om detaljplaneförslagets påverkan på landskapsbilden, skuggbildning, luftkvalitet och översvämningens risk. Boende i Ösby grind anser sammanfattningsvis att kommunen i utformningen av det uppdaterade detaljplaneförslaget inte har tagit tillräckliga hänsyn till befintliga bebyggelseförhållande och inte heller till de sakägare som bor i Ösby grind.

A4.

Bygg-, miljö-, och hälsoskyddsnämnden anser att planhandlingarna behöver kompletteras med information och bestämmelser vad gäller buller, radon och markföroreningar.

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. Lantmäteriet

- a. Enligt Boverkets nya allmänna råd för planbestämmelser ska u-områden avgränsas genom administrativ gräns, inte egenskapsgräns. Egenskapsgränser och administrativa gränser bör kombineras om de sammanfaller.
- b. Plan- och genomförandebeskrivningen bör kompletteras med information om den befintliga värmecentralen som planläggs som kvartersmark bostad och h. Även konsekvensbeskrivning bör kompletteras med detta. Eventuellt är det lämpligare att planlägga området som E-område.
- c. I konsekvensbeskrivningen med tillhörande kartsnitt anges att den norra

delen av figur 8 ska föras över från Ösby 5:1 till 1:44. Lantmäteriet tolkar plankartan som att den norra delen av figur 8 ligger utanför planområdet.

- d. Redovisning av de ekonomiska frågorna bör kompletteras med ekonomiska frågor avseende fastighetsbildning och ersättning i samband med detta. Denna synpunkt kvarstår från samrådsskedet.
- e. Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen

Kommentar

- a) *Planen handläggs i enlighet med PBL (2010:900) innan ändringar den 2:a januari 2016, i vilken u-område är en egenskapsbestämmelse.*
- b) *Panncentralen bedöms ingå i användningsområde B eftersom den försörjer bostäderna med fjärrvärme. Det är samma ägare till bostäder som till panncentral.*
- c) *Korrigeras.*
- d) *Kompletteras med uppgifter om ersättning.*
- e) *Noteras.*

2. Länsstyrelsen

- a. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver komplettera plankartan med planbestämmelser angående buller samt förtydliga planbeskrivningen med hur avstegsfall A enligt Stockholmsmodellen avses användas. Om planen antas med nuvarande utformning kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 11 kap. 11 § PBL. Bullerförordningen (2015:216) går endast att tillämpa på detaljplaner som påbörjats före 2 januari 2015 och går därför inte att tillämpa på föreslagen detaljplan. Kommunen behöver därför justera plankartan och planbeskrivningen så att rätt riktvärden används. I samrådsskedet delade Länsstyrelsen kommunens syn på tillämpning av avstegsfall A enligt den s.k. Stockholmsmodellen inom planområdet. Kommunen behöver dock inför antagandeskedet redovisa på vilket sätt avstegsfall avses användas och också reglera detta i plankartan genom en planbestämmelse.

Kommentar

- a. *Den nya Bullerförordningen 2015:216 gäller för bostäder där detaljplanarbetet påbörjats efter den 2 januari 2015. Enligt Boverket går det*

dock bra att tillämpa riktvärdena som anges i förordningen även för de detaljplaner som påbörjats före detta datum, vilket man valt att göra i detaljplanen för Munkmora. Plankartan kompletteras med text angående Störningsskydd: "Byggnaderna ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster. För små lägenheter på högst 35 kvm gäller riktvärdet 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster. Trafikbullernivån inomhus får inte överstiga 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå kl.19.00-07.00. Maximala ljudnivån på balkong och uteplats får inte överstiga 70 dB(A).

3. Trafikverket

- a. Trafikverket vill komplettera yttrandet under samrådet med att byggnader över 20 meter kan påverka luftfarten och ska samrådas med Luftfartsverket och berörd flygplats. Planeras byggnader över 45 meter ska en flyghinderanalys att genomföras. Samråd bör även ske med Försvarsmakten om byggnader över 45 meter planeras.

Kommentar

- a. *Granskningshandlingar har skickats ut till berörda flygplatser i efterhand. Bromma flygplats har inget att erinra mot planen. Arlanda flygplats har heller inget att erinra mot planen.*

4. Bygg-, miljö-, och hälsoskyddsnämnden, Värmdö kommun

- a) Då befintligt elnät troligtvis kommer att behöva utöka sin kapacitet är det bra med redan utpekade placeringar av nätstationer i detaljplanen. Annars finns risk med avvikelser angående placeringarna.
- b) Bygglovshandläggare får vara observant på de bestämmelser som gäller för markhöjdskillnader i planen.
- c) Större delen av området är antingen låg- eller mellanrisk alternativt inte bedömt för radonförekomst. Dock har det tidigare förekommit förhöjda radonhalter vid mätningar på bland annat Markörstigen (Ösby 1:45) och Skorpionens Förskola (Ösby 5:1). Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden finner en radonmätning högst motiverad.
- d) Enligt presenterad bullerutredning överskrids riktvärdena i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader på flera platser. Riktvärden kan klaras om bostäder planeras så att tillgång till tyst uteplats finns

och att hälften bostadsrummen vänds mot tyst sida. Vid de fasader och våningsplan där riktvärdet 55 dBA ekvivalent inte klaras, kan bostäder mindre än 35 m² placeras.

(Om ekvivalent ljudnivå utanför bostadens fasad är >55 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. För bostäder om högst 35 m² ska den ekvivalenta ljudnivån vid fasad inte överskrida 60 dBA. Om 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats ändå överskrids ska den inte överskridas med mer än 10 dBA fem gånger per timme mellan kl. 06-22)

- e) Längs Skyttevägen finns två busshållplatser (Nelsonstigen och Munkmora). Mellan klockan 22-06 trafikeras hållplatsen Nelsonstigen av mellan 14-19 bussar. Utöver påverkan på de maximala ljudnivåerna kan busstrafiken orsaka bullerstörningar i form av lågfrekvent buller. För lågfrekvent buller inomhus ska riktvärden i Folkhälsomyndighetens allmänna råd (2014:13) tillämpas.
- f) Det bör säkerställas att marken inte är förorenad.

Kommentarer

- a. *Vattenfall har i samrådsskedet lämnat yttrande och hade inget att erinra.*
- b. *Noteras*
- c. *Planbeskrivningen kompletteras med information om att det förekommit lokala förhöjda radonnivåer i närheten av planområdet. Byggnation bör utföras med radonsäker grund om denna inte föregåtts av radonmätning för att säkerställa tillräckligt låga nivåer.*
- d. *Plankartan och planbeskrivningen kompletteras med bestämmelser gällande riktvärden för buller.*
- e. *Planbeskrivningen kompletteras med information om förekomst av lågfrekvent buller från busshållplatser nära bostadshus samt information om ljudisolerings och dimensionering för att klara riktvärden i Folkhälsomyndighetens allmänna råd om lågfrekvent buller (2014:13).*
- f. *Planbeskrivning kompletteras med information om att markföroreningar kan förekomma (särskilt viktigt i norra delen där utfyllnadsmassor förekommer) och anmälningsplikt vid påträffande av eventuella markföroreningar.*

5. Luftfartsverket

- a. LFV har som sakägare inget att erinra mot detaljplanen.
- b. I remissvaret har LFV inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av

annan anledning misstänks kunna bli påverkade av etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta ca 60 km ut från flygplatsen.

Kommentar

b. Granskningshandlingar har skickats ut till berörda flygplatser i efterhand vilka inte har haft något att erinra mot planen.

6. Fastighetsägare i Ösby Grind

Boende i Ösby grind anser sammanfattningsvis att kommunen i utformningen av det uppdaterade detaljplaneförslaget inte har tagit tillräckliga hänsyn till befintliga bebyggelseförhållande och inte heller till de sakägare som bor i Ösby grind. Boende i Ösby Grind anser att det uppdaterade förslaget som medger en byggnad på norra Skyttevägen om max sex våningar bör begränsas till max tre våningar, med hänsyn till nuvarande kulturmiljö och bebyggelse. Denna ståndpunkt fördes fram till kommunen redan 2010.

a. Landskapsbild.

De boende i Ösby Grind anser att det uppdaterade förslaget om höghus i Munkmora skulle innebära risk för betydande miljöpåverkan av kulturmiljö och stads- och landskapsbilden, då den föreslagna byggnaden på norra området (Skyttevägen) alltför kraftigt skulle kontrastera mot nuvarande kulturmiljö och bebyggelse, som idag består av låga trevåningshus i 70-talsstil och ett villaområde av skärgårdskaraktär. Det föreslagna lamellhuset skulle skärma av Munkmora från naturområdet med dess vandringleder- och visuellt skärma av Ösby Grind från Munkmora. En än högre skorsten i området skulle också konkurrera med vattentornet som landmärke på långt håll och negativt prägla bilden av Munkmora på nära håll. En högre skorsten riskerar enligt de boende i Ösby Grind att ge Munkmora en känsla av industrikaraktär.

b. Skuggpåverkan.

Fastighetsägare i Ösby Grind anser att det norra huset i Munkmora skulle kast mer skugga över delar av Ösby Grind än vad som kan anses vara skäligt. För de husen som ligger närmast den norra delen av Skyttevägen blir det betydande negativ påverkan av ett hus på sex våningar. Boende i Ösby Grind är beredda att överklaga kommunens uppdaterade detaljplaneförslag till högre instans med utgångspunkt i detta.

c. Luftkvalitet.

Boende i Ösby Grind oroar sig över en försämring av luftkvaliteten på grund av ökad belastning på panncentralen i Munkmora. Ösby Grind ligger nordost om skorstenen, vilket är det håll det oftast blåser. Boende i Ösby Grind önskar att kommunen finner en långsiktigt mer hållbar lösning. Enligt detaljplanens miljökonsekvensutredning byggdes pannorna i panncentralen om 2014, och det är idag oklart vilka halter av förbränningsgaser och stoft som pannorna kan ge upphov till.

d. Översvämningrisk

De boende i Ösby Grind är oroade för en tilltagande risk för översvämning som en ökad asfaltering och ytterligare bebyggelse i norra delen av Munkmora kan ge upphov till i de lågt liggande husen i Ösby Grind. Enligt Miljökonsekvensbeskrivningen så medför planen att riktvärdena för dagvattenutsläpp ökar med upp till 400 % vilket ger ökad risk för översvämningar i området. Enligt projektplanen finns dessutom en svag länk i ledningen som går rakt norrut mot Ösby Grind och vid mycket stora regn, som 100-årsregn, går ledningarna fulla. De boende i Ösby Grind befarar att dagvatten från norra delen av Skyttevägen kommer att rinna ned i lågpunkt till de befintliga bostadshusen i Ösby Grind och kräver att dagvattenfrågan tas på största allvar inför projektering så att tillräckliga åtgärder vidtas för att förhindra översvämning i området Ösby Grind.

e. Trafiksituationen

Boende i Ösby Grind anser att det i Munkmora inte finns lika goda förutsättningar för resande som centralt i Gustavsberg. Gång- och cykelvägen ner till centrum är brant och besvärligt vilket gör att många blir beroende av bil. De boende befarar att en brist på parkeringsplatser kommer att skapa trafikchaos och göra att många parkerar i omkringliggande områden, till exempel i Ösby Grind. Brist på parkeringsplatser i området riskerar därtill att medföra ökad risk för alla de barn som rör sig mellan Ösby Grind och skolan och förskolorna i Munkmora. Parkeringsnormen i området bör därför uppgå till minst 0,8 bilplatser/lägenhet i området.

f. Ökad tung trafik

Under byggnationen av det norra huset uppmanar de boende i Ösby Grind kommunen att särskilt beakta problematiken med kraftigt ökad tung trafik vid Skyttevägens norra del, en väg där många barn rör sig till och från

skola och förskola i Munkmora. Idag finns ett knappt synligt övergångsställe vid återvinningscentralen och ingen trottoar längs med Skyttevägens norra del. Vid en byggnation i Munkmora som kan pågå i årtal är det inte en acceptabel situation.

Kommentar

- b. *De nya byggnader som planförslaget medger påverkar bebyggelsestrukturen i Munkmora, dels genom att kontrastera mot omgivande bebyggelse, dels genom sin avvikande höjd. Nya högre byggnader och tätare bebyggelse innebär ändrade skalförhållanden och att den enhetliga och tidstypiska bebyggelsekaraktären i Munkmora försvagas. Förändringarna bedöms dock sammantaget att ge positiva effekter på stadsbilden. Förtätningens syfte är förutom att skapa ny bostäder i Värmdö kommun också att skapa en tydligare stadskänsla i Munkmora, en mer attraktiv torgmiljö vid Markörplan och nya landmärken som kan ge Munkmora en ny och starkare identitet. Även skorstenen kan utgöra ett nytt riktmärke och utformas med exempelvis en färgsättning som gör den mindre framträdande. De nya byggnaderna kommer också att bli synliga på långt håll från vissa delar av landskapet, men förändringarna kommer enligt de studier som gjorts under planarbetet inte att bli markanta, då det rör sig om byggnader som till viss del skymms av befintlig skog och kommunen bedömer att de kan upplevas som en naturlig följd av Gustavsbergs tillväxt och utveckling.*
- c. *Kommunen har under planarbetet låtit ta fram två solstudier för att utreda hur den i planen föreslagna bebyggelsen påverkar omgivningen vad gäller skuggning. I den första, där planen medgav en byggnad i planområdets norra del med högsta våningsantal 10 konstaterades att den sannolika skuggtiden på grund av den planerade norra byggnaden var relativt begränsad. Efter samrådet har en ytterligare solstudie gjorts, då anpassningar av byggnaderna gjorts under planarbetets gång för att minska negativ påverkan. Huset i norra delen har nu en högsta tillåtna våningshöjd om sex våningar. Även i den senaste solstudien konstateras att det nya huset i norra delen av planområdet kommer att orsaka mycket liten skuggning på omgivande hus. Den nya byggnaden ligger i ett redan exploaterat område och detta gör det svårt att helt undvika skuggpåverkan på omgivande bebyggelse. Husen i studiens delområden B och C belägna i Ösby Grind skuggas stundvis av den skugga som kommer fram genom vegetationen men framförallt av den terräng och vegetation som finns i området. Det är främst området sydväst om den nya byggnaden (område A) som påverkas av*

skuggläggning på tidiga sommarmorgnar, vilken uppgår till knappt en timme om dagen under den mest utsatta månaden juni. Skuggningen inträffar enligt dessa beräkningar mycket tidiga morgnar, mellan kl 04 och kl 06. Efter kl 9 på sommarmorgnar kommer skuggan att ha passerat. Kommunen bedömer att även om ett nytt byggnadsverk kommer att innebära ökad skuggning för omkringliggande bebyggelse kommer detta inte innebära fara för människors hälsa eller säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

- d. Enligt den luftkvalitetsutredning som utförts på uppdrag av kommunen klaras miljökvalitetsnormen för kväveoxid, svaveloxid och partiklar (PM10) med god marginal vid de planerade husen från marknivå och upp till den högsta beräknade höjden på 60 meter. Även i bostadsområdet Ösby Grind klaras miljökvalitetsnormen med god marginal.*
- e. Den föreslagna bebyggelsen kommer att innebära ett högre dagvattenflöde och en ökad användarintensitet som ger ökade föroreningshalter i dagvattnet. Enligt Värmdö kommuns dagvattenpolicy ska dagvatten från Munkmora fördröjas, infiltreras och renas. Under planprocessen har en dagvattenutredning och förslag på utformning av lokalt omhändertagande av dagvatten tagits fram, där dagvatten fördröjs inom kvartersmark. Dagvattenfrågan förs vidare till projekteringskedet och dagvattenutredningen inkluderas som ett styrande dokument vid gestaltning och höjdsättning av området.*
- f. De befintliga parkeringarna används inte i full utsträckning och därför är det motiverat att minska normen i Munkmora som anses vara central. Istället för att bygga fler nya parkeringsplatser så används befintliga som står tomma. Kommunens mål i Översiktsplanen är att andelen resenärer med kollektivtrafik ska öka. Munkmora trafikeras av busslinjer redan idag så invånare behöver inte gå eller cykla till centrum för att ta buss därifrån. Med en förtätning och fler boende ges förutsättningar för en utvidgad och bevarad busstrafik. De befintliga planerna har ingen bestämmelse för parkeringsantal i förhållande till bostäder. Stadsplan 7 som gäller för delar av Munkmora har i planen illustrerats 1,6 platser per lägenhet. Det är inte en planbestämmelse och det finns alltså ett överskott av parkeringsplatser idag.*
- g. Kommunen har under 2016 har under 2016 iordningsställt ett övergångsställe över GC-vägen från Ösby Grind och Det finns inte möjlighet att i detaljplan reglera trafikförhållanden under byggnation. Däremot kan exploateringsavtalet reglera att en trafikordningsplan görs*

för byggnationstiden. Om det visar sig att det behövs tillfälliga avspärningar/trottoarer innan den nya trottoaren är anlagd regleras det i trafikplaneringen.

C. INTRESSEENTER SOM INTE HAR FÅTT SINA SYNPUNKTER TILLGODOSEDDA

Granskning

Fastighetsbeteckning	Ej tillgodosedda synpunkter
Ösby 1:144, 1:145, 1:146, 1:147, 1:148, 1:149, 1:150, 1:151, 1:152, 1:153, 1:154, 1:155, 1:156, 1:157, 1:158, 1:159, 1:161, 1:162, 1:162b, 1:164, 1:165, 1:166, 1:67, 1:168, 1:169, 1:170, 1:170, 1:172, 1:173, 1:174, 1180, 1:183, 1:184, 1:185, 1:186, 1:188, 1:189, 1:190, 1:191	<p>Byggnadshöjd bör begränsas</p> <p>Vill att förslaget omformas eftersom nya byggnader enligt planförslag ger betydande negativ påverkan av landskapsbild</p> <p>Vill att planförslaget omformas då nya byggnader skulle orsaka skuggpåverkan i Ösby Grind</p> <p>Finner byggnation i området olämpligt då gång och cykelväg till centrum är brant och otillgänglig.</p> <p>Vill att större hänsyn tas till att en exolatering enligt planförslagen skulle ge ökad belastning på panncentralen med följden att luftkvaliteten i området försämras.</p> <p>Vill att planen reglerar ökad tung trafik under byggnation.</p> <p>Vill att ytterligare parkering skapas då byggnation enligt planförslag skulle orsaka brist på parkeringsplatser</p>
Lantmäteriet	U-område ska avgränsas av administrativ gräns

Samråd

Fastighetsbeteckning	Ej tillgodosedda synpunkter
Stockholms läns landsting, trafikförvaltningen	Vill att vid planerad bebyggelse som vetter mot gator som trafikeras av buss ska utformningen av fastigheterna ske så att Folkhälsomyndighetens riktvärden för lågfrekvent buller innehålls i sovrum.
Gustavsbergs vänner	Vill att större hänsyn tas till befintlig

	miljö, att föreslagna hushöjder sänks samt att en ny dagvattenledning direkt till Torsbyfjärden studeras.
Ösby 1:163, 1:124, 1:136, 1:121, 1:128, 1:170, 1:186, 1:181, 1:156, 1:111, 1:137, 1:134, 1:119, 1:162, 1:168, 1:114, 1:140, 1:145, 1:149, 1:191, 1:182, 1:109, 1:152, 1:187, 1:127, 1:126, 1:158, 1:97, 1:169, 1:155, 1:143, 1:117, 1:171, 1:118, 1:116, 1:184, 1:185, 1:147, 1:142, 1:141, 1:139, 1:138, 1:135, 1:132, 1:131, 1:129, 1:110, 1:108, 1:105, 1:104, 1:103, 1:101, 1:99, 1:151, 1:154, 1:174, 1:96, 1:188, 1:157, 1:159, 1:160, 1:164, 1:165, 1:167, 1:173, 1:172, 1:190, 1:189, 1:102, 1:183, 1:180, 1:125, 1:113, 1:161, 1:166, 1:133	År 2010: Vill att större hänsyn tas till befintlig miljö samt att förslagets parkering omlokaliseras och utökas. År 2015: Vill att förslagets gestaltning och höjd omformas med större hänsyn till befintlig miljö, att det norra hög- huset inte byggs alternativt byggs i samma höjd som befintliga trevåningshus, att skuggtiden från tillkommande bebyggelse över Ösby Grind minskas samt att en parkeringsnorm på 0,8 bilplatser/lägenhet tillämpas.
Ösby 1:122	Vill att skuggtiden från tillkommande bebyggelse över Ösby Grind minskas samt att hushöjden sänks till tre våningar för det norra tiovåningshuset.
Ösby 1:130	Vill att sol- och skuggstudien kompletteras samt att bullerreducerande åtgärder vidtas för att skydda bebyggelsen i Ösby Grind.
Ösby 1:146	Vill att förslaget omformas mer liknande befintlig bebyggelse, att förslaget omlokaliseras till Vattentornsberget samt att projektet inte genomförs.
Ösby 6:1	Vill att förslaget tar mer hänsyn till befintlig miljö, att föreslagna hushöjder sänks samt att bebyggelsen utformas så att skuggtiden inte påverkas för boende på Markörstigen, Skyttevägen och Apelvägen.

Värmdö 2016-03-20

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

