

UTSTÄLLNINGSLÅTÅTÅNDE

Detaljplan för del av Brunn 1:1, del av Brunn 1:505 samt Brunn 1:739 Vargbacken, Värmdö kommun

Utställning av detaljplan för del av Brunn 1:1, del av Brunn 1:505 samt Brunn 1:739 Vargbacken har skett från 2014-05-13 till 2014-06-09. Information om utställningen skickades ut enligt sändlista och utställningen kungjordes i Dagens Nyheter och i Nacka Värmdö Posten 2014-05-13. Planförslag och handlingar fanns att ta del av på kontaktcenter, Skogsbovägen 9-11, Ingarö bibliotek, Brunnns skola samt på kommunens hemsida.

Totalt har 12 yttranden inkommit under utställningstiden. Samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret. 11 som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare.

Del A redovisar frågor som tagits upp i flera yttranden samt sådana frågor som kan antas vara av stort allmänt intresse. I del B finns yttrandena inkopierade. I båda finns kontorets kommentarer. Del C redogör för vilka intressenter som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

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

Yttranden har lämnats av

	Namn	Fastighets- beteckning	Datum
1.	Länsstyrelsen		2014-06-18
2.	Lantmäteriet		2014-06-09
3.	Storstockholms brandförsvår Förtydligande av yttrande		2014-05-27 2014-06-18
4.	Bygg- och miljökontoret		2014-06-17
5.	Trafikverket		2014-05-30
6.	Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting		2014-06-04
7.	TeliaSonera Skanova		2014-05-15
8.	Fastighetsägare 1	Brunn 1:582 Brunn 1:593	2014-06-08
9.	Fastighetsägare 2	Brunn 1:595 Brunn 1:596 Brunn 1:605 Brunn 1:664 Brunn 1:666	2014-06-09
10.	Fastighetsägare 3	Brunn 1:662	2014-06-09
11.	Fastighetsägare 4	Brunn 1:594	2014-06-09
12.	Fastighetsägare 5	Brunn 1:179	2014-06-10

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.

Vattenskydd

Ett antal fastighetsägare och enskilda framför att de anser det olämpligt att ur miljöhänsyn lägga seniorboendet vägg-i-vägg till en nyligen utökad primär vattentäkt och uppmanar kommunen att tänka långsiktigt gällande den vattenreserv som finns i Brunn.

Storstockholms brandförvar(SSBF) anser att det är otydligt i riskanalysen hur förorening av grundvattnet kan hindras genom snabba insatser som säkerställs genom att entreprenörer och räddningstjänst känner till vattenskyddsföreskrifter. SSBF anser även att det är otydligt vad som avses med beredskapsplan och hur det säkerställs att sådan plan upprättas och införlivas samt att omhändertagande av släckvatten bör ingå i beredskapsplanen.

Kommentar:

Omfattningen av området har minskats sen samrådet. Tidigare föreslagen bebyggelse inom primär vattenskyddszon har utgått ur planförslaget med hänsyn till skydd av vattentäkten. Bedömning av risker för vattenskyddet har genomförts. Tillstånd utifrån vattenskyddsbestämmelserna har erhållits. Villkor i beviljat tillstånd samt vattenskyddsföreskrifter ska följas. Uppförande av bostäder och utökat verksamhetsområde innebär en ökad risk mot dagens förhållanden. Risker hanteras genom vidtagande av skyddsåtgärder. Iordningställande av vägen med dagvattenhantering samt åtgärder inom verksamhetsområdet innebär en förbättring.

I beviljat tillstånd enligt vattenskyddsföreskrifter från Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden är tillståndet för verksamhetsfastigheten förenat med villkor som bl.a. anger att sökanden senast en månad efter slutfört arbete skriftligen till bygg- och miljökontoret ska redovisa en beredskapsplan som beskriver tillvägagångssätt vid eventuella olyckor. Denna föreslås efter godkännande av Bygg- och miljökontoret även delges räddningstjänsten. På detaljplanekartan finns upplysning om tillstånd enligt vattenskyddsföreskrifter.

Natur/friluftsliv

Ett antal fastighetsägare och enskilda har invändningar mot att den nya bostadsbebyggelsen är för omfattande och hamnar för nära Dalhuggets villaområde och att det med hänsyn till naturvärden, bl.a. större vattensalamander bör utredas alternativ placering av seniorboendet. Synpunkter har även lämnats på att vandringsvägar för salamandrar inte är tillfredsställande utrett. Synpunkter har framförts på att det nya planförslaget medför begränsningar i det rörliga friluftslivet då den obebyggda mark som blir kvar i planområdets västra del blir för smal till de fastigheter som ligger längs med Kalle flygares väg.

Kommentar:

Omfattningen av bostadsområdet har minskats sen samrådet bland annat med hänsyn till vattenskydd, natur och rekreation, förekomsten av salamandrar och önskemål från boende i Dalhugget om utökat avstånd till den nya planerade bebyggelsen. Ytterligare minskning av området är inte möjligt med behållande av ekonomisk genomförbarhet utan att ändra/öka våningsantalet betydande så motsvarande bruttoarea kan behållas. Området kan heller inte flyttas ytterligare längre österut på grund av befintlig bäck och skyddsavstånd till planerad avloppspumpstation. Avståndet mellan föreslagen plangräns och befintliga fastighetsgränser i Dalhugget har utökats sedan samrådet från som minst ca 45 meter till nu över 70 meter. På plankartan är det plangräns som utgör ”staketgräns”. Innanför denna finns 2 meter prickmark där byggnad inte får uppföras

Ett stråk med naturmark lämnas mellan villaområdet Dalhugget i väster och det nya bostadsområdet vilket bevarar en kontakt mellan naturvärden i nordväst och grönkilen i söder. I stråket pågår anläggande av ett motionsspår som knyter samman Brunn med grönkilsområdet i söder. Området närmast Brunn skola lämnas orört.

Åtgärder till skydd för salamandrarna har utretts. I vägprojektering ingår skydd av vandringsvägar. Skapande av nya boplatser planeras. Inventering av groddjur inom planområdet har utförts av kommunekologer vid flera tillfällen där biotoper lämpliga för groddjur undersökts och vandringsvägar mellan kärr och lämpliga landbiotoper pekats ut utifrån salamandrarnas preferenser av naturtyper. Kontoret bedömer att utförda inventeringar på plats och föreslagna skydds- och kompensationsåtgärder är tillräckliga för att salamandrarna ska kunna fortleva.

Trafik/vägar

Väg 646

Trafikverket har i sitt yttrande ansett att kommunen ska avvakta antagandet av planen tills Trafikverket och kommunen är överens om vilka åtgärder som krävs i korsningen Entreprenadvägen/väg 646 och hur dessa ska genomföras och finansieras. En förstudie ”Väg 646, Brunn, Trafikverket, samrådshandling 2012-12-18” finns framtagen med förslag på trafiksäkerhetshöjande åtgärder. Ett ställningstagande finns från Trafikverket daterat 2014-01-07 med beslut om ett nästa steg med planläggningsprocess enligt ställningstagandet när finansiering finns tillgänglig. Trafikverket har efter att yttrande inkommit muntligen meddelat att inga medel för fortsatt arbete med väg 646, aktuell vägsträcka och korsning, har beviljats i den nationella vägplanen för åren 2015-2018.

Befintlig gångväg

Önskemål om upprustning av befintlig gångväg ca 150 meter, mellan Dalhugget och de nya planerade bostäderna har framförts till en standard av belyst gång- och cykelväg.

Avstånd busshållplatser

Trafikförvaltningen har framfört synpunkter på de relativt långa gångavstånden från planområdet till befintliga busshållplatser. Busshållplatser finns i korsningen Calle Flygares väg/Mörtviksvägen knappt 700 meter från planområdet, i korsningen Entreprenadvägen/Eknäsvägen, cirka 500 meter från planområdet, samt i Brunn C.

Kommentar:

Väg 646

Avseende Trafikverkets yttrande anser Samhällsbyggnadskontoret att tillkommande bebyggelse för seniorbostäder inte kommer att få så stor inverkan på in- och utfart från väg 646 att detaljplanen inte skulle kunna gå för antagande i kommunfullmäktige. Inflyttning i planerade bostäder kan tidigast ske då planen vunnit laga kraft och kommunalt vatten och avlopp finns framdraget via Gamla Brunnsvägen. Detaljplanen för förändringsområde Gamla Brunnsvägen går för upp för antagandebeslut i samhällsplaneringsnämnden parallellt med detta ärende i augusti 2014. Innan kommunalt VA kan dras fram i Gamla Brunnsvägen måste denna plan vinna laga kraft. Med hänsyn till eventuell överklagandetid för dessa planer kommer inte inflyttning i planerade seniorbostäder kunna ske förrän tidigast i slutet av år 2016. Bostäderna planeras att uppföras etappvis under tre års tid. Under denna tidsperiod bör avtal kunna tecknas med Trafikverket om åtgärder och finansiering och fortsatt arbete med vägplan och åtgärder kunna utföras. Kontoret anser därför att detaljplan för Vargbacken kan antas i kommunfullmäktige under hösten 2014 och föreslår vidare att fortsatt förhandling sker med Trafikverket snarast enligt tidigare beslut i SPN. Kontoret anser det angeläget att arbete med vägplan och åtgärder på väg 646 fortsätter och genomförs då många skolbarn och idrottande barn vistas utmed vägen.

Befintlig gångväg

Kommunen har inga planer på att upprusta ovan nämnda del av Gamla Brunnsvägen som idag nyttjas som gång- och cykelväg mellan planområdet och Dalhugget. De som anser sig ha nytta av ett iordningsställa denna väg kan ansöka till Lantmäteriet om inrättande av gemensamhetsanläggning för aktuell vägsträcka. Lantmäteriet prövar sedan frågan.

Avstånd busshållplatser

Enligt tidigare samrådsyttrande från SL ligger samtliga busshållplatser inom SL:s riktlinjer för gångavstånd till hållplats för denna typ av område och bebyggelse. I planförslaget har beaktats att utrymmet för bostadsområdets tillfartsväg från Eknäsvägen har en tillräcklig bredd för att tillgodose eventuellt behov av framtida mindre servicebuss till bostadsområdet. I förprojekteringen av Entreprenadvägen har viloplan för gående lagts in utmed vägen där bänkar kan placeras ut.

B. Synpunkter samt kontorets kommentarer

Nedan presenteras de inkomna yttrandena. Inom parentes efter varje avsändare framgår om yttrandet är inkopierat i sin helhet (med undantag för eventuella ingresser), sammanfattat eller sammanfattat och uppdelat i punkter (för att vara lättare att bemöta). Alla yttranden finns att ta del av i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret.

1.	Länsstyrelsen Hej! Utställd detaljplan för del av Brunn 1:1, Vargbacken. Länsstyrelsen lämnar ärendet utan åtgärd. Ursäkta dröjsmålet – beslut togs den 2014-06-12 men jag inser att ni inte har fått information i frågan. Vänliga hälsningar Lotta Sundelin Kommentar: Kontoret noterar att Länsstyrelsen lämnar ärendet utan åtgärd.
2.	Lantmäteriet Vid genomgång av planens utställningshandlingar (daterade 2014-04-29) har följande noterats: <u>Delar av planen som måste förbättras</u> Grundkartan Koordinater saknas, både i x- och y-led. Grundkartan måste kompletteras med detta. Av grundkartan får man uppfattningen att Brunn ga:2 omfattar Gamla Brunnsvägen öster om planområdet fram till Entreprenadvägen. Den delen av Gamla Brunnsvägen ingår inte i Brunn ga:2 och grundkartan bör ändras. Fastighetsförteckningen Enligt plankartan omfattas även Brunn 1:760 av planförslaget. Enligt fastighetsförteckningen är Brunn 1:760 belägen utanför planområdet och av genomförandebeskrivningen framgår det att Brunn 1:760 inte omfattas av planförslaget. Enligt plankartan ska Brunn 1:760 upplåta mark för allmän plats lokalgata. Planhandlingarna måste ändras så att de överensstämmer med varandra. <i>Anm. I övrigt har Lantmäteriet inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen.</i>

<u>Delar av planen som bör förbättras</u> <i>Dagvatten</i> Det är oklart vem som ska ansvara för dagvattenledningen fram till E1-området samt hur denna ska tryggas. Detta bör förtydligas i planen. <i>Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter</i> Vid bebyggande av det mittersta bostadsområdet måste hänsyn tas till hur passage ska tryggas fram till g-området för natur i mitten av bostadskvarteret. Eventuellt bör denna passage framgå av planförslaget. I genomförandebeskrivningen anges att fastigheter som har del i Brunn ga:2 kan ha nytta av utfart över den blivande gemensamhetsanläggningen för väg avseende Entreprenadvägen. Lantmäteriet vill erinra om att fastigheterna i Brunn ga:2 då också måste trygga sin rätt till utfart över Brunn 1:1 mellan Entreprenadvägen och Brunn ga:2. Vidare anges i genomförandebeskrivningen att servitut ska bildas för dagvattenledningar och gångväg från bostadsområdet till Gamla Brunnsvägen. Det är oklart var behovet av servitutet för gångväg finns, eftersom bostadsområdet har utfart direkt mot Gamla Brunnsvägen. Det är också oklart för vilka dagvattenledningar ett servitut behövs. Bebyggelsen ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Om flera fastigheter bildas inom kvartersmarken för bostäder och förbindelsepunkter placeras på kvartersmark, så behöver u-områden läggas ut i planen för att möjliggöra ledningsrätt för kommunala ledningar på kvartersmarken. Pia Bellander, Förrättningslantmätare <i>Kommentar:</i> • <u>Fastighetsförteckningen</u> Brunn 1:760 utgår ur planområdet. Vid ombyggnad av Entreprenadvägen kan det bli ett mindre intrång av slänt. Eftersom det är osäkert om det blir intrång och kommunen äger marken på båda sidor föreslås avtal tillämpas om behov uppkommer. • <u>Grundkartan</u> Grundkartan har kompletterats med koordinater i x- och y-led och reviderats med avseende på omfattningen av ga:2. • <u>Dagvatten</u> Efter utställning har ansvaret för dagvattensystemet klarlagts. Det innebär att anslutningspunkter kommer att ligga vid användningsområdena. Ledningssystem och diken i lokalgata kommer att ingå i det kommunala systemet. Dessa delar ska därmed undantas från den blivande gemensamhetsanläggningen för väg mm. Projektering och arbete med avtal pågår. Frågan kommer att vara klarlagd till dess lantmäteriförrättning är aktuell.

	• <i>Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter</i> Åtkomsten av g-området har förtydligats genom att g införts på plankartan även för område B2. Kommunen delar uppfattningen om att Brunn ga:2 även behöver aktualisera tillgång till område mellan Entreprenadvägen och befintliga Brunn ga:2. Kommunen förutsätter att frågan löses tillsammans med lantmäteriet i det fall Brunn ga:2 önskar utfart över Entreprenadvägen. Servitut för dagvattenledning kommer sannolikt inte bli aktuellt då kommunen avser ansluta mot användningsgräns (blivande fastighetsgräns). Servitut för gångväg hanteras i avtal och avser gångmöjlighet mot Gamla Brunnsvägen från bostadsområdets sydvästra hörn. Kommunala ledningar på kvartersmark är inte aktuellt i nuläget. Kommunen äger marken och har därmed möjlighet till avtal om frågan skulle aktualiseras.
3.	Storstockholms brandförsvär Storstockholms brandförsvär (SSBF) har av Samhällsbyggnadskontoret i Värmdö kommun erbjudits möjlighet till yttrande avseende rubricerat ärende. Yttrandet behandlar hanteringen av tekniska olycksrisker och möjlighet till räddningsinsatser- med tekniska olycksrisker avses i detta sammanhang sådana olycksrisker, exempelvis brand, explosion och utsläpp av farliga ämnen, som kan kopplas till exempelvis brand, explosion och utsläpp av farliga ämnen, som kan kopplas till exempelvis industrianläggningar, transportsystem och kemikalier. Olycksrisker bör beaktas för att tillgodose krav på människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor enligt plan- och bygglagen(2010:900). Olycksrisker är dessutom att betrakta som en olägenhet enligt miljöbalken(1998:808) och ska beaktas i planers och programs behovsbedömningar samt eventuella miljökonsekvensbeskrivningar. <u>Underlag för yttrande</u> Som underlag för yttrandet har SSBF tagit del av följande handlingar: - <i>Planbeskrivning, Detaljplan för Brunn 1:739 samt del av Brunn 1:1, Värmdö kommun.</i> Samhällsbyggnadskontoret, Värmdö kommun. Samrådshandling. SPN 2013-04-16. Dnr 11SPN/0380. - <i>Plankarta, Detaljplan för Brunn 1:739 samt del av Brunn 1:1.</i> Värmdö kommun. SPN 2013-04-16 Samrådshandling. - <i>Risikanalys avseende utveckling av fastigheten Brunn1:739 samt del av Brunn 1:1.</i> Geosigma AB. 2013-03-27. SPN 2013-04-16.

Hantering av olycksrisker

Planerade seniorbostäder på fastighet Vargbacken omfattas inte av detta yttrande, då SSBF uppfattat att det fortfarande utgör separat detaljplan. SSBF förutsätter att påverkan på individer och samhället från olycksrisker som kan kopplas till industriområdet på Brunn 1:739 beaktas vid detaljplanearbetet för Vargbacken.

En riskanalys har upprättats som syftar till att utreda hur planens utformning påverkar grundvattentäkten. I riskanalysen anges att risken för påverkan på grundvattentäkten minskas genom att förvara kemikalier på ett säkert sätt och upprätta en beredskapsplan för utsläpp. SSBF anser att det är otydligt vad som avses med beredskapsplan samt hur det ska säkerställas att sådan plan upprättas och införlivas. SSBF anser vidare att omhändertagande av släckvatten bör ingå i beredskapsplanen.

I riskanalysen anges vidare att förorening av grundvattnet kan hindras genom snabba insatser som säkerställs genom att både entreprenörer och räddningstjänsten känner till skyddsföreskrifterna. SSBF anser att det är otydligt hur detta ska säkerställas.

Möjlighet till räddningsinsatser

Tillgång till släckvatten invid planområdet måste säkerställas. För ett konventionellt brandpostsystem innebär detta ett maximalt avstånd på 150 meter mellan brandposter, det vill säga 75 meter från uppställningsplats för räddningstjänstens fordon till närmsta brandpost.

Utöver de synpunkter som nämnts under rubriken hantering av olycksrisker, ser SSBF inga problem med möjlighet till räddningsinsatser utifrån befintligt underlag i detta skede. Om tillkommande kontorsbebyggelse inom planområdet avses utformas med utrymning via räddningstjänstens utrustning måste plats för uppställning av stegutrustning säkerställas.

Storstockholms brandförsvaret
Johanna Björnfot
Brandingenjör, Civilingenjör Riskhantering

Inkommet förtydligande 2014-06-18

Jag skriver här ett förtydligande angående yttrande till detaljplan för Vargbacken, Dnr:13SPN/0749. Vårt tidigare yttrande från 2013-05-27, som jag bifogade sist omfattade enbart industriområdet och inte de planerade seniorbostäderna då det var en egen detaljplan. Att denna bifogades var för att påminna om vad vi då skrev i yttrandet.

Eftersom detaljplanerna nu är sammanslagna till en detaljplan vill vi uppmärksamma eventuell problematik som kan uppstå med närheten mellan planerat seniorboende samt industriområdet. Då bostäderna ligger så pass nära industriområdet kan det i framtiden komma att påverka och begränsa industriernas

verksamhet i samband med ansökan av tillstånd enligt Lag om Brandfarlig och Explosiv vara. Detta bör inte vara något problem så länge det inte rör sig om större & tyngre industrier.

Tillgång till släckvatten är en annan aspekt som måste tas hänsyn till. Placeringen av brandposter samt tillräckligt flöde måste tillgodoses. Det är viktigt att en brandpost med tillräckligt flöde placerads nära industritomten. Släckvattnet har tidigare utretts med Joakim Ifver i berörd detaljplan.

Är det ytterligare oklarheter så får du gärna maila eller ringa mig.

Vänliga Hälsningar

Jenny Ahlfont
Brandingenjör

Kommentar:

- **Beredskapsplan**

I beviljat tillstånd enligt vattenskyddsföreskrifter från Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden är tillståndet för verksamhetsfastigheten förenat med villkor som bl.a. anger att sökanden senast en månad efter slutfört arbete skriftligen till bygg- och miljökontoret ska redovisa en beredskapsplan som beskriver tillvägagångssätt vid eventuella olyckor. Denna föreslås efter godkännande av Bygg- och miljökontoret även delges räddningstjänsten. På detaljplanekartan finns upplysning om tillstånd enligt vattenskyddsföreskrifter. Bygg- och miljökontoret underrättas vid olycka inom vattenskyddsområde.

- **Släckvatten**

En brandpost upprättas invid planerad avloppspumpstation väster om korsningen mellan Entreprenadvägen/Gamla Brunnsvägen och dimensioneras enligt Svenskt vatten VAV P76, P83 som styr projekteringen av brandvattenförsörjning. Dialog om placering har skett med SSBF.

I beviljat tillstånd enligt vattenskyddsföreskrifter från Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden är tillståndet för verksamhetsfastigheten förenat med villkor som bl.a. anger att sökanden senast en månad efter slutfört arbete skriftligen till bygg- och miljökontoret ska redovisa en rutin för hur och av vem avstängningsventil för takdagvattnet underhålls över tid så att den kan garanteras fungera vid eventuell brand. I villkoren ställs även krav på redovisning av skriftlig dokumentation med bild eller annan dokumentation från brandposten där information om rutiner gällande släckning och avstängning av dagvattensystem vid brand framgår.

- **Uppställning av stegutrustning verksamhetsfastighet**

Utrymmeskrav för stegbil hanteras i samband med bygglov.

	• Olycksrisker Verksamhetsområdet är inte avsett för större och tyngre industrier. Planbestämmelse anger småindustri, hantverk samt kontor. Hantering av brandfarlig och explosiv vara kräver tillstånd och risker hanteras i samband med tillståndsprövning. Vidare anges i planbestämmelse att småindustri ska vara förenlig med vattenskyddsföreskrifter.
4.	Bygg- och miljökontoret Yttrande gällande utställning Vargbacken (Brunn 1:1 mfl) och Brunn industriby (Brunn 1:739) Bygg- och miljökontoret har tidigare yttrat sig i samrådsskedet gällande Brunn Industriby och Brunn-Vargbacken. Bygg- och miljökontoret har även varit delaktiga i arbetsgrupper inför framtagandet av detaljplanerna/detaljplanen samt prövat tillstånd för åtgärder inom vattenskyddsområde. Med hänvisning till ovanstående görs följande kommentarer: • De frågetecken som fanns kvar gällande grundvattenskyddet, hur grundvattenskydd går att uppnå vid byggnation, har utretts i tillståndsärenden. Byggnationen har planerats inom sekundär zon, inget i den primära. • Förorenat dagvatten ges möjlighet till rening. • För förorening i mark planeras en sanering. • Byggnader på fastigheten för Brunn industriby ska kunna skärma av buller mot norr och riktvärdena ska därmed kunna klaras för i stort sett alla planerade bostäder i Vargbacken, under förutsättning att verksamheten förblir densamma som idag eller mindre bullrande. Bygg- och miljökontoret anser fortfarande att det finns en risk för störningar för boende i Vargbacken vilket kan komma att föranleda klagomål från boende. Enligt nytt förslag till förordning (Proposition 2013/14:128) kan tillsynsmyndigheten i framtiden ha svårare att reglera sådana eventuella olägenheter genom tillsyn i efterhand, om bullervärden underskrider värden som angetts i framtagandet av en detaljplan eller i ett bygglov. Bygg- och miljökontoret har inga övriga synpunkter på detaljplanerna för Vargbacken och Brunn industriby. Med vänliga hälsningar Marie Sundbom Miljöinspektör Kommentar: <i>Utöver planbestämmelser om störningsskydd tryggas åtgärder i avtal med verksamhetsutövaren.</i>

5. Trafikverket

Trafikverket har fått rubricerad plan för yttrande i samband med utställning. Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av ca 140 seniorlägenheter i Vargbacken, del av Brunn 1:1. Planområdet innefattar även del av Gamla Brunnsvägen och Entreprenadvägen som ansluter planområdet till väg 646, Eknäsvägen. Detaljplanen syftar även till att detaljplanlägga fastigheten Brunn 1:739 samt del av Brunn 1:1, för icke störande verksamheter som småindustri, hantverk och kontor. Trafikverket yttrar sig som väghållare för väg 646, Eknäsvägen samt för väg 651 Mörtviksvägen.

Planområdet nås med bil via Entreprenadvägen, som ansluter till väg 646, samt via Gamla Brunnsvägen för vidare färd mot anslutning till väg 651. Trafikverket har, i samarbete med Värmdö kommun, tagit fram en förstudie för väg 646 i Brunn. Förstudien har gjorts mot bakgrund av bland annat detaljplanerna för Brunn 1:1 och syftet är att se över trafiksäkerhetssituationen och framkomligheten längs väg 646 i Brunns tätort.

I samrådsskedet framförde Trafikverket vikten av att kommunen och Trafikverket inför utställningen av föreliggande plan är överens om vilka åtgärder som krävs i korsningen Entreprenadvägen/väg 646 och hur dessa ska genomföras och finansieras. Någon överenskommelse har inte träffats kring detta och finansieringen är inte säkerställd. Trafikverket anser att kommunen ska avvakta antagandet av planen innan detta finns på plats.

För Trafikverket,

Frida Foley

Kommentar:

Samhällsplaneringsnämnden har i beslut 2014-03-04 § 19 fattat beslut om att godkänna Trafikverkets ställningstagande 2014-05-30 och gett samhällsbyggnadschefen i uppdrag att teckna avtal med Trafikverket om kostnadsfördelning mm för fortsatt utredning och framtagande av vägplan efter preliminärt besked om tilldelning av medel.

Trafikverket har under sommaren muntligen meddelat att inga medel för fortsatt arbete med väg 646, aktuell vägsträcka och korsning, har beviljats i den nationella vägplanen för åren 2015-2018.

Samhällsbyggnadskontoret anser att tillkommande bebyggelse för seniorbostäder inte kommer att få så stor inverkan på in- och utfart från väg 646 att detaljplanen inte skulle kunna gå för antagande i kommunfullmäktige. Inflyttning i planerade bostäder kan tidigast ske då planen vunnit laga kraft och kommunalt vatten och avlopp finns framdraget via Gamla Brunnsvägen.

	Detaljplanen för förändringsområde Gamla Brunnsvägen går för upp för antagandebeslut i samhällsplaneringsnämnden parallellt med detta ärende i augusti 2014. Innan kommunalt VA kan dras fram i Gamla Brunnsvägen måste denna plan vinna laga kraft. Med hänsyn till eventuell överklagandetid för dessa planer kommer inte inflyttning i planerade seniorbostäder kunna ske förrän tidigast i slutet av år 2016. Bostäderna planeras att uppföras etappvis under tre års tid. Under denna tidsperiod bör avtal kunna tecknas med Trafikverket om åtgärder och finansiering och fortsatt arbete med vägplan och åtgärder kunna ske. Kontoret anser därför att detaljplan för Vargbacken kan antas i kommunfullmäktige under hösten 2014 och föreslår vidare att fortsatt förhandling sker med Trafikverket snarast enligt tidigare beslut i SPN. Kontoret anser det angeläget att arbete med vägplan och åtgärder på väg 646 fortsätter och genomförs då många skolbarn och idrottande barn vistas utmed vägen. Vägplan och åtgärder berör även andra pågående detaljplaneprojekt i Brunn; Brunn centrum och infartsparkering Näsuddsvägen. I korsningen Eknäsvägen-Entreprenadvägen-Näsuddsvägen saknas i nuläget övergångsställen och bussfickor och hastighetsdämpande och trafiksäkerhetshöjande åtgärder behöver vidtas.
6.	Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting Värmdö kommun har översänt rubricerat ärende till trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting för yttrande. Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av ca 140 seniorlägenheter, samt att genom planläggning bekräfta annan angränsande befintlig verksamhet. Busshållplatser finns idag längs Eknäsvägen och längs Mörtviksvägen. I korsningen Calle Flygare väg/Mörtviksvägen knappt 700 meter från planområdet, i korsningen Entreprenadvägen/Eknäsvägen, cirka 500 meter från planområdet, samt vid Brunns skola. Trafikförvaltningens synpunkter på förslaget Trafikförvaltningen har inga synpunkter utöver de som lyftes under samrådet angående detaljplan för Brunn 1:1 m fl (04 KS/0998) och detaljplan för Brunn 1:739, del av Brunn 1:1 (13SDPN/0749) vad gäller gångavstånd till hållplats när målgruppen för detaljplaneförslaget beaktas. Stockholms läns landsting Trafikförvaltningen Sara Nordenskjöld Funktionsansvarig samhällskontakter

	Kommentar: I tidigare samrådsyttrande från SL har de relativt långa gångavstånden från planområdet till befintliga busshållplatser lyfts fram, dock med angivelse av att samtliga busshållplatser ligger inom SL:s riktlinjer för gångavstånd till hållplats för denna typ av område och bebyggelse. I planförslaget har beaktats att utrymmet för bostadsområdets tillfartsväg från Eknäsvägen har en tillräcklig bredd för att tillgodose eventuellt behov av framtida mindre servicebuss till bostadsområdet. I förprojekteringen av Entreprenadvägen har viloplan för gående lagts in utmed vägen där bänkar kan placeras ut.
7.	TeliaSonera Skanova Bakgrund TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har tagit del av utställningsförslaget enligt ovan, och låter framföra följande: Yttrande Teliasonera Skanova Access AB (Skanova) har markförlagda ledningar inom detaljplanområde, ledningarna ligger i osäkert läge. Se bifogad kartbild. Generellt så önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i sina nuvarande lägen för att undvika de olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. Vidare så förutsätter Skanova att de kostnader som uppstår vid en eventuell flytt bekostas av den som initierar flytten. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta https://www.ledningskollen.se För framtida ledningssamordning vänligen kontakta lokala förvaltare hos Skanova, Andrea Berglund, på vx tfn 08-604 04 90, Andrea.Berglund@skanova.se Med vänliga hälsningar Johanna Karlsson Markavtalshandläggare Kommentar: Genomförandebeskrivningen har kompletteras med upplysning om att den som önskar flytta ledning bekostar flytten.

8.	Fastighetsägare 1 I detaljplanen påpekas bl.a. att området för seniorboendet har ett antal hundra meter till de olika busshållplatserna. Entreprenadvägen och Gamla Brunnsvägen kommer att iordningställas för att göra tillgängligheten så bra som möjligt mellan Eknäsvägen och seniorboendet. För att ytterligare göra tillgängligheten bättre för gående och personer med rörelsehinder till busshållplatsen Calle flygares väg på Mörtviksvägen och den naturliga gångvägen till Brunns Centrum med dess livsmedelsbutik och annan service föreslår undertecknade att den del av Gamla Brunnsvägen, ca 150 meter, som ligger mellan planområdet och Dalhugget upprustas till god standard som gång och cykelväg och förses med belysning. <i>Kommentar:</i> Kommunen har inga planer på att upprusta ovan nämnda del av Gamla Brunnsvägen som idag nyttjas som gång- och cykelväg mellan planområdet och Dalhugget. De som anser sig ha nytta av ett iordningsställa denna väg kan ansöka till Lantmäteriet om inrättande av gemensamhetsanläggning för aktuell vägsträcka. Lantmäteriet prövar sedan frågan.
9.	Fastighetsägare 2 Synpunkter gällande seniorboende, Vargbacken, Diarienummer 13SPN/0749 1. Vi anser att avståndet mellan Dalhugget och det planerade området fortfarande är för kort. Vi skulle önska ytterligare minst 50 meter från Dalhuggets fastighetsgränser. Då skulle det kännas som att vi ändå har en liten del skog kvar bakom våra fastigheter. Just nu är det för kort avstånd. 2. Efter noggrannare granskning av den inventering (inklusive den kompletterande inventeringen 2013) som gjorts av Större Vattensalamander reagerar vi på en del saker. Inventering har bara gjorts under perioden då vattensalamandrarna leker, i maj. Vi vet ju att de har ett tillhåll i dammen som undantagits i byggplanerna. Det är fakta. Det som inte är fakta är salamanderns vandringsväg efter leken. När de, två-tre månader, efter leken ger sig upp på land. Den större vattensalamandern är ett landdjur. Den trivs i lövskog och i gamla stubbar och stenar etc. Kommunens utredning föreslår att Vattensalamandern efter leken tar sig mot brädgården alternativt mot villorna i Dalhugget. Mot villorna kan vi köpa, eftersom Vattensalamandern trivs i gamla grenhögar, i något kryp-in under någon bod osv. Brädgården däremot känns som ett mer avlägset alternativ. Över en väg där det rör sig väldigt mycket människor, dag som sen kväll.

Utredningen föreslår däremot inte att Vattensalamandern vandrar mot lövskogen där seniorboendet ska byggas. Detta är baserat på antaganden och inte fakta. För ett fridlyst djur anser vi att fakta krävs.

Dessutom är snart elljusspåret, som avgränsar Dalhugget från det planlagda området, på plats, vilket gör att de antagna vandringsvägen till villorna försämrats kraftigt för salamandrarna. Detta KAN göra att de söker alternativa vägar (om de nu ens rör sig åt det hållet) och då känns skogens stubbar, stenar och andra gömmor som ett alternativ.

Efter en egen inventering av vegetationen där delar av seniorboendet är planerat har vi kommit fram till att det nära våra fastigheter (upp till 100 meter bakom våra fastighetsgränser) finns mycket lövskog, en hel del stubbar och gömmor som en Större Vattensalamander mycket väl kan trivas i.

Efter att ha pratat med experter i området har vi fått reda på att man kan lägga "fällor" för att ta reda på vilket håll de vandrar. Nu är det som sagt bara antaganden. Vi ser gärna att man gör ytterligare en utredning på vattensalamandrarna. Denna gång en ordentlig, baserad på fakta och inte antaganden. Bevisligen är detta möjligt.

3. Ur miljöhänsyn, att lägga seniorboendet vägg-i-vägg till en nyligen utökad primär vattentäkt, då anser vi att kommunen tänker "här-och-nu" och verkligen inte långsiktigt. Vad är det som säger att den primära vattentäkten inte utökas igen om 5-15 år? Att som kommun tänka kortsiktigt gällande sin mark är för oss obegripligt.

Så för att sammanfatta våra punkter anser vi att;

1. Minska ner i omfattning och lyssna på oss gällande avstånd från våra fastigheter.
2. Säkerställ att ni inte utplånar det skyddade djuret Större Vattensalamander genom antaganden. (Även många andra rödlistade arter har påträffats i området enligt tidigare underlag)
3. Tänk långsiktigt gällande den vattenreserv som vi faktiskt har under oss i BRUNN.

Vi ställer oss alltså positiva till ett seniorboende på Ingarö men anser att den valda platsen är behäftad med allt för många förbehåll och antaganden. Vi anser att detta är en för känslig lokal för detta på den här platsen. Alternativ placering av seniorboendet bör således utredas.

Vi tar tacksamt emot ett kvitto på att ni mottagit våra synpunkter.

Med vänliga hälsningar

Fastigheterna som gränsar till Vargbacken.

	Kommentar: 1. Omfattningen av området har minskats sen samrådet bland annat med hänsyn till vattenskyddet, förekomsten av salamandrar och önskemål från boende i Dalhugget om utökat avstånd till den nya planerade bebyggelsen. Ytterligare minskning av området är inte möjligt med behållande av ekonomisk genomförbarhet utan att ändra/öka våningsantalet betydande så motsvarande bruttoarea kan behållas. Området kan heller inte flyttas ytterligare längre österut på grund av befintlig bäck och skyddsavstånd till planerad avloppspumpstation. 2. Åtgärder till skydd för salamandrarna har utretts. I vägprojektering ingår skydd av vandringsvägar. Skapande av nya boplatser planeras. Inventering av groddjur inom planområdet har utförts av kommunekologer vid flera tillfällen där biotoper lämpliga för groddjur undersökts och vandringsvägar mellan kärr och lämpliga landbiotoper pekats ut utifrån salamandrarnas preferenser av naturtyper. Kontoret bedömer att utförda inventeringar på plats och föreslagna skydds- och kompensationsåtgärder är tillräckliga för att salamandrarna ska kunna fortleva. 3. Bedömning av risker för vattenskyddet har genomförts. Tillstånd utifrån vattenskyddsbestämmelserna har erhållits. Villkor i beviljat tillstånd samt vattenskyddsföreskrifter ska följas. Uppförande av bostäder och utökat verksamhetsområde innebär en ökad risk mot dagens förhållanden. Risken hanteras genom vidtagande av skyddsåtgärder. Iordningställande av vägen med dagvattenhantering samt åtgärder inom verksamhetsområdet innebär dock en förbättring. Fem alternativa lokaliseringsmöjligheter har utretts på uppdrag av kommunfullmäktige 2003, som mynnade ut i att Vargbacken bedömdes som det mest lämpliga alternativet. Mer om detta finns att läsa i framtagna miljökonsekvensbeskrivning.
10.	Fastighetsägare 3 Jag instämmer med nedanstående synpunkter. Synpunkter gällande seniorboende, Vargbacken, Diarienummer 13SPN/0749 1. Vi anser att avståndet mellan Dalhugget och det planerade området fortfarande är för kort. Vi skulle önska ytterligare minst 50 meter från Dalhuggets fastighetsgränser. Då skulle det kännas som att vi ändå har en liten del skog kvar bakom våra fastigheter. Just nu är det för kort avstånd.

	. . . Se yttrande under punkt 9. Kommentar: Se kommentar under punkt 9.
11.	Fastighetsägare 4 Först & främst vill jag säga att upplåtelseformen med hyreskooperativ är genial. Men har lite funderingar. När vi köpte huset 2007 så var vi tveksamma ber på planer om att bygga ett seniorboende om 40st lägenheter. Kan väl säga att vi inte är helt glada över att det är uppe i 140 & med det mister en stor del av lugnet & djurlivet i skogen. Men visst om det finns ett behov så förstår jag det. Samtidigt är det just behovet/intresset som jag är fundersam över. Kollade på seniorboendets hemsida igår & det verkar vara ett fåtal som betalat de 10/15000:- som krävs. Vi har bl.a. pratat med Peter Frej om detta. För att få bärighet i bygget så måste man tydligen upp i över 100 lägenheter & frågade då vad som händer om inte tillräckligt många "seniorer " anslöt sej. Som jag tolkade svaret så kunde i princip vem som helst köpa in sej då. Med tanke på de andra seniorboenden på Ingarö som omvandlats till bostadsrätter så är jag skeptisk. Ifall det är en risk för oss i Dalhugget och en möjlighet för Vargbacken att finansiera bygget på det viset så är jag helt emot bygget !!!!! Förväntar mej att det inte byggs snabbare än att den tänkta gruppen ansluter sej p.g.a det jag skrivit på raden ovan. Annars är mitt förslag korttidshyreskontrakt som går via kommunens bostadskö till trångbodda barnfamiljer tills de tänkta seniorerna fyllt upp bostäderna. Hoppas och tror att mina farhågor är obefogade då jag har förtroende för Christer Hedberg & att jag gillar iden ifall den följs.

	Lite konkret nu så vill både vi berörda i Dalhugget & säkerligen åå de som flyttar in på Vargbacken att ingen byggtrafik/markberedning/fällning av träd sker på det redan alltför smala stråk vi får kvar mellan Dalhugget/elljusspåret & Vargbacken. Tycker dock att det är riktigt svagt att ni inte satt ut markeringar för oss närmast berörda var området/husen ska stå !!!!!!! Lägg på 25 meter till så har jag overseende med det. Vill gärna ha bekräftelse på att ni mottagit mejlet då jag är ute i sista stund. MVH Fredrik Kommentar: Kommunstyrelsen har 2008-10-08 § 285 fattat beslut om att upplåta mark med tomträtt till Senior-Forum Ingarö Kooperativ Hyresgästförening enligt särskild avtalskonstruktion. Kommunen har år 2013 tecknat avtal med Seniorboende Ingarö Kooperativ hyresrättsförening(ISB) samt Alliance Fastighetsutveckling AB om att upplåta kvartersmark för bostäder med tomträtt till ISB. Innan planen antas ska parterna teckna slutligt avtal "Markanvisningsavtal med tomträttsupplåtelse" där förutsättningar slutligt preciseras. Utbyggnaden av bostäder planeras ske etappvis. Servitut avses bildas för gångväg från bostadsområdets sydvästra hörn ned mot Gamla Brunnsvägen, vilket omnämns i genomförandebeskrivningen till planen. Frågan om hur byggtrafik leds in och ut ur området löses i samband med bygglovsprocessen. Avseende avstånd från planerad bebyggelse till befintlig bebyggelse i Dalhugget sen kommentar under punkt 9.
12.	Fastighetsägare 5 Enligt detaljplaneförslaget så ska en del av bebyggelsen uppföras inom primärt vattenskyddsområde. Områdets föreslagna planläggning kommer medföra att det rörliga friluftslivet med utgångspunkt från Brunn blir begränsat. Den obebyggda mark som blir kvar i planområdets västra del blir för smal till de fastigheter som ligger längs med Kalla flygares väg. (Dalhugget). Den planerade bebyggelsens område är för stort och utbrett. Ett mera komprimerat detaljplaneförslag av bebyggelsen för att undvika att den hamnar inom primärt vattenskyddsområde. En mer förtätad bebyggelse skulle göra det möjligt att bevara mer obebyggd mark mot fastigheterna längs med kalle flygares väg (Dalhugget). En breddning av den obebyggda zonen till 75 meter mot det nu planerade ca 30 meter skulle göra en stor skillnad för att kunna att framtiden anordna orienteringstävlingar från Brunn skola. Även viltet ska ha möjlighet att kunna

	passera mellan fastigheterna utan att komma för nära bebyggelsen. Det är av stor vikt att tillgängligheten för alla boende runt Brunn och Ingarö har möjlighet att kunna röra sig i skog och mark för att framtiden kunna nå det föreslagna naturreservatet sydost om planområdet utan behöva anlita vägar för komma fram. Kommentar: Bebyggelse kommer inte att uppföras inom primär skyddszon. Plan- och bebyggelseförslag har ändrats efter samråd så att bebyggelse inom primär skyddszon utgått. Avståndet mellan föreslagen plangräns och befintliga fastighetsgränser i Dalhugget har utökats sedan samrådet och är nu över 70 meter. På plankartan är det plangräns som utgör "staketgräns". Innanför denna finns 2 meter prickmark där byggnad inte får uppföras Avseende avstånd till Dalhugget och bebyggelsens utbredning se även kommentar under punkt 9.
--	---

C. Intressenter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

Namn	Fastighetsbeteckning	Ej tillgodosedda synpunkter under utställningsskede
Trafikverket		Avvakta antagande av planen tills Trafikverket och kommunen är överens om vilka åtgärder som krävs i korsningen Entreprenadvägen/väg 646 och hur dessa ska genomföras och finansieras.
Fastighetsägare 1	Brunn 1:582 Brunn 1:593	Kommunen avser inte att upprusta befintlig gångväg mellan planområdet och befintlig bebyggelse i Dalhugget.
Fastighetsägare 2	Brunn 1:595 Brunn 1:596 Brunn 1:605 Brunn 1:664 Brunn 1:666	1. Utökat avstånd om ytterligare minst 50 meter från Dalhuggets fastighetsgränser till det planerade bostadsområdet. 2. Ytterligare utredning av vattensalamandrarna och deras vandringsvägar med hjälp av utlagda fällor.

Namn	Fastighetsbeteckning	Ej tillgodosedda synpunkter under utställningsskede
Fastighetsägare 2, forts		3. Utredning av alternativ placering av senior-boendet med anledning av känslig lokal med vattenskydd, natur- och rekreationsvärden.
Fastighetsägare 3	Brunn 1:662	1. Utökat avstånd om ytterligare minst 50 meter från Dalhuggets fastighetsgränser till det planerade bostadsområdet. 2. Ytterligare utredning av vattensalamandrarna och deras vandringsvägar med hjälp av utlagda fällor. 3. Utredning av alternativ placering av senior-boendet med anledning av känslig lokal med vattenskydd, natur- och rekreationsvärden.
Fastighetsägare 4	Brunn 1:594	Utökat avstånd om ytterligare 25 meter från Dalhuggets fastighetsgränser till det planerade bostadsområdet.
Fastighetsägare 5	Brunn 1:179	Breddning av obebyggd zon mellan Dalhugget och nya bostadsområdet till 75 meter.

Namn	Fastighetsbeteckning	Ej tillgodosedda synpunkter under samrådsskede
Fastighetsägare 6	Brunn 1:713 Fågelvik 1:489	Ingen byggnation av flerbostadshus på planerad plats.
Fastighetsägare 7	Brunn 1:771 Brunn 1:664 Brunn 1:666 Brunn 1:657 Brunn 1:671 Brunn 1:669 Brunn 1:654 Brunn 1:693 Brunn 1:692 Brunn 1:691 Brunn 1:689 Brunn 1:688 Brunn 1:653 Brunn 1:655 Brunn 1:656 Brunn 1:658 Brunn 1:660 Brunn 1:661 Brunn 1:663 Brunn 1:665 Brunn 1:605 Brunn 1:599 Brunn 1:467 Brunn 1:730 Brunn 1:470 Brunn 1:594 Brunn 1:581 Brunn 1:594 Brunn 1:597 Brunn 1:596 Brunn 1:592 Brunn 1:595 Bergvik 18:1 (boende) Säby 1:289 Ingarö-Långvik 1:53	Ingen exploatering av skogen i Vargbacken.
Fastighetsägare 8	Fågelvik 1:489	Inga flerbostadshus, 4 våningar. Ej kategori seniorbostäder. Utred andra ändamål/byggnation.
Fastighetsägare 9	Brunn 1:582 Brunn 1:593 Brunn 1:598 Brunn 1:627 Brunn 1:336 Brunn 1:768	Ej hus med 3 eller 4 våningar. Vägbelysning från seniorboende till Dalhuggevägen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
VÄRMDÖ KOMMUN

Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef

Yvonne Karlsson
Projektledare

BILAGA 1

Fastigheter som inkommit med yttrande under utställning av detaljplan Vargbacken. Se rödmarkerade fastigheter.



