



DETALJPLAN FÖR
KOVIKSUDDE STORA KOVIK 1:2 m.fl
VÄRMDÖ KOMMUN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Granskningshandling

Enligt PBL (2010:900)

Dnr: 15KS/3

Datum: 2015-09-28

KSPU 2015-10-21

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Koviksudde, Stora Kovik 1:2 m.fl., Värmdö kommun

Detaljplan för Koviksudde, Stora Kovik 1:2 m.fl., Värmdö kommun har varit ute på samråd under tiden 19 januari till 19 februari 2015. Information om samrådet skickades då ut till de som är berörda av planförslaget och handlingarna fanns att ta del av på kontaktcenter och på kommunens hemsida. Ett extra utskick genomfördes den 2 februari för en utökad sakägarkrets vid Farledsbacken. Dessa fastighetsägare gavs då möjlighet att lämna synpunkter t.o.m. 29 februari 2015.

Ett öppet hus hölls i Värmdösalen i kommunhuset i Skogsbo den 29 januari 2015. Tjänstemän som deltagit i planarbetet fanns då på plats för att svara på frågor. Stora Koviks Vägförening ordnade den 5 februari 2015 ett informationsmöte i Gustavsbergsteatern för föreningens medlemmar. På detta möte deltog flera av kommunens tjänstemän för att berätta om planarbetet och VA-planeringen och för att svara på frågor. 50–60 personer deltog på båda dessa samrådsaktiviteter. Totalt har ca 35 yttranden inkommit under samrådet, samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsavdelningen. Alla som lämnat synpunkter bedöms vara berörda sakägare.

Del A redovisar yttranden från myndigheter och organisationer.

Del B redovisar frågor som tagits upp i flera yttranden och frågor av stort allmänt intresse.

Del C redovisar yttranden från enskilda.

Sammanfattning

Större ändringar som har genomförts i planhandlingarna efter samrådet:

- Byggrätten för bostäder och uthus har ökat med ca 30 m² totalt.
- Vändplaner vid Hamnuddsvägen och Sjöallén har justerats med minskat markintrång.
- Ranstigen har fått ny sträckning med vändslinga och större vändytor. Färre uppställningsplatser för hushållsavfall har illustrerats i plankartan.
- Några fastigheter på Torstigen och Fiskare Östlunds väg har fått möjlighet att utvidga fastigheten på ytor som är bebyggda eller använda sedan tidigare.
- Bestämmelsen om att det behövs bygglov för att bygga Attefallshus m.m. har tagits bort.

A. Yttranden från myndigheter och organisationer

Nr	Namn	Nr i diariet	Datum
1	Länsstyrelsen	11	2015-02-19
2	Lantmäteriet	4	2015-02-04
3	Trafikverket	8	2015-02-18
4	Stockholms läns landsting	10	2015-02-18
5	Storstockholms brandförsvär	6	2015-02-10
6	TeliaSonera Skanova	12	2015-02-18
7	Stora Koviks samfällighet	27	2015-02-25
8	Sita Sverige	9	2015-02-18
9	Kultur- och utbildningssektorn	16	2015-02-23
10	Bygg- och miljöavdelningen	19	2015-02-23
11	Hyresgästföreningen Nacka-Värmdö	1	2015-01-28



Planförfattarnas kommentarer redovisas kursivt efter varje stycke.

1. Länsstyrelsen, dnr 11

Utred och beskriv grundläggning inom områden med lera.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av grundläggning i områden med lera.

Plankartan bör kompletteras med administrativ linje alternativt en illustration av inom vilka områden strandskydd gäller.

Kommentar: Plankartan kompletteras med en administrativ gräns för strandskydd.

Prickad mark bör benämnas ”byggnad får inte uppföras”.

Kommentar: Planbestämmelsen justeras till ”Byggnad får inte uppföras”.

2. Lantmäteriet, Division Fastighetsbildning, dnr 4

Måste förbättras:

Grundkartans aktualitet är inte acceptabel, bör inte vara äldre än 3 månader.

Kommentar: Grundkartan uppdateras inför granskning och antagande.

Planbestämmelsen ”Marken får inte bebyggas” bör ges lydelsen ”Byggnad får inte uppföras”.

Kommentar: Planbestämmelsen justeras till ”Byggnad får inte uppföras”.

Bör förbättras:

Läget för gränsen mellan Stora Kovik och Nacka Knarrnäs är troligen osäkert.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med denna information.

Det är svårt att se vissa egenskapsgränser i plankartan.

Kommentar: Plankartan justeras med tydligare egenskapsgränser.

I de administrativa bestämmelserna anges att strandskyddet är upphävt inom bl.a. V-områden (hamn-områden). Under administrativa frågor i planbeskrivningen anges att strandskyddet föreslås vara kvar för bl.a. V-områden. Det bör förtydligas vad som gäller.

Kommentar: Planbestämmelsen justeras så att strandskyddet föreslås vara kvar inom V-område.

Vissa tillfartsvägar har planlagts som allmän plats väg men med beteckningen ”tillfart”. På sid 17 anges att om det saknas servitut och avtal för dessa, så bör samfällighetsföreningen ta initiativ till att teckna de avtal som behövs för att reglera ansvarsfrågorna. Lantmäteriet vill poängtera att det inte är möjligt att bilda officiälservitut för enskild fastighet på mark planlagd som allmän plats.

Kommentar: Detta förtydligande noteras.



På sid 15 under rubriken Bryggor och småbåtshamnar anges att hamnområden föreslås på mark som tillhör Stora Kovik ga:1. Mark kan inte tillhöra en gemensamhetsanläggning. Det som avses är troligen att marken är del av Stora Kovik 1:1 och 1:2 men upplåten för Stora Kovik ga:1.

Kommentar: Planbeskrivningen justeras.

Flera fastigheter i området har i samband med att de bildades fått servitut avseende vägar och andra allmänna platser, se t ex Lantmäteriets akt 01-Gub-234. För det fall detta servitut inte upphävs ännu, så måste servitutet upphävas innan marköverföring kan ske, om servitutet är beläget på mark som föreslås överföras till bostadsfastigheter från Stora Kovik 1:1 och 1:2.

Kommentar: Noteras här för att kunna beaktas innan marköverföring.

För hamnområdena föreslås separata gemensamhetsanläggningar bildas. Det bedöms inte vara av väsentlig betydelse för en bostadsfastighet på fastlandet att ha del i en gemensamhetsanläggning för brygga. Inrättande av gemensamhetsanläggning avseende brygga för bostadsfastighet på fastlandet kräver därför att överenskommelse om gemensamhetsanläggningen upprättas.

Kommentar: Planbeskrivningen förtydligas med denna information.

Det bör förtydligas hur väntrummet i anslutning till Koviksudde ångbåtsbrygga ska hanteras och förvaltas och om även detta hamnområde är avsett att utgöra en separat gemensamhetsanläggning. Det är tveksamt om väntrummet idag ingår i det gällande anläggningsbeslutet för Stora Kovik ga:1.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med information om väntrummet.

Plankartan ändras så att väntrummet planläggs som allmän platsmark, LOKALGATA.

Lantmäteriet har inte tagit ställning till konsekvensbeskrivningen i detalj, men har noterat följande: I konsekvensbeskrivningen anges att mark kan överföras från Stora Kovik 1:2 till 1:30. Det är otydligt vilket markområde som avses.

Kommentar: Plankartan ritas om med utökad kvartersmark vid Stora Kovik 1:30.

Konsekvensbeskrivningen bör kompletteras med uppgifter om upplåtelse av mark för hamnar på Stora Kovik 1:1 och 1:2.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras.

I konsekvensbeskrivningen anges att del av Stora Kovik 1:1 ska upplåtas med ledningsrätt för en pumpstation. Det finns dock ingen planbestämmelse som avser pumpstationer, däremot transformatorstationer. Lantmäteriet vill också framföra att ett alternativt genomförande av upplåtelse av E-område är avstyckning av E-området.

Kommentar: Ledningsrätt för pumpstation tas bort ur texten. Planbeskrivningen kompletteras om alternativen upplåtelse och avstyckning.

Lantmäteriet föreslår att texten "Genom utrymmesservitut" ändras till "Genom upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggning".

Kommentar: Planbeskrivningen ändras.

De ekonomiska frågorna bör kompletteras så att det även framgår vilka ekonomiska konsekvenser fastighetsregleringar, avstyckningar och bildande av gemensamhetsanläggning för bryggor mm medför.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med ett avsnitt om förrättnings-



kostnader.

Vattnet utanför Stora Kovik 1:3 ingår inte i Stora Kovik 1:3. Gränsen för Stora Kovik 1:3 går i den linje som strandlinjen hade när fastigheten bildades år 1929. Delar av den mark som nu planläggs som kvartersmark där kan därför vara del av Stora Kovik 1:1.

Kommentar: Planens konsekvensbeskrivning kompletteras med denna information. Det bedöms ändå vara tydligt och ändamålsenligt att lägga kvartersgränsen i den faktiska strandlinjen i dagens grundkarta.

Sammanfattande kommentar till lantmäteriets yttrande: Detaljplanen kompletteras och justeras i huvudsak enligt Lantmäteriets yttrande.

3. Trafikverket, dnr 8

Trafikverket anser att kommunen ska utreda och belysa nödvändiga vägombyggnader, busshållplatser m.m. vid Lagnövägen.

Kommentar:

Enligt planförslaget för Skeviksstrand. Texten i planbeskrivningen för Skeviksstrand förtydligas.

4. Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting, dnr 10

Påpekar att det är viktigt att det finns attraktiva, trygga, gena, säkra och tillgängliga gång- och cykelvägar till SL-trafiken.

Kommentar: Enligt kommunens planförslag.

5. Storstockholms brandförsvär, dnr 6

Alternativt brandpostsystem kan nyttjas i området som föreslagits. Avståndet mellan brandposterna för ett alternativsystem ska vara max 500 meter och det ska finnas uppställningsplats samt möjlighet för att två tankbilar ska kunna mötas på vägen, alternativt kunna köra runt.

Kommentar: Placering av brandpost kommer att ske i samråd med Stockholms Brandförsvär. Avstånd till brandposter enligt dokument VL2014-12 Brandvattenförsörjning "Vägledning vid utformning av brandvattenförsörjning från brandposter, alternativsystem med tankbil och branddammar" samt Svenskt vatten- och avloppsverksförbundets publikation VAV P83 "Allmänna vattenledningsnät Anvisningar för utformning, förnyelse och beräkning" används vid projekteringen. Planbeskrivningen kompletteras med denna text.

6. TeliaSonera Skanova, dnr 12

Skanova har markledningar och luftledningar för tele i området. Skanova önskar så långt möjligt behålla befintliga teleanläggningar. Skanova utreder dessutom markförläggning av ledningar i samband med kommunens VA-utbyggnad. Flyttning av teleledning bekostas av den som initierar åtgärden.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med information om den utbyggnad av fiber som skett sedan 2014.

7. Stora Koviks samfällighet, dnr 27

Bredda inte vägområdet över fastigheterna Stora Kovik 1:327 och 1:4.

Kommentar: Nuvarande vägområde för Koviksuddsvägen är ca sju meter brett på den aktuella sträckan. Inom denna bredd är det inte möjligt att anlägga körbana, gångbana och diken. Översiktsplanen beskriver på sid 124 att vissa vägar kan behöva fungera som uppsamlingsvägar med vägbredd som ger plats för gående och mötande bilar. Breddningen av vägområdet i planförslaget motiveras med att



Koviksuddsvägen kan behöva breddas i framtiden med körbana ca 5,5 meter, gångbana ca 2 meter samt diken och slänter på båda sidor = total bredd på vägområdet ca 10 meter.

Vändplanen vid Hamnuddsvägen medför enligt samrådsförslaget ett markintrång på Stora Kovik 1:3. Styrelsen anser att det går att vända på platsen idag.

Kommentar: En kontrollmätning visar att man kan rymma en vändplan med s.k. T-vändning på platsen utan markintrång på 1:3. Körytorna behöver då utökas på mark som nyttjas som parkering idag. Detaljplanen ritas om med något större vändplan och reducerad p-yta.

Vändplanen vid Sjöallén medför markintrång på Stora Kovik 1:13. Styrelsen anser att vändplanen kompenseras med alltför värdefull mark.

Kommentar: En kontrollmätning visar att en vändplan med s.k. T-vändning kan rymmas med ett mindre markintrång på Stora Kovik 1:13 och 1:14. Detaljplanen ritas om med s.k. T-vändplan. Inget naturområde behöver därmed läggas till den norra sidan av Stora Kovik 1:13.

Dagvatten. Minska prickmarken för dagvattenledning över 1:218.

Kommentar: Prickmarken minskas till sex meter mot gata. Dagvattenledningen över fastigheten ersätts av ett dike utanför fastigheten.

Båtklubbarna har idag förrådsbodar och hus i området. Alla WV-områden bör få byggrätt för bodar.

Kommentar: Landområdena intill WV-områdena betecknas med V. Hamnområdena inom detaljplan Koviksudde bedöms sakna ytor som är lämpliga för bodar pga. landskapsbild och strandskydd.

Mät in trappor och stigar i området.

Kommentar: Trappor och större stigar mäts in i den grundkarta som kompletteras under sommaren 2015.

Bostadsyta. Föreningen föreslår att minsta bostadsyta bör utökas.

Kommentar: Bostadsytan ökas. Se svar under avsnitt **Storlek på byggrätter**.

Prickad mark. Föreningen föreslår att all prickmark i plankartan ses över.

Kommentar: Se svar nedan under avsnitt **Prickad mark**.

Sophämtning. Utred den framtida sophämtningen.

Kommentar: Se svar nedan under avsnitt **Hantering av hushållsavfall**.

8. Sita Sverige, dnr 9

Sita Sverige, Lilla Kovik 1:1 och Knarrnäs 1:5

Sita anser att hänsyn ska tas till den verksamhet som bedrivs och kan komma att utvecklas vid Koviks avfallsanläggning. Sita ifrågasätter lämpligheten av en utbyggnad av bostadshus i närheten av Koviks avfallsanläggning.

Sita planerar utveckling av verksamheten vid Kovik norr om nuvarande deponiområde. Detta innebär att avståndet från verksamheten till bostäderna vid Koviksuddsvägen krymper till ca 320 meter. Gränsen för skyddszon 500 meter skulle därmed hamna mitt i bostadsområdet i Skeviksstrand.



Kommentar: Sitas verksamhet påverkar både befintlig och planerad bebyggelse. Det är därför inte lämpligt att utöka Sitas verksamhet så att störningarna ökar. Sita redovisar i sitt remissvar en bullerutredning från 2008. Bullerutredningen redovisar inte den containerverksamhet som pågår i östra kanten av tipp-området.

Planförfattarna bedömer därför att ingen ny verksamhet som minskar skyddsavstånden till befintliga och planerade bostäder i Skeviksstrand bör etableras inom Sitas verksamhetsområde. Till länsstyrelsen för kännedom.

9. Kultur och utbildningssektorn, dnr 16

Det finns behov av bebyggelseinventering och planbestämmelser för att säkerställa områdets karaktär i framtiden. Äldre strukturer och 1900-talets arkitektoniska blandning motiverar en bebyggelseinventering. Planbestämmelserna kan underminera områdets karaktär. Byggrätterna (150/200/40) kommer att innebära stor påverkan på miljön.

Kommentar: Områdets bebyggelse har förändrats under lång tid. Bebyggelsekaraktären är inte längre tillräckligt enhetlig för att det ska vara realistiskt eller möjligt att reglera karaktär, färg och småskalighet med planbestämmelser. De bygglov som lämnats under senare år har inte heller haft planstöd för någon enhetlig bedömning och det har därför utvecklats många byggnadsstilar, material, färger och husstorlekar i området. Områdets bebyggelsemiljö har bedömts översiktligt i planarbetet av antikvarie och planarkitekt. De karaktärsdrag som bedöms möjliga att bevara i planarbetet är särskilt:

- Områdets enhetliga fastighetsstruktur med tomtstorlekar kring 2000 m².
- Kuperade bostadstomter med stor andel naturmark.
- Utsikt över vatten från stora delar av området.
- Relativt småskalig bebyggelse som anpassas till terrängen.

Inget ytterligare behov av utredningar av bebyggelsemiljön bedöms därför föreligga. Någon ändring av plankartan eller planbestämmelserna föreslås därför inte av planförfattarna. Planbeskrivningen förtydligas betr. karaktär och bebyggelseinventering.

Se även svar under avsnitt Storlek på byggrätter.

10. Bygg- och miljöavdelningen, dnr 19

Byggrätten 200 m² BTA, resp. 150 m² BYA är väl avvägd och i linje med andra liknade områden.

Kommentar: Många synpunkter har kommit in om byggrätten under samrådet. Byggrätten har också varit otydligt beskriven i samrådshandlingen. En ny bedömning har gjorts i planarbetet och ett nytt förslag har tagits fram som bättre överensstämmer med byggrätten i liknande områden i kommunen.

Nytt förslag:

Största bruttoarea BTA för huvudbyggnad är 220 m²

Största byggnadsarea BYA för huvudbyggnad är 160 m²

Dessutom får komplementbyggnad om max 50 m² uppföras

Inför bestämmelser om karaktär, färgsättning och småskalighet.

Kommentar: Det är tveksamt om områdets bebyggelsekaraktär är tillräckligt enhetlig idag för att motivera att karaktär, färg och småskalighet regleras med



planbestämmelser. De bygglov som lämnats under senare år har inte heller haft planstöd för någon enhetlig bedömning. Det har därför utvecklats många byggnadsstilar i området. Ingen ändring av plankartan.

Bestämmelsen om vind föreslås ändras till "Vind får inte inredas".

Kommentar: Bestämmelsen om vind ändras till "Vind får inte inredas".

Bestämmelse om sluttningsvåning är svåra att tillämpa och föreslås utgå. Begränsa till "Källare får inte anläggas."

Kommentar: Bestämmelsen om att sluttningsvåning räknas som våning tas bort.

Bestämmelsen om sjöutsikt är svår att tillämpa och bör tas bort.

Kommentar: Bestämmelsen om sjöutsikt tas bort.

Anpassa all prickmark efter befintliga byggnader i den mån detta är möjligt.

Kommentar: Alla byggnader som ligger på prickad mark har inte föregåtts av en bygglovsprövning. Byggnader kan vara placerade utan att grannar är hörda eller i strid med trafiksäkerhet eller översvämningsrisk. Prickmarkeringen i plankartan gör det därför möjligt att i vissa fall lämna avslag på ansökan om olämpliga tillbyggnader mm. Har en byggnad tillkommit i laga ordning har den rätt att vara kvar även om den står på prickmark.

Prickmarken är i huvudsak tolkad från gällande detaljplan och bör därför så långt möjligt behållas i plankartan.

Det är oklart om bygglovsplikt för Attefallshus kan motiveras med att miljön är värdefull.

Kommentar: Bestämmelsen har inte tillräckligt stöd i plan- och bygglagen och tas därför bort från plankartan.

Bestämmelsen om beräkningsgrundande fasadhöjd täcks redan in av praxis och bör därför tas bort.

Kommentar: Bestämmelsen om sluttningsvånings höjd tas bort.

Bestämmelsen om 50 % hårdgjord yta är svår att hantera i ett bygglovsbeslut och svår att följa upp.

Kommentar: Bestämmelsen tas bort och ersätts av en rekommendation i planbeskrivningen. Återkommer med ny bedömning den 30 september.

Bestämmelserna medger två bostäder per fastighet. Detta framgår inte av planbeskrivningen.

Kommentar: Plankartan justeras så att byggrätt för en bostad tillåts.

Tillfartsvägarna i planen förslås skötas av enskilda, är det möjligt?

Kommentar: Planförfattarna är medvetna om att plankartans bestämmelser är otydliga vad gäller de mindre vägarna. Dessa korta anslutningsvägar har en låg standard och sköts av enskilda sedan lång tid. Det bedöms inte vara möjligt att föra över dessa till vägföreningen. Ingen ändring av plankartan. Planbeskrivningen förtydligas ytterligare.

Det är oklart om det finns skäl för att upphäva strandskydd i V-området.

Kommentar: Strandskyddet behålls inom V-området. Plankarta och planbeskrivning justeras.



Dagvatten. Hur kan man säkerställa att åtgärder för dagvatten genomförs?

Kommentar: Vägföreningen som är huvudman för större delen av den allmänna platsmarken med vägar och grönområden råder också över genomförandet av dagvattenåtgärder. Åtgärder på tomtmark hanteras av enskilda fastighetsägare och i bygglovet.

Utred radongas inom högriskområde.

Kommentar: Kommunens översiktliga radon-karta visar låg risk för radon i hela planområdet. Byggnader inom lågriskområde kan normalt utföras utan särskilda skyddsåtgärder utan att högsta tillåtna radonhalt kommer att överskridas i byggnaden. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken och att vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger dock den som ska bygga.

Begreppet uthus bör ersättas av komplementbyggnad.

Kommentar: Texter och bestämmelser om uthus i plankartan följer Boverkets råd.

11. Hyresgästföreningen Nacka-Värmdö, dnr 1

Vi har inget att erinra men vill trycka på vikten av att det byggs hyresrätter till rimliga kostnader för de kommande boende.

Kommentar: Planläggning av PFO-områden omfattar i huvudsak äldre tidigare fritidsbebyggelse. Kommunens översiktsplan föreslår omvandling av dessa områden utan att ändra ägandeformer eller upplåtelseformer för mark och bostäder i dessa områden. Det innebär i princip att kommunen har valt att utveckla hyresrätter i kommunens centrumområden men inte i mer perifera områden som har sämre service och lokaltrafik.



B. Synpunkter från organisationer och enskilda av allmänt intresse, med kontorets kommentarer

Nedan redovisas frågor som tagits upp i flera yttranden eller frågor av stort allmänt intresse.

Storlek på byggrätter

Yttranden från organisationer:

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden uttalar att planens byggrätter är väl avvägda och ligger i linje med andra liknande områden.

Kultur-och utbildningssektorn menar att planens nya byggrätter innebär en stor påverkan på miljön, planförslaget motverkar intentionen att värna områdets karaktär.

Stora Koviks vägförening föreslår:

- Minsta bostadsyta invändigt bör vara 150 m² i ett plan och 200 m² i två plan.
- BTA bör utökas med minst 30 m².
- Alternativt bör BTA bli 150 m² i två plan och 200 m² i ett plan.
- Komplementbyggnad bör utökas till 50 m².

Yttranden från enskilda:

I några yttranden förslås större byggrätter i plankartan:

Yttrande nr 20, 24 och 26, Stora Kovik 1:38

Jag vill bygga garage utöver mina befintliga uthus på sammanlagt 40 m². Hur ska jag räkna för att få acceptabel yta för ett nytt garage? Ytan för komplementbyggnader bör ökas väsentligt.

Kommentar: Svaret beror bl.a. på vilka byggnader på tomten som kan som bedömas som friggebod. Frågan får ställas till kommunens bygglovhandläggare.

Yttrande nr 35, Stora Kovik 1:320

Vi önskar en större byggrätt relaterat till fastighetens storlek.

Exempel:

- Byggarea högst 10 % av fastighetsarean, dock högst 180 m²
- Nockhöjd 8 meter.
- Valfritt antal våningar.
- Komplementbyggnad 60 m²

Vi önskar få byggrätt för 150 m² i bottenplan och ca 50 m² i övervåning.

Kontorets sammanfattande kommentar till storlek på byggrätten:

Nuvarande byggrätt i planförslaget:

- Största bruttoarea BTA för huvudbyggnad är 200 m²
- Största byggnadsarea BYA för huvudbyggnad är 150 m²
- Dessutom får komplementbyggnad om max 40 m² uppföras

Flera synpunkter har kommit in under samrådet om att planens byggrätt borde ökas. Efter en sammanvägning av riktlinjerna i översiktsplanen och en genomgång av liknande områden i kommunen föreslås nu att byggrätten utökas till:

- Största bruttoarea BTA för huvudbyggnad är 220 m²
- Största byggnadsarea BYA för huvudbyggnad är 160 m²
- Dessutom får komplementbyggnad om max 50 m² uppföras



Prickad mark (mark som inte får bebyggas)

Flera fastighetsägare föreslår en ändring av prickmarken i plankartan.

Yttrande nr 15, Stora Kovik 1:26

Minska prickmarken mot stranden för att ge plats för en ny huvudbyggnad.

Kommentar: Prickmarken minskas med ca sju meter mot stranden.

Ändra prickmarken mot Torstigen så att den kan nyttjas för bebyggelse.

Kommentar: Prickmarken mot Torstigen har delvis tillkommit för att inte påverka utsikten från bakomliggande fastigheter. Prickmarken bör vara kvar.

Yttrande nr 21, Stora Kovik 1:25

Minska prickmarken mot stranden för att minska skillnaden mellan fastigheterna.

Kommentar: Prickmarken minskas med ca sju meter mot stranden.

Minska prickmarken mot Torstigen alternativt gör den möjlig att bebygga.

Kommentar: Prickmarken mot Torstigen har delvis tillkommit för att inte påverka utsikten från bakomliggande fastigheter. Prickmarken bör vara kvar.

Yttrande nr 22, Stora Kovik 1:327

Minska prickmarken mot gångstigen till 1,5 meter för att möjliggöra en komplementbyggnad.

Kommentar: Kvarteret utökas med tre meter mot naturmark och gångstig i söder. Prickmarken minskas till tre meter mot naturmarken i söder och sydöst.

Yttrande nr 23, Stora Kovik 1:218

Minska prickmarken för dagvattenledning över 1:218.

Kommentar: Prickmarken minskas till sex meter mot gata.

Yttrande nr 29, Stora Kovik 1:24

Minska prickmarken mot Torstigen med tre meter.

Kommentar: Prickmarken mot Torstigen vid 1:44 är delvis bebyggd. Prickmarken ersätts med korsprickning på fastigheten Stora Kovik 1:44.

Yttrande nr 35, Stora Kovik 1:320

Vi vill ha korsprickad mark mot Sjöallén för att kunna bygga en carport eller ett garage.

Minska den prickade marken på fastighetens södra sida till 10-14 meter.

Kommentar: Prickmarken följer i huvudsak gällande detaljplan i området. Byggrätt för garage och carport finns längre in på tomten. Det är inte lämpligt att skapa ny byggrätt så nära intill vägområdet på den norra sidan av Sjöallén eftersom vägen är smal och det finns garageutfarter på den södra sidan som delvis skymmer sikten längs vägen.

Den relativt breda prickmarken på fastigheten har också kommit till för att skapa utsikt över tomterna nedanför Sjöallén och för att spara skog längs Sjöallén. Riktlinjerna i kommunens översiktsplan stöder ett bevarande av karaktären i området och att förtätning ska undvikas. Detta tolkar planförfattarna i detta fall som att naturmark på större tomter som är prickad i gällande detaljplan kan behöva sparas som prickmark i den nya planen.

Hantering av hushållsavfall

Yttrande nr 21, Stora Kovik 1:25

Vi ser inget skäl till att sophanteringen flyttas från Torstigen.

Kommentar: Det bedöms inte vara möjligt att trafikera Torstigen med sopbilar i framtiden. Orsaken är att det är svårt att åstadkomma säkra vändytor för sopbil där. Sopbilarna kommer troligen att köra på Hamnuddsvägen i framtiden. Sopkärnen från Torstigen behöver då ställas upp nära korsningen Torstigen-Hamnuddsvägen.



Yttrande nr 13, 17 och 32 Stora Kovik 1:137

Vi vill inte att sophantering ska samlas vid Ranstigen. De närboende störs. Se över sophantering i området. Orimligt att placera en sopstation i grönområdet vid Ranstigen. Det förstör grönområdets karaktär. Det skulle försämma utsikten.

Förslag: Hämta avfall vid varje fastighet. Bygg ut Ranstigen från Bergsstigen. Stäng Ranstigen mot Farledsbacken.

***Kommentar:** Ranstigen är svår att ansluta till Bergsstigen eftersom terrängen där är för brant. Det bedöms inte heller vara möjligt att trafikera den östra delen av Farledsbacken med sopbilar i framtiden. Orsaken är att det är svårt att åstadkomma säkra vändytor för sopbil. Avfallskärl från Farledsbacken behöver då ställas upp på annan plats. Plankartan justeras så att illustrerade lägen för sopor vid Ranstigen tas bort. Plats för sopkärl illustreras istället vid E₁-området söder om Bergsstigen. Detaljplanen styr inte placering av avfallskärl. Planförfattarna har valt att illustrera möjliga platser för avfallskärl i plankartan för att beskriva möjliga lägen för en framtida placering av avfallskärl.*

Yttrande nr 27, Stora Koviks samfällighet

Styrelsen önskar att kommunen ska fortsätta utreda den framtida sophantering i området i dialog med styrelsen.

- Utred avfallskvarnar som alternativ till matsortering.
- Utred gemensamma, eventuellt nedgrävda sopcontainrar som töms med lägre frekvens.

***Kommentar från kommunens VA- och renhållningsenhet:** Det är inte aktuellt med mindre sopbilar i kommande upphandling. I kommunens tekniska handbok kan man se vilka mått som gäller för vändplan och T-korsning för vändning (se även exempel på föreslagna nya vändplaner: vändplan vid Hamnuddsvägen och T-vändning vid Sjöallén).*

När det gäller avfallskvarnar så tar inte Käppalaverket emot den typen av avlopp. Avfallskvarnar är därför inte tillåtna i kommunen. Det finns möjlighet att få hushållsavfall hämtat från behållare under mark, det blir i så fall föreningens ansvar att anlägga dessa.



C. Yttranden från enskilda med kommunens kommentarer

Nr i diariet Juni 2015	Fastighet	Synpunkter	Kvarstående synpunkter som inte tillgodoses	Datum
2 och 5.	Stora Kovik 1:4	Breda inte Koviksuddsvägen.	Breda inte Koviksuddsvägen.	2015-02-09
14.	Stora Kovik 1:30	Önskar utöka fastigheten.		2015-02-22
15.	Stora Kovik 1:26	Vill bygga på prickmark	Vill bygga på prickmark	2015-02-20
13, 17	Stora Kovik 1:137	Ta bort område för avfallskärl vid Ranstigen.		2015-02-22
22	Stora Kovik 1:327	Önskar utöka fastigheten. Breda inte Koviksuddsvägen.	Breda inte Koviksuddsvägen.	2015-02-24
23	Stora Kovik 1:218	Minska den prickade marken på vår fastighet.		2015-02-24
25	Stora Kovik 1:3	Bygg inte vändplan på min fastighet.		2015-02-25
20, 24 och 26	Stora Kovik 1:38	Öka byggrätten för garage. Skapa planbestämmelse för skymmande träd.	Öka byggrätten för garage. Skapa planbestämmelse för skymmande träd.	2015-02-25
28	Stora Kovik 1:319	Uppdatera vägnamnen i plankarta.		2015-02-25
29	Stora Kovik 1:24	Minska den prickade marken på min fastighet.	Minska den prickade marken på min fastighet.	2015-02-26
18 och 30	Stora Kovik 1:47	Bygg inte pumpstation vid min fastighet.		2015-02-23
31	Stora Kovik 1:324	Bygg inte vändplan vid min fastighet.		2015-02-26
32	Stora Kovik 1:137	Ta bort område för avfallskärl vid Ranstigen. Förläng Ranstigen mot Bergsgatan.	Förläng Ranstigen mot Bergsgatan.	2015-02-26
33	Stora Kovik 1:62	Önskar en ny byggrätt inom ett grönområde vid Fiskare Östlunds väg.	Önskar ny byggrätt.	2015-02-26
34	Stora Kovik 1:50	Önskar bygglov för brygga och Attefallshus		2015-02-26
35	Stora Kovik 1:320	Öka byggrätten. Skapa korsprickad mark. Minska prickad mark.	Öka byggrätten. Skapa korsprickad mark. Minska prickad mark.	2015-02-26
21 och 36	Stora Kovik 1:25	Minska den prickade marken mot Torstigen. Minska den prickade marken mot strandlinjen.	Minska prickade marken mot Torstigen.	2015-03-11



Yttrande nr 1, Sjöallén 2

Vägnamnet Sjöstigen ska vara Sjöallén. Baldersvägen ska vara Fartygsvägen och Hamnvägen ska vara Hamnuddsvägen.

Kommentar: Vägnamnen rättas i plankartan och under barnperspektiv i planbeskrivningen.

Yttrande nr 2 och 5, Stora Kovik 1:4

Jag motsätter mig planerna på att bredda Koviksuddsvägen. Om vägen breddas bör den breddas även på norra sidan. Jag vill härmed begära ersättning om min väg breddas.

Kommentar: Fastigheterna på den norra sidan av Koviksuddsvägen är bebyggda närmre vägen och skulle därför påverkas mer av en breddning. Terrängen är också något brantare på den norra sidan. Det är vägföreningen som ansvarar för att utveckla vägnätet i takt med de behov som uppstår.

Vägföreningen ska då även lämna ersättning för den mark som behöver tas i anspråk.

Sjöalléns anslutning mot Koviksuddsvägen flyttas norrut för att minimera intrånget på Stora Kovik 1:4.

Yttrande nr 14, Stora Kovik 1:30

Vi önskar utöka fastigheten mot norr.

Vi vill få utfart mot Hamnuddsvägen.

Vi vill flytta sophanteringens till Hamnuddsvägen.

Kommentar: Fastigheten utökas med 6-8 meter mot Torstigen i norr och minskas något mot Hamnuddsvägen. Utfart mot Hamnuddsvägen avgörs inte i detaljplanen. Sophanteringens bedöms få den bästa placeringen i korsningen Hamnuddsvägen-Torstigen enligt illustrationen i plankartan.

Yttrande nr 18 och 30, Stora Kovik 1:47

Vi vill inte ha ett pumphus utanför vår fastighet. Var kommer vi att få förbindelsepunkt?

Svar: E₁-tomten är avsedd för befintlig transformator/nätstation för el. Inga pumpstationer föreslås inom detaljplanen för Koviksudde. Frågor som berör VA-utbyggnad och placering av förbindelsepunkt hanteras senare i genomförandeskedet.

Yttrande nr 20, 24, Stora Kovik 1:38

Jag vill ha större byggrätt för garage. Jag vill ha planbestämmelser som styr höjd och placering av träd.

Kommentar: Byggrätt för garage se avsnittet om Storlek på byggrätt. Träd och utsikt är svåra att reglera i detaljplanen och kommer därför inte att regleras i plankartan.

Yttrande nr 25, Stora Kovik 1:3

Jag vill inte avstå mark till vändplan.

Kommentar: Plankartan ändras så att den befintliga vändplanen kan utvidgas utan intrång på Stora Kovik 1:3.

Yttrande nr 28, Sjöallén 2, Stora Kovik 1:319

Vägnamnet Sjöstigen ska vara Sjöallén. Baldersvägen ska vara Fartygsvägen och Hamnvägen ska vara Hamnuddsvägen.

Kommentar: Vägnamnen rättas i plankartan och under barnperspektiv i planbeskrivningen. Alla vägnamn går igenom och rättas i plankartan.

Yttrande nr 31, Hamnuddsvägen 15, Stora Kovik 1:324

Bygg ingen vändplan vid Hamnuddsvägen 15.

Kommentar: Planarbetet inriktas på att utveckla den befintliga vändplanen.

Yttrande nr 33, Stora Kovik 1:62 (Stora Koviks gård)

Inga invändningar i stort som avser planstrukturen,

Grönområdet mellan Stora Kovik 1:329 och 1:326 bör användas som kvartersmark för bostadstomt.



Kommentar: Området omfattas av strandskydd och ingår i ett värdefullt grönområde med en bäck. Området rymmer inte heller en ny bostadstomt på minst 30x40 meter på ett naturligt sätt.

Yttrande nr 34, Stora Kovik 1:50

Önskar bygga om sjöbod till Attefallshus och vill bygga en ny brygga.

Kommentar: Frågan bedöms inte i planarbetet. Attefallshus prövas av bygglovavdelningen med s.k. bygganmälan. Brygga prövas med strandskyddsansökan.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Sten Hammar
Planarkitekt

