



Diarienummer: 09STN/0072

Samhällsplaneringsnämnden

2011-01-26

Handläggare:

Anine Alexandersson

08- 570 483 44

Brunn 2:1 m.fl: Gamla Brunnsvägen (i4) - Godkännande av programsamrådsredogörelse samt beslut om att upprätta detaljplan.

Förslag till beslut:

1. Godkänna samrådsredogörelse för Brunn 2:1 m.fl: Gamla Brunnsvägen med detaljplaneprogrammet som underlag.
2. Upprätta detaljplan för Brunn 2:1 m.fl: Gamla Brunnsvägen enligt de riktlinjer som föreslås i denna tjänsteskrivelse och i programsamrådsredogörelsen.

Beslutsnivå

Samhällsplaneringsnämnden

Bakgrund

Kommunstyrelsen godkände start-PM för Gamla Brunnsvägen m.fl, i4, den 29 oktober 2009.

Den 24 augusti 2010 beslutade samhällstekniska nämnden att detaljplaneprogram för Gamla Brunnsvägen skulle skickas ut på samråd. Program för Gamla Brunnsvägen m.fl, i4, har varit ute på samråd under tiden 26 augusti till 30 september 2010.

Sammanfattning av samrådsredogörelsen

Totalt har 26 yttranden inkommit. Flertalet synpunkter rör möjlighet till avstyckningar av fastigheter. Många fastighetsägare anser att de föreslagna minsta tomtstorlekarna på 3500 kvm är för stora och föreslår istället tomtstorlekar på mellan 1200 och 3000 kvm. Fastighetsägarna motiverar sina förslag till ökade avstyckningar med att kommunalt vatten och spillvatten innebär en minskad belastning på naturen. Det är visserligen en konsekvens men det är också så att en ökad permanentering av området innebär fler boende, ökad biltrafik och ökad markanvändning, något som kan påverka naturen och framförallt vattentäkten negativt och som påpekas i yttrandet från länsstyrelsen.

Det har uppkommit frågor om trafiken. Trafikverket genomför en studie på korsningen Eknäsvägen/Entreprenadvägen och kommunen studerar användningen av Entreprenadvägen i sig. Eventuell skulle trafik kunna ledas oin från Gamla Brunnsvägen via Entreprenadvägen ut på Eknäsvägen. Då skulle korsningen Gamla Brunnsvägen/

Eknäsvägen som idag är brant och med dålig sikt kunna stängas. Kontoret bedömer dock att detta skulle innebära ökad trafik i delar av området och att ett genomförande av stängningen kan bli svårt.

Fortsatt planarbete

Under det fortsatta planarbetet kommer möjligheten till avstyckningar att utredas vidare. Förutsättningar för att ha olika restriktioner i inre och yttre skyddszon ska också studeras närmare.

Trafikfrågorna ska vidare utredas i planarbetet. Möjlighet till gång- och cykelväg i området undersöks i samband med projekteringen av VA-ledningar. Kontoret följer därvid utvecklingen i trafikutredningar för angränsande Entreprenadvägen och Eknäsvägen.

Användningen av grönytor samt möjlighet för en utförligare beskrivning av Svenska Friluftsföreningens mark i området kommer att studeras vidare, kontakt kommer även att tas med Svenska Friluftsföreningen för att reda ut framtida reglering av marken.

Kontoret kommer också att ta kontakt med länsstyrelsen angående förekomsten av eventuella fornlämningar i området.

Övriga inkomna synpunkter kommer att behandlas i det fortsatta planarbetet.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Anine Alexandersson och Ewa André Holst i samråd med övriga tjänstemän på samhällsbyggnadskontoret.

Handlingar i ärendet

Programsamrådsredogörelse för Brunn 2:1 m.fl: Gamla Brunnsvägen (i4), daterad 2011-01-24.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET



Lars Öberg

Samhällsbyggnadschef



Mats Hellberg

Planchef

PROGRAMSAMRÅDSREDOGÖRELSE

för Brunn 2:1 mfl: Gamla Brunnsvägen, i4, Värmdö kommun.

Detaljplaneprogram för Gamla Brunnsvägen har varit ute på programsamråd under tiden 26 augusti 2010 till 30 september 2010. Information om samrådet har skickats till de som är berörda av planförslaget och handlingarna har också funnits att ta del av på Kommuntorget och på kommunens hemsida.

Planarbetet syftar till att klargöra områdets förutsättningar samt ge riktlinjer för hur och i vilken form en fortsatt utveckling av området ska ske, samtidigt som kommunalt vatten och avlopp byggs ut.

Ett öppet hus/mingel hölls på Kommuntorget den 16 september 2010 då personal från samhällsbyggnadskontorets planenhet och VA-enhet fanns på plats.

Totalt har 27 yttranden inkommit under samrådstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret.

Nedan redovisas de inkomna synpunkter med kontorets kommentar. Del **A** redovisar frågor som har tagits upp i flera yttranden samt sådana frågor som kan antas vara av stort allmänt intresse. I del **B** finns samtliga yttrandena sammanfattade.

Som bilaga 1 finns en karta som redovisar vilka fastigheter inom programområdet som inkommit med synpunkter.

Yttranden har lämnats av

| | Namn | Fastighetsbeteckning | Datum |
|-----|--|-----------------------------|--------------|
| 1. | Länsstyrelsen | | 2010-10-08 |
| 2. | Utbildningsnämnden | | 2010-10-01 |
| 3. | Brunns Fastighetsförening, BFF | 2:1 | 2010-09-30 |
| 4. | Vattenfall | | 2010-09-30 |
| 5. | Försvarmakten | | 2010-09-23 |
| 6. | AB Storstockholms lokaltrafik | | 2010-09-24 |
| 7. | Svenska Friluftsföreningen | 1:450 1:98 1:173 1:134 | 2010-09-28 |
| 8. | Telia Sonera | | 2010-09-21 |
| 9. | Lantmäteriet | | 2010-09-20 |
| 10. | Trafikverket | | 2010-09-14 |
| 11. | Storstockholms brandförvar | | 2010-09-13 |
| 12. | Kulturnämnden | | 2010-11-04 |
| 13. | Claes-Göran och Inger Kaselli m.fl | 1:384 | 2010-09-07 |
| 14. | Tomas Eriksson | 1:470 | 2010-09-09 |
| 15. | Raoul Lindberg m.fl (20 fastighetsägare) | 1:563 | 2010-09-17 |
| 16. | Carla-Teleki Andrae | 1:353 | 2010-09-20 |
| 17. | Claes-Göran och Inger Kaselli | 1:384 | 2010-09-23 |
| 18. | Rigmor Olivegård Landén | 1:403 | 2010-09-24 |
| 19. | Jan A. Källgren | 1:292 | 2010-09-25 |
| 20. | Tom Rosa | 1:463 1:464 | 2010-09-28 |
| 21. | Carina och Tomas Praag | 1:339 | 2010-09-28 |
| 22. | Jenny och Niclas Engström | 1:361 1:465 | 2010-09-29 |
| 23. | Liselott och Mats Lindstedt | 1:467 | 2010-09-29 |
| 24. | Bella Hall | 1:392 | 2010-09-30 |
| 25. | Anneli och Ulf Bäckman | 1:383 | 2010-09-30 |
| 26. | Carolina Klintefors | 1:371 | 2010-09-30 |
| 27. | Daniel Buskas | 1:368 | 10-09-01 |

A Samlad beskrivning av frågor av allmänintresse samt kontorets kommentarer

A1 Minsta tomtstorlek

Flera fastighetsägare har framfört synpunkter angående minsta tomtstorlek. De anser att utbyggnaden av vatten och avlopp möjliggör avstyckningar utan större påfrestning på miljön eller vattentäkten. Närliggande områden, till exempel Fågelvik, har betydligt mindre tomtstorlekar trots att området också ligger inom skyddszone för vattentäkten.

Kontorets kommentar:

Den restriktiva hållningen till avstyckning av fastigheter beror på att hela området ligger inom skyddsområdet för Ingarö vattentäkt. Kommunen är väl medveten om att bebyggelsen i Fågelvik ligger inom skyddsområdet och att bebyggelsen där är betydligt tätare. Förutsättningarna har dock förändrats betydligt sedan Fågelvik planlades och skyddsföreskrifterna har reviderats och blivit hårdare. Den täta bebyggelsen i Fågelvik kan därför inte ses som motiv till ökad exploatering i det nu aktuella området.

Ingarö vattentäkt försörjer 40 procent av Värmdö och är även reservvattentäkt för Mälaren, något som gör täkten viktig också ur ett regionalt perspektiv. Det tidigare skyddsområdet med tillhörande skyddsföreskrifter revideras nu av länsstyrelsen på begäran av regeringen. Ärendet är ännu inte slutbehandlat. Utbyggnad av vatten och avlopp till området minskar visserligen påfrestningen på miljön men tillkommande bebyggelse och tillkomsten av fler tomter innebär fler hårdlagda ytor som försämrar reningen av vattnet eftersom infiltrationen från hårdlagda ytor blir sämre. Tillkommande bebyggelse skulle också kunna innebära fler diffusa utsläpp till exempel bilavgaser, gödningsmedel från åkrar eller korrosion av metaller från byggnader och vägar. Uppdelningen av primär och sekundär skyddszon tar i första hand hänsyn till hur snabbt eventuella utsläpp når vattentäkten och inte avstånd från täkten.

Framförda synpunkter noteras och möjligheter till avstyckningar kommer att utredas vidare under planarbetet. Detta gäller också möjligheten att differentiera restriktioner inom primär och sekundär skyddszon.

A2 Finansiering av VA-avgift

Många fastighetsägare uttrycker oro för att de utan avstyckningsmöjlighet ska tvingas flytta från området då de inte får möjlighet att genom försäljning av tomter bekosta den egna anslutningsavgiften.

Kontorets kommentar:

Ingen ska behöva flytta från området för att de inte kan bekosta VA-avgiften. I de fall då fastighetsägaren inte har möjlighet att genom lån eller på annat sätt finansiera avgiften finns möjlighet till ett kommunalt VA-lån. Kommunen tar då ut ett pantbrev på fastigheten. För ålderspensionärer gäller att så länge den debiterade fastighetsägaren äger fastigheten behöver inte betalning av ränta eller amortering av lånet ske. VA-lånet inklusive ackumulerad ränta förfaller till betalning i sin helhet när hela eller del av fastigheten övergår till annan ägare, om det inte rör sig om dödsfall av efterlevande make/maka, 65 år och äldre.

För icke-ålderspensionärer gäller samma grundförutsättningar med undantag att ränta, amortering och aviseringsavgift betalas löpande varje månad under amorteringstiden. Mer information om kommunalt VA-lån finns på kommunens hemsida.

A3 Trafiksituationen

Tillkommande bebyggelse och fler permanentboende medför sannolikt mer trafik i området. Utfartsvägarna mot Eknäsvägen är idag delvis branta och med begränsad sikt. Oro för att befintliga utfarter därför ska stängas har framförts i yttranden.

Trafiksituationen i hela Värmdö blir mer och mer pressad i och med den ökade inflyttningen till kommunen. Den ökade trafiken kan innebära bullerproblem för boende nära stora vägar.

Gång och cykelväg efterfrågas i området.

Kontorets kommentar:

Programmet belyser de problem och risker som finns angående trafiksituationen i området. Under planarbetets gång kommer behov och möjliga förändringar att utredas vidare. Detaljeplaneprogrammet illustrerar dels befintliga förutsättningar i området men uppmärksammar också möjliga lösningar för framtiden. Vägområdet i planen måste utformas så att trafiksäkerhet och mötesmöjligheter möjliggörs och utryckningsfordon och sopbilar kan ta sig fram. Utrymme ska lämnas för körbanor, sidområden, diken och eventuell belysning. Fortsatt dialog kommer att föras med områdets vägförening och med intressenter i området.

Trafikverket genomför en studie på korsningen Eknäsvägen/Entreprenadvägen och kommunen studerar användningen av Entreprenadvägen i sig. Möjlighet finns att leda om trafik från Gamla Brunnsvägen via Entreprenadvägen ut på Eknäsvägen och då stänga korsningen Gamla Brunnsvägen/ Eknäsvägen som idag är brant och med dålig sikt. Kontoret bedömer dock att detta skulle innebära ökad trafik i delar av området och att ett genomförande av detta skulle bli svårt.

För de fastigheter som besväras av buller från Eknäsvägen är det möjligt att i planen ange bestämmelser som medger att bullerdämpande åtgärder får utföras.

Möjlighet att öka vägområdets bredd för att ge plats för gång och cykelvägar skall studeras i samband med att kommunalt vatten och spillvatten byggs ut. Huvudledning för VA kommer att gå längs med Gröndalsvägen och Gamla Brunnsvägen.

A4 Genomförandetid

Fastighetsägare har framfört synpunkter på att vilandeläggandet av bygglovsansökningar och den förskjutna genomförandetiden skapar en besvärlig situation.

Kontorets kommentar:

I och med att ett planarbete påbörjas är det möjligt att vilandeförklara bygglovsansökningar i väntan på att den nya planen ska börja gälla. Detta för att det ska vara möjligt att pröva

beslutet mot den nya planen. I de fall då det finns en underliggande detaljplan, som är fallet i aktuellt planområde, kan bygglov ges för kompletteringsåtgärder i enlighet med den tidigare (gällande) planen. Detta förutsatt att tillstånd för befintlig avloppsanläggning finns och åtgärden inte står i strid med VA-utbyggnadens behov.

En förutsättning för de ökade byggrätter, som föreslås i den nya planen, är att området har ett fungerande hantering av vatten och spillvatten. Fördröjd genomförandetid innebär att genomförandetiden för allmänna platser börjar gälla när planen vinner laga kraft medan genomförandetiden för övrig mark börjar två år efter det att planen vunnit laga kraft. På detta sätt finns det förutsättningar genomföra eventuella ombyggnader av vägnätet och bygga ut det allmänna VA-ledningsnätet innan bygglov och förändringar i fastighetsbilden kan genomföras.

Bygglov inom kvartersmark kan medges tidigare under förutsättning att förbindelsepunkt för kommunalt vatten och spillvatten har upprättats, att ledningen kan användas och att anläggningsavgiften är betald samt att åtgärden i övrigt överensstämmer med planbestämmelserna. Åtgärden hanteras då som mindre avvikelse i samband med bygglov.

B Synpunkter samt kontorets kommentarer

Inkomna yttrandena är sammanfattade och i vissa fall uppdelade i punkter för att synpunkterna ska bli lättare att bemöta. Alla yttranden finns att ta del av i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret.

B1 Länsstyrelsen

Länsstyrelsen är positiv till att bostäder med enskilda avlopp nu får bättre teknisk försörjning och därmed utgör en minskad miljöbelastning på den känsliga naturen. Det påpekas dock att även om antalet bostäder i denna del inte kommer att utökas så innebär det attraktiva läget att bostäder kommer att uppföras med större ytor, befolkningen kommer att öka och därmed följer ett ökat bilanvändande, mer dagvatten och en ökad belastning på mark och vatten.

Kontorets kommentar: Kontoret är medveten om situationen, se A1.

Övergripande trafiksituation

Redan med dagens trafikmängd är det stora problem med begränsad framkomlighet och trafiksäkerhet under rusningstid på vägarna kring Brunn centrum och det finns ingen självklar lösning på detta problem. De lösningar som föreslås i den trafikutredning som genomförts anses innebära tillfälliga lösningar med ökad kapacitet för biltrafik men med samma systemlösning av blandade trafikslag som idag där biltrafiken prioriteras framför gång-, cykel och kollektivtrafik. Trafiksituationen måste också ses i ett sammanhang med andra utbyggnadsområden i Värmdö där större fritidshusområden omvandlas till ännu större och ofta förtätade områden med mattor av enbostadshus. En ökad permanentning av fritidsfastigheter i och bortom det aktuella planområdet innebär även att den säsongsknutna trafiken på Eknäsvägen får en utbredning över större delen av året. Resultatet blir att de stora vägarna med knutpunkter blir överbelastade. Länsstyrelsen anser att en avgörande fråga att lösa i detta sammanhang därför blir att så långt möjligt minska bilberoendet genom att i första hand prioritera kollektivtrafik, smidiga trafikbytesmöjligheter, organisera samordning av skol- och barntransporter och stimulera ett ökat cykelåkande året runt.

Kontorets kommentar:

Kontoret noterar synpunkter om den generella trafiksituationen. Det finns mycket riktigt ett behov av en helhetssyn på trafiksituationen. Till viss del behandlas denna fråga i översiktsplanen men det är nödvändigt att ständigt se till helheten. I det aktuella planområdet är den ökade bebyggelsen förhållandevis begränsad.

Ett ökat invånartal och en permanentning av området bidrar även till att efterfrågan på kollektivtrafik ökar och därmed också möjligheten för bättre tillgänglighet. En samlad bebyggelse möjliggör fler turer och högre turtäthet. Planområdet ligger intill befintliga busslinjer som medger anslutning.

Se också A3, trafikfrågorna utreds vidare i planarbetet.

Buller

Länsstyrelsen påpekar att ökad trafik kan leda till bullernivåer över gällande riktvärden för bostäder. Länsstyrelsen anser därför att kommunen i den fortsatta planeringen bör säkerställa att lämpliga bullerreducerande åtgärder genomförs i synnerhet som inga avstegsfall från gällande riktvärden kan komma ifråga i dessa lägen. En annan besvärlig bullerproblematik är knuten till den grushantering som nu inordnas och regleras genom planeringen av området Vargbacken. Länsstyrelsen anser att det är angeläget att kommunen utreder dessa frågor vidare inför den fortsatta planeringen.

Kontorets kommentar: I det fortsatta planarbetet kommer diskussioner att föras med ansvariga för planering i Vargbacken. För kommentar om trafikbuller se A3.

Vattenfrågor

Hela planområdet ligger inom skyddsområdet för Ingarö vattentäkt varav ungefär halva området även berör den inre och primära delen av skydds-zonen. På plankartan bör införas information om vad som gäller inom vattentäktens skyddsområde med en tydlig hänvisning till relevant avsnitt i planbeskrivningen.

Förslag på lämplig dagvattenhantering bör utredas vidare med avseende på beräknade flöden, tillkommande vägar, hårdgjord ytor och tomtmark som inte medger lokal infiltration för att undvika påverkan på grundvatten, ytvatten eller Ingarö vattentäkt. Områdets utveckling får, enligt de nya MKN (miljö kvalitetsnormer) för vatten, inte medföra att ytvattens kemiska status och grundvattenförekomstens kemiska och kvantitativa status försämras.

Kontorets kommentar:

Skyddsområdet kommer att framgå av plankartan och föreskrifter kommer att redovisas i planbeskrivningen. Utredningen av vattentäktens förutsättningar studeras vidare i planarbetet. En dagvattenutredning har utförts som understryker vikten av att tydliga riktlinjer för hur dagvattenhanteringen i området ska ske. Boende och besökande bör informeras om vad som gäller inom vattentäkten. Utredningen slås fast att en viktig grundprincip bör vara att området i huvudsak behåller sin naturmarkskaraktär, också på tomtmark. Det är positivt om parkeringsplatser och uppfarter kan beläggas med genomsläppligt material, t.ex. grus.

Förordnande enligt 113§ Byggnadslagen

Gällande byggnadsplaner i området omfattas av särskilda förordnanden enligt 113§. Byggnadslagen som innebar att de ursprungliga markägarna utan ersättning skulle upplåta den mark som i planen angivits som allmän plats eller vägmark. Syftet var att säkerställa att den allmänna marken, oftast i form av parkmark, gjordes tillgänglig för de nya tomtägarna i området även om ägandet låg kvar i markägarens händer. Av planhandlingarna framgår inte om det i alla byggnadsplaner bildats samfälligheter för vägar och parkmark.

Möjligheten till en ändrad användning som åsidosätter syftet med förordnandet är mycket begränsad och bör i de fall det finns behov av en förändring vara till nytta för alla tomtägare som omfattas av den gällande byggnadsplanen. Enligt Länsstyrelsens bedömning kan det vara enklare att motivera en förändrad användning eller jämkning av förordnande om det finns en allmänt organiserad förvaltning av området. Kommunen får i så fall ansöka hos Länsstyrelsen i Stockholms län om ett delvis upphävande av gällande 113§ förordnande. Avser kommunen att ansöka om detta ska det tydligt framgå av planhandlingarna i samrådet och kommuniceras med berörda fastighetsägare.

Kontorets kommentar: Kontoret är bekant med problematiken kring 113§. Brunns fastighetsägarförening äger samtliga vägar och allmän plats mark i området. Föreningen kommer att uppmärksammas om förordnandet.

Miljöbedömning

Kommunen har i särskild behovsbedömning tagit ställning för att planens genomförande troligen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Antalet byggrätter förändras inte, större sammanhängande naturmarksytor bibehålls och utbyggnaden med VA-anslutning innebär kraftigt minskade utsläpp i området. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att planen inte torde medföra någon betydande miljöpåverkan.

Kontorets kommentar: Det är noterat att länsstyrelsen delar kontorets uppfattning att planen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan.

B2 Utbildningsnämnden

Har inget att erinra

B3 Brunns Fastighetsägarförening (BFF) 2:1

Tomtstorlek

Brunns Fastighetsägareförenings styrelse anser att avstyckning av tomterna i området skulle gynna områdets natursköna karaktär. Många fastighetsägare har idag så stora tomter att de inte klarar av eller orkar sköta om tomten, utan träd och buskar får växa fritt, vilket ger ett vildvuxet intryck. Mindre tomter kommer fortfarande att ge ett luftigt intryck och resultera i mer välskötta tomter än idag. BFF bedömer att när alla fastigheter ansluts till det kommunala vatten- och avlopps nätet kommer risken för föroreningar bli mycket små. Även om antalet hushåll skulle fördubblas kommer belastningen på grundvattentäkten bli liten. Föreningen föreslår därför en minsta tomtstorlek på 2000 m², vilket fortfarande är större än vad de flesta villatomter är idag.

Kontorets kommentar: Se A1

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen måste även se över de ekonomiska konsekvenserna för fastighetsägarna om avstyckning inte blir möjlig. För många fastighetsägare blir det svårt att betala anslutningsavgiften för kommunalt vatten och avlopp. De har idag inte pengarna och inte heller möjlighet att få lån vilket leder till att de blir tvungna att sälja sin fastighet. Vi önskar att kommunen ser över vilka möjligheter det finns för att undvika detta scenario om styckning förbjuds.

Kontorets kommentar: Se A2

Utredningsområden

När det gäller de mindre delarna av fastigheten Brunn 2:1, som pekats ut som utredningsområden har föreningen en mycket bestämd uppfattning. För dessa områden ska enskilt huvudmannaskap fortfarande gälla. Där ska Fastighetsägarföreningen tillsammans med sina medlemmar planera vad som skall komma att anläggas. Möjlighet ska i framtiden finnas för fastighetsägarföreningen att anlägga t.ex. en samlingslokal eller en lekplats.

Kontorets kommentar:

Enskilt huvudmannaskap föreslås också i fortsättningen att gälla inom planområdet. Om befintlig planlagd naturmark ska ändras till tex en lekplats, bör detta meddelas kommunen så att förutsättningar kan uppmärksammas i planen. Tillkomsten i planen av en samlingslokal skulle innebära att området ändras till kvartersmark. Mark som ska förbli naturmark och tillgängligt för allmänheten enligt 113§ får inte omvandlas till kvartersmark utan länsstyrelsens upphävande av förordnandet. Länsstyrelsen har möjlighet att lyfta förordning om den nya bebyggelsen kan anses vara till nytta för hela området. Se även länsstyrelsens (B1) yttrande angående 113§

B4 Vattenfall eldistribution

Vattenfall har elanläggningar inom området och kommer eventuellt att förstärka lågspänningsnätet i samband med VA-projektet. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls luftledningar och markförlagda kablar måste uppfylla vissa säkerhetsavstånd. U-områden och E-områden yrkas för befintliga stationer och högspänningskablar. Dessutom måste tillfartsväg för arbetsfordon finnas.

Kontorets kommentar: Kontoret noterar synpunkter och kommer att ta hänsyn till elanläggningar i planen.

B5 Svenska Friluftsföreningen 1:450 1:98 1:173 1:134

Svenska friluftsföreningen påpekar att tre av föreningens fyra tomter betecknas som "friluftsområde", dvs den beteckning som också utnyttjas för den av kommunen ägda fastighet som är allmän badplats. Någon förklaring till denna beteckning av marken finns varken i sammanfattningen eller i programhandlingarna i övrigt.

Kommunen bör notera att området består av privat tomtmark, bebyggd med ett fyrtiotal hus. Föreningen har ägt merparten av marken sedan mitten av 1930-talet. Föreningen är Sveriges äldsta naturistförening och områdets karaktär torde vara unikt i Sverige.

Föreningen anser att om de aktuella fastigheterna ska omfattas av detaljplanen måste tydligt framgå att ändamålet med dem är att utgöra fritidshusområde för en naturistförening. Vidare bör detaljplanebestämmelserna bekräfta den praxis som vuxit fram i samråd mellan kommunen och föreningen innebärande att enskilda stugor inte får vara större än 20 m² plus veranda om högst 10 m² (dock ej inglasad). Det bör också noteras att de tre ursprungliga fastigheterna inte omfattas av kommunens VA-utbyggnad.

Beträffande Brunn 1:450 som föreningen förvärvade i mitten av 1990-talet i syfte att skapa distans till det framryckande förortssamhället har föreningens årsmöte beslutat att föreningen inte ska motsätta sig anslutningsavgift för VA.

Om kommunen finner det komplicerat att låta föreningens fastigheter omfattas av detaljplanen anser Svenska Friluftsföreningen att de tre av fyra fastigheter som i planprogrammet felaktigt betecknas som friluftsområde bör lyftas ur planen, medan den "nya tomten" kan ingå. Skälen till att välja detta alternativ kan vara att någon förtätning eller omvandling till bostadsområde inte är aktuellt för dessa fastigheter och att det kan vara svårt att i detaljplanebestämmelserna fånga upp områdets speciella karaktär.

Kontorets kommentar:

Plankartan kommer att redovisa pågående markanvändning. Möjligheten att ytterligare beskriva användningen i planbeskrivningen studeras vidare. Kommunen kommer att kalla till ett möte med föreningen för att reda ut vad som ska gälla för vidare utveckling på området och vilka behov av reglering som finns. Fastigheterna ligger delvis på område som omfattas av strandskydd. Vad gäller framtida VA-anslutning får detta också diskuteras vidare i samråd med VA-enheten.

B6 AB Storstockholms lokaltrafik

SL anser att det är positivt att kommunen planlägger områden som är placerade i närheten av befintlig kollektivtrafik. Hållplatser finns inom acceptabla gångavstånd från planområdet. De två hållplatser som finns inom planområdet har tät busstrafik under större delen av trafikdygnet.

Det är viktigt att det finns gena, trygga och attraktiva gång- och cykelstråk mellan bebyggelsen och hållplatserna liksom trafiksäkra passager med vägen i anslutning till hållplatserna. Utformningen av vägar mellan hållplatser och bebyggelse skall utgå ifrån ett barnperspektiv och vara tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

SL vill delta i det fortsatta planarbetet gällande utformning av anslutningsvägar till området då dessa kan påverka nuvarande SL-trafiken.

Kontorets kommentar: Planen omfattar inte sådan mark att hållplatser kan tänkas byggas. Den generella trafiksituationen, vägar samt utformning av gång och cykelvägar utreds vidare under planarbetet. Se också A3 och länsstyrelsens yttrande i B1.

B7 Försvarsmakten

Har inget att erinra.

B8 Telia Sonera

Har inget att erinra.

B9 Trafikverket

Nuvarande markanvändning föreslås i huvudsak vara oförändrad, men området anpassas för permanentboende. Trafikverket yttrar sig som väghållare för Eknäsvägen (väg 646) samt som sektorsansvarig myndighet för transportsystemet.

I syfte att ta ett helhetsgrepp över trafiksituationen på Eknäsvägen har Värmdö kommun och Trafikverket gemensamt finansierat en trafikutredning på sträckan mellan Brunn centrum och Kulla gårdsväg. Målet är att höja trafiksäkerheten och identifiera förutom dagens situation även problem som kan uppstå framöver. Det är positivt att denna trafikutredning finns med i föreliggande planarbete.

Från programområdet finns det tre utfarter till Eknäsvägen: Gröndalsvägen, Gamla Brunnsvägen och Porsängsvägen. Dessa har alla begränsad sikt och påverkar även framkomligheten på Eknäsvägen. Trafikverket är positivt till att programområdet omfattar områdets anslutningar till Eknäsvägen och att kommunen i samråd med Trafikverket kommer att studera dessa frågor i planarbetet. Trafikverket har däremot ingen möjlighet att finansiera eventuella förändringar i samband med planen.

Trafikverket har nyligen yttrat sig för del av Brunn 1:1, 1:739 m fl (Vargbacken), direkt väster om planområdet. Det är viktigt att planarbetet för områdena samordnas. I Programmet för Vargbacken ingår att studera lämplig lösning för korsningen mellan Entreprenadvägen och Eknäsvägen. Tillsammans med en ombyggnad av Entreprenadvägen möjliggör detta på sikt att trafiken från Gamla Brunnsvägen kan gå via Entreprenadvägen och den nya anslutningen till Eknäsvägen. När den funktionen och anslutningen Entreprenadvägen/Eknäsvägen är klar kan på sikt den trafikfarliga anslutningen Gröndalsvägen/Eknäsvägen stängas av för fordonstrafik.

Vissa av fastigheterna i programområdet är bullerutsatta med bullernivåer över gällande riktvärden. Det är bra att bullerfrågan kommer att studeras vidare i kommande planarbete. Trafikverket anser att riktvärdena som finns för trafikbuller ska följas vid planering av ny bebyggelse. För eventuell tillkommande bebyggelse kan bullerreducerande åtgärder krävas och dessa bör redovisas i plankartan.

I det kommande planarbetet anser Trafikverket att kommunen tydligt bör redovisa gång- och cykelvägar till lokala målpunkter. Särskilt fokus bör läggas på barns behov av säkra gång- och cykelvägar till skolan.

Kontorets kommentar: Synpunkter noteras. Trafikfrågor utreds vidare under planarbetet och diskussion kommer att föras med ansvariga för planeringen i Vargbacken. Se också A3 och länsstyrelsens yttrande i B1.

B10 Lantmäteriet

Kommunen har valt enskilt huvudmannaskap för vägarna. Lantmäteriet vill påpeka vissa komplikationer med detta val:

Vägarna inom det aktuella planområdet ingår i gemensamhetsanläggningen Brunn ga:2 och förvaltas av Brunns vägförening. För att bredda och förbättra vägarna krävs en omprövning av gemensamhetsanläggningen genom en anläggningsförrättning. Det betyder att hela anläggningsbeslutet prövas på nytt och att samtliga fastighetsägare inom föreningen är berörda och skall kallas till sammanträdet. Det gäller även om man inte har nytta av de vägar som skall förbättras. De fastigheter som har nytta av förbättringen kommer att dela på kostnaden för att få tillträde till marken och bygga vägen.

Genom anläggningsförrättningen upplåts mark för gemensamhets anläggningens ändamål, t.ex väg. Upplåtelsen har servitutsliknande karaktär och mark kan upplåtas för gemensamhetsanläggningen med bibehållen fastighetsindelning. Någon fastighetsreglering behövs inte.

För att en anläggningsförrättning skall vara genomförbar krävs att det finns en båtnad. Det betyder att fastigheterna skall öka mer i värde än summan av förrättningskostnaden, kostnaden för markupplåtelse och vägutbyggnad. Om förbättringskravet för vägen är stort och styckningsmöjligheterna små uppstår sannolikt ingen båtnad och förrättningen kan då inte genomföras

Kontorets kommentarer:

Värmdö kommun har en historia av enskilt huvudmannaskap och är bekant med de komplikationer som det kan innebära. Det finns mycket få kommunala vägar i Värmdö kommun och kommunalt huvudmannaskap skulle innebära andra svårigheter. Därför väljer kommunen att fortsätta planeringsarbetet med enskilt huvudmannaskap. Vid en eventuell breddning av befintliga vägar uppkommer frågan om omprövning av gemensamhetsanläggningen Brunn ga:2 som förvaltas av Brunns vägförening.

Kontoret fortsätter samverka med lantmäteriet under planarbetet.

B11. Storstockholms brandförsvaret

Förutsätter att vatten för brandsläckning enligt konventionellt system för brandvattenförsörjning anordnas inom området samt att framkomlighet och bärighet för brandförsvarets fordon beaktas. Med beaktande av detta tillstyrker brandförsvaret förslaget utan ytterligare erinran.

Kommunens kommentar: Yttrande noteras.

B12. Kulturenheten

Kulturnämnden föreslår samhällsbyggnadskontoret att ta kontakt med länsstyrelsens arkeologer eftersom det i området finns registrerade fornlämningar och det kan inte uteslutas att det finns ännu ej registrerade fornlämningar i området. (Ingarö 32:1 samt 33:1)

Kontorets kommentar: Kontoret kommer att ta kontakt med riksantikvarieämbetet och länsstyrelsen.

B13 Claes-Göran Kaselli 1:384 m.fl

Fyra fastighetsägare lämnar gemensamt synpunkter på minsta tomtstorlek. De anser att kravet på 3500 m² per tomt är en särbehandling i jämförelse med närliggande områden till exempel Havstrutsvägen (Fågelvik). Tillbyggnad av befintlig bebyggelse ger samma miljöpåverkan som en nybyggnation och i och med utbyggnaden av kommunalt avlopp som minskar miljöpåverkan radikalt. Föreslår minsta tomtstorlek till 2000 m².

Kontorets kommentar: se A1.

B14 Tomas Eriksson 1:470

Önskar få möjlighet att stycka den befintliga fastigheten på 6127 m² och på den nya fastigheten uppföra ytterligare en huvudbyggnad (165 + 40 m²). Infart till den nya fastigheten kan ske via grändalsvägen. En förutsättning för styckning är att minsta tomtytan ändras till 3000 m²

Kontorets kommentar: Se A1.

B15 Raoul Linberg 1:563 m.fl (20 fastighetsägare)

B16 Carla Teleki Andrae 1:353

Fastighetsägarna anser att minsta tomtstorlek på 3500 m² omöjliggör styckning i området och att detta är ensidigt och odemokratiskt. Fastighetsägaren vill behålla områdets karaktär och frihet men anser att detta skulle vara möjligt också med en tomtstorlek på 2000 m². Avstyckningsmöjligheter skulle bidra till att finansiera anslutningsavgiften till vatten och avlopp.

Kontorets kommentar: Se A1

Fastighetsägarna anser att det är orimligt att vänta på bygglov i två år då detta gör det svårt att planera för framtiden.

Kontorets kommentar: Se A4

B17 Claes-Göran Kaselli 1:384

Lämnar i tillägg till de synpunkter som framförts gemensamt med andra boende också synpunkter på:

Området i vinkel mellan Gamla Brunnsvägen och Degermossevägen som i kommunen förslag ska studeras för annan typ av användning bör inte huggas ner eller utglesas då detta skulle påverka den egna fastigheten negativt på ett icke oväsentligt sätt.

Kontorets kommentar:

Grönområdet ägs av Brunns fastighetsägarförening. Den framtida användningen av området ska diskuteras utifrån områdets behov och förutsättningar. Bebyggelse på området kan dock försvåras av att området har ett § 113-förordande. Mark som lämnats naturmark tillgängligt till allmänheten enligt § 113 får inte omvandlas till kvartersmark utan länsstyrelsens upphävande av förordnandet. Se också kommentar i B3 och länsstyrelsens yttrande i B1.

Utfarter från Gamla Brunnsvägen bör inte stängas av då detta skulle leda till en väsentlig ökning av trafiken. Dessutom skulle avståndet till Gustavsberg och Stockholm öka med ca 2 km.

Kontorets kommentar: Se A3.

B18 Rigmor Olivegård Landén 1:403

Anser att det bör vara möjligt att stycka om de topografiska förutsättningarna tillåter det. Närliggande områden har mindre tomter och en tomtstorlek på 2700 m² är fortfarande stor också jämfört med andra tomter på Värmdö.

Kontorets kommentar: Se A1.

B19 Jan A. Källgren 1:292

Fastighetsägaren anser att alla anslutningar från Gamla Brunnsvägen ut till Ingarövägen (via Eknäsvägen) måste finnas kvar. Indragna anslutningspunkter skulle leda till ökad trafik i området.

Kontorets kommentar: se A3

Fastighetsägaren föreslår en minsta tomtstorlek på 1500 – 2000 m² efter att området anslutits till kommunalt vatten och avlopp.

Kontorets kommentar: se A1

B20 Tom Rosa Brunn 1:463 1:464

Fastighetsägaren uppmärksammar Samhällsbyggnadskontoret på några saker gällande fastigheterna. Tvärs över tomten går idag en gammal råvattenledning. Det finns inget servitut för den och kommunen har inte ledningsrätt. Den strider enligt fastighetsägaren mot gällande detaljplan. På tomten finns också en förberedd men ej aktiverad avloppsledning mellan tomtgräns och det kommunala avloppsnätet.

Kontorets kommentar: Diskussioner har förts mellan kommunen och fastighetsägaren och ledningar kommer att flyttas.

B21 Carina och Tomas Praag 1:339

Fastighetsägarna önskar bevara grönområdena vid Gröndalsvägen-Gamla Brunnsvägen och vid Eknäsvägen -Gröndalsvägen men behålla lövträden men rensa bort sly.

Kontorets kommentar: Kommunen är inte huvudman i området, grönområdet ägs av Brunns fastighetsägarförening. Den framtida användningen av området diskuteras vidare i planen.

Vidare önskar fastighetsägarna begränsa hastigheten på Gröndalsvägen och Fågelviksvägen till 30-50 km/tim. Bullerskydd för bebyggelsen nära Eknäsvägen önskas, ett övergångsställe

med mittrefug på Eknäsvägen vid Gröndalsvägen anslutning samt att Gröndalsvägens anslutning till Eknäsvägen sänks genom att en vilplan utförs. Vägen är idag brant och det är lätt att glida ut på Eknäsvägen, särskilt vid halt väglag. Övrigt vägnät önskas bibehållas. Endast mötesplatser är önskade där vägområdet medger detta.

Kontorets kommentar: Hastighetsbegränsningar regleras inte i detaljplanen utan i lokala trafikföreskrifter. De övergripande trafikfrågorna kommer dock att ses över i samband med planarbetet, se också A3.

Minsta tomtstorlek föreslås till 2000 m². Styckning av fastigheter kan bidra till finansieringen av VA-utbyggnad och detaljplanering för fastighetsägare i området. Närliggande områden till exempel Fågelvik har tätare bebyggelse. Många fastigheter har två vägnummer eftersom styckning har förutsatts äga rum när fastigheter kopplas till kommunalt vatten och avlopp. Utbyggnaden av vatten och avlopp ger ett bra skydd för vattentäkten även om tomter styckas. Kommunen har tidigare tillåtit tät bebyggelse på vattentäkt i Fågelvik. Stora tomter kräver en stor arbetsinsats och många tomter i området är igenvuxna.

Kontorets kommentar: Se A1 och A2

Om styckning ej medges vill fastighetsägarna inte ha någon ny detaljplan. Hela området blir därmed oförändrat till dess nya riktlinjer och idéer tas fram av kommunen.

Kontorets kommentar:

Detaljplaneringen av området och utbyggnaden av kommunalt vatten och spillvatten är en miljöåtgärd för att minska den belastning på miljön som de enskilda avloppen innebär. Den gamla detaljplanen förutsatte fritidsbebyggelse och därmed en helt annan belastning på naturen.

B22 Jenny och Niclas Engström 1:361 1:465

Minsta tomtstorlek föreslås till 1500 m². De enskilda avloppen ersätts med kommunalt VA och minskar påverkan på grundvattentäkten och möjliggör ytterligare bebyggelse. Styckning skulle ge fastighetsägare möjlighet att finansiera utgifter för vatten och avlopp genom försäljning utav delar av tomten. Natur och friluftsområden skulle inte försämrans nämnvärt av en förtätning.

Enligt förslaget föreslås enskilt huvudmannaskap vilket innebär att till exempel vägbelysning bekostas av fastighetsägarna själva. Att dela kostnader av detta slag på flera fastigheter gör det lättare för vägföreningen att få gehör för åtgärder av detta slag.

Kontorets kommentar: Se A1 och A2.

Den förskjutna genomförandetiden om två år bör begränsas till ett år då kommunalt VA i detta område bör prioriteras med hänsyn till grundvattentäkten.

Kontorets kommentar: Se A4

Väganslutningar till Eknäsvägen bör finnas kvar men anslutningarna bör göras trafiksäkra.

Kontorets kommentar: Se A3.

B23 Liselott och Mats Lindstedt 1:467

Fastigheten har ett väl fungerande vatten och avloppssystem och fastighetsägarna ser det inte som nödvändigt att ansluta sig till ett kommunalt VA-system. Om detta är nödvändigt för att skydda vattentäkten så ställer sig fastighetsägarna positiva till åtgärden men för att finansiera detta är det en förutsättning att tomten får styckas. Utan styckningsmöjlighet kan flera i området drivas till att sälja sin fastighet. En tomtstorlek på 2000 m² föreslås. Områdets karaktär skulle gynnas av något mindre tomter då många av dagens tomter är vildvuxna och misskötta eftersom så stora tomter är svåra att sköta. Mindre tomtområden ger ett trivsamt bostadsområde med ombonade trädgårdar. Möjligheten att anlägga uppfarter och parkeringsplatser som gynnar vattentäkten ökar, de flesta fastigheter har grusade uppfarter idag.

Fokus för skyddandet av vattentäkten bör ligga på den planerade bebyggelsen i Brunns centrum, på delar av vattentäkten, samt grustaget i Återvall inom primärvattentäkt område påverkar. I grustaget kör många motorcyklar, gamla bilvrak står uppställda och gamla bilbatterier ligger slängda. Enskilda fastighetsägare hjälper till genom att ansluta sig till kommunalt avlopp men måste klara sin ekonomi genom att få stycka tomter.

Kontorets kommentar: Se A1 och A2.

B24 Bella Hall 1:392

Ägaren tycker att anslutning till det kommunala VA-nätet är bra men anser att det ska vara möjligt att stycka till mindre än de föreslagna 3500 m².

Kontorets kommentar: Se A1.

B25 Anneli och Ulf Bäckman 1:383

Fastighetsägarna anser att styckning av fastigheterna är nödvändigt för att hålla kostnaden nere vid en utbyggnad av VA-nätet. Minsta tomtstorlek bör vara 1200-1500 m². Tomtstorleken skulle passa väl in med angränsande bostadsområden på Ingarö och är med dagens mått mätt ganska stora tomter.

Kontorets kommentar: Se A1 och A2.

B26 Carolina Klintefors 1:371

Fastighetsägaren anser att minsta tomtstorlek kan vara mindre och efterlyser en noggrannare analys av vilken tomtstorlek som skulle vara optimal för området och hur olika tomtstorlekar skulle påverka området. Vilka konsekvenser skulle en begränsning på 2000 m² få, hur många skulle välja att stycka? Husets placering på tomten, tomtens karaktär, utseende och topografi påverkar möjligheten att stycka även om den minsta tomtstorleken är mindre, en uppskattning av dessa bör genomföras. Hur många skulle bosätta sig permanent? Fritidsboende ställer lägre

krav på och har mindre inverkan på infrastruktur m.m än permanentbostäder. Är det av bekvämlighet som gällande bestämmelser står kvar? Vad innebär "möjlighet till generationsbostad"? Det bör göras skillnad på begränsningar inom den inre och den yttre skyddszonen på samma sätt som för vattenskyddsbestämmelser.

Kontorets kommentar:

Möjligheten att stycka följer med fastigheten och inte med fastighetsägaren. Minsta tomtstorlek anger alltså utvecklingen området får i framtiden. Den ökade bebyggelse som en tomtstorlek på 2000 m² skulle innebära kan alltså leda till en så pass hög exploatering att vattentäkten skadas. Det är inte heller möjligt att i planen skilja på permanentboende och fritidsboende. Det går inte att hindra de som idag har fritidshus i området att flytta in permanent eller sälja till någon som väljer att göra det. Planens konsekvenser måste utredas utifrån att hela området byggs ut till fullt.

Tanken med generationsboende är möjliggöra för äldre och ungdomar att stanna kvar inom området. Planförslaget medger att generationsbostad får inredas som del i huvudbyggnad. Tanken är alltså inte att generationer ska bo i olika byggnader på fastigheten.

Möjligheter att göra skillnad på begränsningar i inre och yttre skyddszon ska undersökas vidare i planen, för mer information om tomtstorlek se A1.

B27 Daniel Buskas 1:368

En gräns på 3500 m² är orimligt. I och med det kommunala VA -nätet byggs ut bör tomter på 2000 till 2500 m² tillåtas. Förståelse finns för att 1000-1500 m² skulle innebära en sönderstyckning. Fågelvik, inom vattenskyddsområdet, har betydligt mindre tomter än 3500 m². Fågelvik bör ses som riktmärke för planeringen in Gamla Brunnsvägsområdet. Olika storlek på tomter inom det inre och det yttre vattenskyddsområdet är rimligt.

Kontorets kommentar: Se A1.

**SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET,
VÄRMDÖ KOMMUN**

Mats Hellberg
Planchef

Anine Alexandersson
Samhällsplanerare

Bilaga 1.

Fastigheter som har inkommit med synpunkter

