



DETALJPLAN FÖR
SKEVIKSSTRAND STORA KOVIK 1:1 m.fl.
VÄRMDÖ KOMMUN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Granskningshandling

Enligt PBL (2010:900)

Dnr: 15KS/2

Datum: 2015-09-28

KSPU 2015-10-21

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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

Detaljplan för Skeviksstrand, Stora Kovik 1:1 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 Kommuntorget och på kommunens hemsida. Ett extra utskick genomfördes den 2 februari för en utökad sakägarkrets vid Farledsbacken mm. 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. Även här 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 55 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 ökats med ca 30 m² totalt.
- Område för förskola mm (SBL-område) har tagits bort från plankartan liksom fyra föreslagna byggrätter för bostäder vid Jerkas väg.
- Infartsparkering vid Dianavägen tas bort från plankartan.
- WB- och WV-områden för småbåtshamn vid Skeviken har justerats för att rymma befintliga bryggor och förlängning av några större bryggor norr och öster om Osquars backe.
- Rorkultsvägen har förlängts för att nå fler fastigheter i kvarteret.
- Vändplan vid Farledsbackens östra del har utökats för att överensstämma med gällande detaljplan. Uppställningsplats (sop) vid Farledsbacken har tagits bort från plankartan.
- Trappor och stigar i naturmarken har redovisats tydligare i grundkartan.

A. Yttranden från myndigheter och organisationer

Nr	Namn	Nr i diariet	Datum
1	Länsstyrelsen	17	2015-02-19
2	Lantmäteriet	3	2015-02-09
3	Trafikverket	12	2015-02-18
4	Försvarsmakten	4	2015-02-05
5	Stockholms läns landsting	14	2015-02-18
6	Storstockholms brandförsvär	5	2015-02-10
7	Vattenfall Eldistribution	18	2015-02-19
8	TeliaSonera Skanova	19	2015-02-18
9	Stora Koviks samfällighet	35	2015-02-25
10	Koviks Hagars Tomtägarförening	25	2015-02-20
11	Skeviksstrands båtklubb	49	2015-02-26
12	Sita Sverige	13	2015-02-18
13	Kultur- och utbildningssektorn	22	2015-02-23
14	Bygg- och miljökontoret	26	2015-02-23

Planförfattarnas kommentarer redovisas kursivt efter varje stycke.

1. Länsstyrelsen, dnr 17

Det saknas särskilda skäl för att upphäva strandskyddet för nya bostäder inom beteshage och inom N-område.

Kommentar till nya bostäder i beteshagen vid Moses backe:

Planförfattarna menar att det finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet för nya bostäder i beteshagen vid Moses backe, ett obebyggt område inom Stora Kovik 1:62.

- *Området har redan tagits i anspråk som hästhage och är under stora delar av året inte tillgängligt för allmänheten.*
- *Området som ligger mer än 200 meter från ett mindre vattendrag är väl avskilt från strandlinjen av vägar, hästhagar och höjdparter i terrängen.*
- *Området ligger i en naturlig lucka i bebyggelsen på ovensidan av Koviksuddsvägen.*
- *Området som är omgivet av tomtmark, vägar och naturmark behövs inte för att säkerställa fri passage för allmänheten eller för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv.*
- *Det är uppenbart att området saknar betydelse för att tillgodose strandskyddets syften.*
- *Området avses omfattas av detaljplan.*
- *Intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med detaljplanen väger tyngre än strandskyddsintresset.*

Kommentar till strandskydd inom N-område: *Bastu och gemensamhetslokal i den norra delen av planområdet har planlagts som N-område för att möjliggöra om- och till byggnader. Plankarta och beskrivning ändras så att strandskyddet blir kvar inom N-området.*

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

Kommentar: Plankartan kompletteras med en administrativ gräns för strandskydd.

Utred och beskriv grundläggning inom områden med lera.

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

Precisera i planbestämmelserna att kommunen är huvudman för GCMVÄG.

Kommentar: Planbestämmelser preciseras för huvudmannaskap och GCMVÄG.

I den fortsatta planeringen behövs en fördjupad utredning om hur buller från Koviks avfallsanläggning påverkar planerade bostäder.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med en redovisning av Sitas bullerutredning för avfallsanläggningen.

Redovisa ett u-område för befintlig ledning genom förskole-tomten.

Kommentar: Ledningen kommer att tas ner och något u-område behövs därför inte. SB (förskole-tomten) och L-området lyfts bort från planförslaget.

Förtydliga genomförandetiden för SB och L-området.

Kommentar: SB (förskole-tomten) och L-området lyfts bort från planförslaget.

Prickad mark bör benämnas ”byggnad får inte uppföras”.

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

Stora Kovik 1:248 saknar utfart i plankartan.

Kommentar: Plankartan kompletteras med en redovisning av utfarten.

2. Lantmäteriet, Division Fastighetsbildning, dnr 3

Måste förbättras:

Det är oklart vilken genomförandetid som gäller för SB-, L- och W-områden.

Kommentar: Plankartan justeras med genomförandetid för W-områden (L och SB-områden utgår ur planförslaget)

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 traktgränsen mellan Stora Kovik och Anneberg är troligen osäkert, det kan vara så att planområdet även omfattar vatten tillhörande Anneberg.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med denna information.

Det är svårt att se vissa egenskapsgränser i plankartan.

Kommentar: Plankartan justeras med tydligare egenskapsgränser.

Anslutning av nya fastigheter till befintlig gemensamhetsanläggning hanteras vanligen i samband med avstyckning av de nya fastigheterna.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med denna information.

Det bör förtydligas hur V-områdena och N-området vid stranden ska nås.

Kommentar: Grundkartan kompletteras och plankartan justeras så att N-området får väganslutning. Några V-områden ligger i brant terräng och bedöms inte kunna nås med fordon på landsidan. Det angränsande naturområdet är dock i sin helhet tillgängligt för transporter med båt och till fots.

Det är inte möjligt att bilda föreslagen gemensamhetsanläggning för dagvattendike.

Kommentar: Plankartan justeras så att u-området tas bort och dagvattendiket redovisas som prickmark med "Plats för dagvattendike"

Om befintlig ledning ska kvarstå över det område som planläggs för skola mm, bör ett u-område läggas ut inom kvartersmarken.

Kommentar: Ledningen kommer att tas ner. Något u-område behövs därför inte.

På mark som planläggs som allmän plats natur finns idag ett antal trappor som troligen ägs och används av enskilda fastighetsägare för att nå ner till stranden. Problematiken med enskilda anläggningar på mark som planläggs som allmän plats har diskuterats muntligt med planförfattaren.

Kommentar: Alla trappor inom NATUR-mark har mätts in och redovisas i plankartan. Trapporna är tillgängliga för gående och besökare i området.

Planen möjliggör utökning av Stora Kovik 1:262. Lantmäteriet föreslår att den utökade kvartersmarken görs något större så att ny fastighetsgräns kan läggas några meter från fasad på befintlig byggnad.

Kommentar: Plankartan justeras enligt lantmäteriets förslag.

Vissa tillfartsvägar har planlagts som allmän plats väg men med beteckningen "tillfart". På sid 19 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.

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 kompletteras med denna information.

Det är inte möjligt att bilda servitut för bryggor till förmån för fastighet på fastlandet, då detta strider mot FBL 7:1, som inte är en dispositiv bestämmelse.

Kommentar: Texten förtydligas med att föreningen kan träffa avtalsservitut.

De fastighetsrättsliga frågorna bör kompletteras med genomförande av p-platsen vid Dianavägen och intilliggande E-område.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med genomförande av E-område. P-platsen/infartsparkeringen vid Dianavägen tas bort från plankartan.

Lantmäteriet tolkar det som att planförslaget möjliggör en utökning av Stora Kovik ga:2. Om detta är korrekt tolkat, bör frågan om förändring av Stora Kovik ga:2 förtydligas i planförslaget.

Kommentar: Berörda samfällighetsföreningar äger rätt att själva avgöra vilka initiativ till ombildning som ska ske. Planbeskrivningen kompletteras.

På kartskissen i beskrivningen har områden som ska upplåtas för Stora Kovik ga:1 markerats. Texten bör kompletteras med överlåtelse till Stora Kovik 1:1.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med information om överlåtelse.

Alternativt genomförande av upplåtelse av E-område är avstyckning av E-område. Planbeskrivningen kompletteras om alternativen upplåtelse och avstyckning.

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

Kommentar: Planbeskrivningen ändras.

Konsekvensbeskrivningen bör kompletteras med konsekvenser för Stora Kovik 1:161 (ändrad användning) och Stora Kovik 1:162 och 1:318 (möjlighet att föra över mark från 1:318 till 1:162).

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras.

Enligt plankartan och fastighetsförteckning är Stora Kovik s:1 belägen inom planområdet och ska upplåta ett litet utrymme för GCM-väg med kommunalt huvudmannaskap. Uppgift om detta saknas under de fastighetsrättsliga frågorna och i konsekvensbeskrivningen.

Kommentar: Plankartan justeras så att Stora Kovik s:1 inte ingår i planområdet.

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 förrättningskostnader.

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

3. Trafikverket, dnr 12

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: Kommunen har översiktligt utrett GCM-väg, passage och hållplatslägen vid väg 642 Lagnövägen. Dessa redovisas i plankartan. I planarbetet föreslås att kommunen bygger GCM-väg mellan Koviksuddsvägen och Dianavägen. Hållplatser och passager utreds sedan vidare av kommunen, Trafikverket och SL.

4. Försvarsmakten, dnr 4

Försvarsmakten har inget att erinra

5. Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting

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

Kommentar: Enligt kommunens planförslag.

6. Storstockholms brandförsvär, dnr 5

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 avloppsverksföreningens publikation VAV P83 "Allmänna vattenledningsnät Anvisningar för utformning, förnyelse och beräkning" används vid projektering. Planbeskrivningen kompletteras med denna text.

7. Vattenfall Eldistribution AB, dnr 18

Vattenfall har inga elanläggningar inom eller i närheten av området.

Kommentar: Ingen kommentar.

8. TeliaSonera Skanova, dnr 19

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 enligt Skanovas yttrande.

9. Stora Koviks samfällighet, dnr 35

Minska vägområdet vid Stora Kovik 1:286. Vägområdet går för långt ut i grönområdet.

Kommentar: Vägområdet minskas.

Minska vägområdet. Vägområde vid korsningen Småskärsvägen-Koviksuddsvägen bör markeras som naturmark.

Kommentar: Vägområdet redovisas som NATUR i plankartan.

Minska parkeringen. Parkeringen i korsningen Skeviksstrandsvägen-Koviksuddsvägen bör minskas ned så att den motsvarar nuvarande parkering.

Kommentar: Vägområdet och parkeringen minskas.

Infartsparkeringen vid Dianavägen är inte tillfredsställande från trafiksäkerhetssynpunkt. Infartsparkeringen bör flyttas till ett läge norr om Lagnövägen.

Kommentar: Infartsparkeringen lyfts ur planförslaget.

Hamnområdet vid Osquars backe bör utvidgas för att rymma de båtar och bilar som idag finns vid Ångbåtsbryggan.

Kommentar: Se svar under Bryggor och hamnområden, yttrande 35.

Mät in stigar och trappor, samt bollplan och boulebana. Redovisa i plankartan.

Kommentar: Stigar, trappor, bollplan och boulebana mäts in och redovisas i plankarta och grundkarta.

Idrottsplan. Föreningen önskar anlägga en idrottsplan eller ett ute-gym inom naturområden i framtiden.

Kommentar: Plankartan kompletteras med befintliga lägen för boule och bollplan. Mindre, enkla anläggningar som samfälligheten planerar i naturområdet kan prövas med bygglov.

Bostadsyta. Föreningen föreslår att minsta bostadsyta invändigt bör vara 150 m² i ett plan och 200 m² i två plan, komplementbyggnad 50 m².

Kommentar: Se svar under avsnitt Storlek på byggrätter, yttrande 35.

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

Kommentar: Se svar under avsnitt Prickad mark, yttrande 35.

Styrelsen önskar att kommunen ska fortsätta utreda den framtida sophanteringen 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: 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 s.k. 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.

Byggrätter förskola och vid Jerkas väg. Föreningen föreslår att förskolan och bostadstomterna vid Jerkas väg byter plats. Förskolan skulle då få ett naturligt solskydd och bostäderna skulle få ett bättre solläge.

Kommentar: Området med bostadstomter vid Jerkas väg och förskolan tas bort ur planförslaget.

10. Koviks Hagars Tomtägarförening, dnr 25

Motsätter sig den föreslagna placeringen av pendelparkering. Utfarten mot Lagnövägen är skyddad. Användarna behöver korsa Lagnövägen. Hastigheten på Lagnövägen är 70 km/tim. Flytta parkeringen till Koviksuddsvägen norr om Lagnövägen. Alternativ sträckning av Dianavägen är en flyttning ca 100 meter mot öster.

Kommentar: Infartsparkeringen tas bort ur planförslaget.

11. Skeviksstrands båtklubb, dnr 49

Hamnområden bör utökas.

Behovet av latrintömning och färskvattenpåfyllning för småbåtar behöver lösas.

Kommentar: Se svar under Bryggor och hamnområden, yttrande 49.

Kommentar: Se svar under Utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar, yttrande 49.

12. Sita Sverige, Lilla Kovik 1:1 och Knarrnäs 1:5, dnr 13

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 med ökade störningar. 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.

13. Kultur och utbildningssektorn, dnr 22

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.

14. Bygg- och miljökontoret, dnr 26

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 översvänningsrisk. 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 prickade översvänningsområdet vid 1:274 minskas och anpassas till befintlig komplementbyggnad.

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 möjliga 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.

Det finns inte förutsättningar att upphäva strandskyddet i N-området. Särskilda skäl saknas.

Kommentar: Bastu och gemensamhetslokal i den norra delen av planområdet har planlagts som N-område för att möjliggöra om- och tillbyggnader i framtiden. Plankarta och beskrivning ändras så att strandskyddet blir kvar inom N-området.

De nya föreslagna bostäderna vid Moses väg ligger inom 300 m strandskydd. Planens särskilda skäl är inte tillräckliga. Nämnden efterlyser en diskussion om intresseavvägning.

Kommentar: Se svar till länsstyrelsen.

Parkeringsplatser med mer än 10 platser behöver oljeavskiljning.

Kommentar: Till planbeskrivningen.

Pumpstationer ska placeras så att olägenhet inte uppstår. I planbeskrivningen saknas en diskussion om risker kring lukt, buller, bräddavlopp.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med följande text om pumpstationer: Pumpstationer redovisas som E₂-områden i plankartan. För att undvika påverkan på bostäder från eventuell lukt och buller placeras pumpstationer, om möjligt, enligt riktvärde angivet i Boverkets allmänna råd "Bättre plats för arbete" (1995:5). För pumpstationer rekommenderas 50 m till byggnad där människor stadigvarande vistas. Plankartan behöver i vissa fall kompletteras med korsprickad mark (endast komplementbyggnad tillåten) för att skyddsavstånd till närmaste byggrätt för bostadshus ska uppnås.

Buller från Kovikstippen kan innebära krav utifrån Miljöbalken i framtiden.

Kommentar: Verksamheten på Koviks avfallsanläggning är hanterad i ett särskilt miljötillstånd. Boendet i planområdet är etablerat på platsen sedan lång tid tillbaka. Detta tolkas i planarbetet så att tillståndet är anpassat till boendet i området. Inget ökat buller bör tillåtas i framtida miljötillstånd för Koviks avfallsanläggning. Till länsstyrelsen för kännedom.

Skyddsavstånd till hästar kan behöva vara ca 50 meter vid skola, förskola, bostäder och gruppboende.

Kommentar: Till planbeskrivningen för att klarlägga att hästverksamheten kan behöva anpassas till boende i framtiden. Område för skola, förskola och gruppboende tas bort ur planförslaget.

Utred radongas inom högriskområde och vid den planerade förskolan m.fl. områden.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med information om radonrisk inom högriskområde:

"Byggnader inom högriskområde ska normalt utföras med radonsäker konstruktion eller motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt

inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga"

Det är önskvärt att planbestämmelserna finns på varje kart-del.

Kommentar: Plankartan kompletteras med planbestämmelser på varje kartblad.

Begreppet uthus bör ersättas av komplementbyggnad.

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

B. Synpunkter av allmänt intresse samt kontorets kommentarer

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

Områdets karaktär

Flera fastighetsägare har lämnat synpunkter på detaljplanens beskrivning av områdets karaktär.

Några menar att det behövs bebyggelseinventering och fler planbestämmelser för att säkerställa områdets karaktär.

Andra menar att alltför stor vikt läggs vid att bevara karaktären i området.

Andra önskar att planen ska ange tydligare vad som gäller för utformning av hus och tomter, vad som är krav och vad som är önskemål.

Yttrande nr 22. Kultur och utbildningssektorn

Det finns behov av bebyggelseinventering och planbestämmelser för att säkerställa områdets karaktär i framtiden. Äldre strukturer och 1900-talets arkitektoniska blandning motiverar en bebyggelseinventering.

Kommentar: Områdets bebyggelse har förändrats under lång tid. Bebyggelsekaraktären är inte längre tillräckligt enhetlig för att det ska vara möjligt att reglera karaktär, färg och småskalighet med planbestämmelser. De bygglov som lämnats under senare år har inte haft planstöd för någon enhetlig bedömning. Det har därför utvecklats många byggnadsstilar, material, färger och husstorlekar i området. Ingen ändring av plankartan föreslås därför. Områdets bebyggelsemiljö har bedömts översiktligt i planarbetet av antikvarie och planarkitekt. Inget ytterligare behov av utredningar av bebyggelsemiljön bedöms föreligga.

Yttrande nr 16, Stora Kovik 1:259

Jag önskar en mörkare färg på pumphuset för att det ska passa in mer i den befintliga bebyggelsen.

Kommentar: Kulören på pumpstationer i Värmdö kommun är röd för att passa in i skärgårdsmiljön. Ur underhållssynpunkt är det inte önskvärt med olika kulörer. Om det från flertalet fastighetsägare finns önskemål om att samtliga pumpstationer inom området ska ha en annan kulör kan detta diskuteras med VA- och renhållningsenheten i samband med byggnation. Enskildas önskemål beaktas normalt inte.

Yttrande nr 23, Stora Kovik 1:253

Ange tydligare vad som gäller för utformning av hus och tomter. Vad är krav och vad är önskemål?

Kommentar: Planbestämmelserna har tagits fram i samråd med kommunens bygglovhandläggare. Ytterligare förenklningar och kompletteringar har nu gjorts efter samrådet. Se även svar om ändringar av planbestämmelser under **Bygg- och miljökontoret**.

Yttrande nr 28, Stora Kovik 1:297

Jag värjer mej mot ordalydelser som att "områdets karaktär ska bevaras". Ta bort från planförslaget.

Yttrande nr 30, Stora Kovik 1:254

Olyckligt att stor vikt läggs vid att bevara karaktären i området. Detaljplanen bevarar det gamla. Planen främjar dåliga byggideal. Tillåt andra taklutningar och fasadhöjder.

Yttrande nr 36, Stora Kovik 1:151

Olyckligt att stor vikt läggs vid att bevara karaktären i området. Tillåt andra taklutningar och fasadhöjder.

Yttrande nr 45, Stora Kovik 1:150

Vi motsätter oss tolkningen av "karaktär". Detaljplanen bevarar det gamla. Planen främjar dåliga byggideal.

Yttrande nr 52, Stora Kovik 1:64, Stora Kovik 1:185

För stort fokus på att bevara områdets karaktär.

*Kommentar till 28, 30, 36, 45, 52: Planbestämmelserna har tagits fram i samråd med kommunens bygglovhandläggare. Ytterligare förenklingar och kompletteringar har nu gjorts efter samrådet. Se även svar om ändringar av planbestämmelser under **Bygg- och miljökontoret**. Planen syftar till att så långt möjligt vårda den enkla byggnadsstilen i områdets ursprungliga bebyggelse.*

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 flera yttranden förslås större byggrätter i plankartan. Några påpekar också att planbeskrivningen under samrådet varit otydlig eller felaktig och förespeglar en större boendeyta än vad planen medger.

Yttrande nr 21, Stora Kovik 1:143

Jag vill att man får bygga upp till 300 m².

Yttrande nr 27, Stora Kovik 1:66

Mitt önskemål är att bygga 50+70 m² boarea i samma plan + suterrängvåning 70 m².

Yttrande nr 28, Stora Kovik 1:297

Föreslår byggnadsarea för huvudbyggnad 250 m² i ett eller två plan. Komplementbyggnad 60 m².

Yttrande nr 30, Stora Kovik 1:254

Tillåt enplanshus med byggnadsarea 225 m², tvåplanshus byggnadsarea 150 m², suterränghus 200 m². Tillåt källare. Tillåt komplementbyggnad 70 m².

Yttrande nr 32, Stora Kovik 1:304

Önskar bygga 130 m² boarea i samma plan + suterrängvåning 50 m².

Yttrande nr 33, Stora Kovik 1:197

Tillåten area bör vara 225 m² i ett plan invändigt och 150+150 i två plan invändigt. Uthus 40 m² är för lite. Tillåt källare.

Yttrande nr 34, Stora Kovik 1:131

Det är en besvikelse att byggrätterna är små. Jag hoppas detta omprövas.

Yttrande nr 36, Stora Kovik 1:151

Begreppen kring tillåten storlek på byggnation upplevs förvirrande och kan vara vilseledande. Tillåten byggnadsarea för enplanshus borde vara 225 m². Tvåplanshus borde tillåtas vara 150 m² i bottenplanet. Källare borde få anläggas med takhöjd 210/220 cm. Komplementbyggnad behöver tillåtas med byggnadsyta minst 70m².

Yttrande nr 38, Stora Kovik 1:147

BTA behöver utökas med 50 m².

Yttrande nr 39, Stora Kovik 1:196

Byggrätten behöver utökas med 30-50 m². Komplementbyggnadens storlek behöver utökas.

Yttrande nr 40, Stora Kovik 1:152

Tillåten byggnadsarea i ett plan borde vara 220 m². Tvåplansbyggnad borde få vara 150 m² BTA i varje plan. Källare med takhöjd 210/220 cm borde få anläggas. Komplementbyggnad behöver tillåtas med byggnadsyta minst 70m².

Yttrande nr 41, Stora Kovik 1:250

Tillåten byggnadsarea i ett plan borde vara 225 m². Tvåplansbyggnad borde få vara 150 m² byggnadsarea i varje plan. Källare med takhöjd 210/220 cm borde få anläggas. Komplementbyggnad behöver tillåtas med byggnadsyta minst 70m².

Yttrande nr 44, Stora Kovik 1:296

Tillåten byggnadsarea i ett plan borde vara 200-225 m². Tvåplansbyggnad borde vara 250-300 m² BTA.

Yttrande nr 45, Stora Kovik 1:150

Byggnadsarean borde ökas till minst 200 m². Förbudet mot källare är obegripligt.

Yttrande nr 46, Stora Kovik 1:159

Byggrätterna är för små. Föreslå 200-225 m² BTA i ett plan eller 250-300 BTA i två plan. Komplementbyggnader önskar vi ökas till 50 m².

Yttrande nr 52, Stora Kovik 1:64

Byggrätterna är för små. Föreslå 200-225 m² BTA i ett plan eller 250-300 BTA i två plan. Komplementbyggnader behöver tillåtas med byggnadsyta minst 70 m².

Sammanfattande kommentar till storlek på byggrätten:

Nuvarande byggrätt i planförslaget är:

Största bruttoarea BTA för huvudbyggnad är 200 m² v

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

Mark som inte får bebyggas (prickad mark)

Yttranden från organisationer

Stora Koviks samfällighet, dnr 35

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

Kommentar: Se svar under avsnitt Prickad mark, yttrande 35.

Yttranden från enskilda:

Yttrande nr 7, Stora Kovik 1:260

Delar av fastigheten är korsprickad. Flytta pumpstationen och minska den korsprickade ytan.

Kommentar: Pumpstationen flyttas och korsprickningen tas bort.

Yttrande nr 16: Stora Kovik 1:259

Flytta pumpstationen. Minska området med korsprickad mark.

Kommentar till yttrande 7 och 16: Pumpstationen flyttas till ett nytt läge sydväst om Koviksuddsvägen. Skyddsavstånd 50 m erhålls utanför fastigheten. Den korsprickade marken på 1:260 och 1:259 kan då tas bort.

Yttrande nr 8, Stora Kovik 1:61

Verkar orimligt att pricka så stor del av fastigheten (mot förskolan).

Kommentar: Korsprickningen tillkom för att skapa ett buffertavstånd till hästhagar och till förskoletomten. Korsprickningen på bostadsfastigheterna tas bort och ersätts av ca 10 meter prickmark enligt gällande detaljplan mot hästhagarna.

Yttrande nr 10, Stora Kovik 1:78

Ta bort streckning (prickmark) mot gångstigen. 4,5 meter räcker som regel.

Kommentar: Prickad mark mot gångstig minskas till 4,5 meter.

Yttrande nr 15, Stora Kovik 1:317

Det saknas uppgifter om var byggnader får anläggas på förskoletomten.

Kommentar: Förskoletomten tas bort ur planförslaget.

Yttrande nr 20, Stora Kovik 1:137

Prickmarken längs Farledsbacken bör ändras till 4 meter enligt nybyggnadskartan.

Yttrande nr 29, Stora Kovik 1:140

Prickmarken längs Farledsbacken bör ändras till 4 meter enligt gällande detaljplan.

Yttrande nr 31, Stora Kovik 1:142

Prickmarken längs Farledsbacken bör ändras till 4 meter enligt gällande detaljplan.

Yttrande nr 50, Stora Kovik 1:139

Prickmarken längs Farledsbacken 4 meter bör bibehållas.

Kommentar till 20, 29, 31, 50: *Prickmarken ändras till 4 meter mot Farledsbacken enligt gällande detaljplan.*

Yttrande nr 24 och 54, Stora Kovik 1:184

Vi vill bygga garage på prickmarken mot gångvägen. Minska också prickmarken mot stranden.

Kommentar: *Prickmarken mot gångstigen minskas till 4,5 meter på 1:181 och 1:184. Prickmarken mot stranden minskas till 10 meter på hela sträckan från 1:184 tom 1:84.*

Yttrande nr 27, Stora Kovik 1:66

Minimera prickmarken på fastigheten. Önskar bygga garage 4,5 meter från Skeviksstrandsvägen.

Kommentar: *Korsprickningen tillkom för att skapa ett buffertavstånd till hästhagar och till förskoletomten. Korsprickningen på bostadsfastigheterna tas bort och ersätts av ca 10 meter prickmark enligt gällande detaljplan mot hästhagarna. Prickmarken inom fastigheten mot Skeviksstrandsvägen minskas till 6 meter, placering av garage närmare än 6 meter från gata bedöms inte vara trafiksäkert.*

Yttrande nr 32, Stora Kovik 1:304

Ser trångt ut att få bygga garage på 1:304 pga. prickmark.

Kommentar: *Prickmarken ändras till 6 meter längs Koviksuddsvägen på sträckan 1:250 till 1:262 och 1:303 till 1:311.*

Yttrande nr 39, Stora Kovik 1:196

Fastighetsägaren vill behålla NATUR-området i nordväst men minska prickmarken mot naturområdet och påpekar att prickmarken är mindre i gällande detaljplan.

Kommentar: *Naturområdet föreslås bli LOKALGATA efter önskemål från Stora Kovik 1:293. Prickmark sex meter bör därför vara kvar.*

Yttrande nr 51, Stora Kovik 1:307

Önskar enhetligare prickmark längs Koviksuddsvägen.

Kommentar: *Prickmarken ändras till 6 meter längs Koviksuddsvägen på sträckan 1:250 till 1:262 och 1:303 till 1:311.*

Sammanfattande kommentar om prickad mark:

Plankartan som redovisades under samrådet är till stora delar upprättad med gällande detaljplan som grund. Under samrådet har det kommit in ett antal förslag på ändring av prickade områden. Plankartan ändras där det är möjligt och lämpligt relaterat till brant terräng, landskapsbild, trafiksäkerhet och den ursprungliga detaljplanen.

Infartsparkering

Yttrande nr 25, Koviks Hagars Tomtägarförening

Skymd sikt vid korsningen Dianavägen/Lagnövägen. Pendlarparkeringen bör därför placeras norr om Lagnövägen, antingen vid Koviksuddsvägen eller mittemot Jupitervägen. Dianavägen kan flyttas till ett östligare läge mittemot Koviksuddsvägen. Detta skulle höja trafiksäkerheten.

Kommentar:

Pendlarparkeringen lyfts bort från planförslaget. En flyttning av vägområdet för Dianavägen bedöms inte rymmas inom det pågående planarbetet. Denna fråga kan prövas på nytt om Dianavägen och Jupitervägen senare planläggs av andra orsaker.

Yttrande nr 56, Boende på Jupitervägen, Stora Kovik 1:119 m fl

Behovet av infartsparkering ifrågasätts. Syftet är oklart och placeringen otillfredsställande. Placeringen skulle störa och förfula naturen i området. En placering norr om Lagnövägen skulle förbättra säkerheten och närheten till förskola mm.

Kommentar: *Pendlarparkeringen lyfts bort från planförslaget.*

Bryggor och hamnområden

Flera fastighetsägare har lämnat synpunkter på bryggor för småbåtar. De flesta önskar utöka områden för bryggor. Några önskar begränsa brygg-områden till förmån för badplats och grönområden.

Yttrande nr 35, Stora Koviks vägförening

Hamnområdet vid Osquars backe bör utvidgas för att rymma de båtar och bilar som idag finns vid Ångbåtsbryggan. Diket bör flyttas.

Kommentar: *Hamnområdet utvidgas något inom vattenområdet VW. Diket från Osquars backe har ett naturligt läge på platsen och kan bara flyttas en kortare sträcka utan att avrinningen försvåras. Diket bör ligga på allmän platsmark så att vägföreningen kan ha ansvar för avrinningen från vägen. Naturmark och dike flyttas ca 15 meter mot norr.*

Hamnområdet vid Skeviksstrand (mellan Vågstigen och Osquars backe) bör justeras med en rak gräns mot vattnet.

Kommentar: *Gränsen rätas ut så att hamnområdet utökas något.*

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

Kommentar: *Plankartan kompletteras med 20 m² byggrätt för bodar inom större V-områden.*

Föreningen vill ha fler hamnområden längs kusten. Området nedanför 1:189, 1:190 och 1:191 föreslås som hamnområde. Nya och befintliga bryggor kan också kombineras med en spång/strandpromenad.

Kommentar: *Anläggning av nya hamnområden strider mot strandskyddsbestämmelserna. Det är därför inte möjligt att åstadkomma helt nya hamnområden i sådan utsträckning att alla i bostadsområdet kan få en egen båtplats.*

Hamnområdet nedanför Fenderstigen (WB-området nedanför 1:175) bör förskjutas åt nordväst.

Kommentar: *Området har tidigare innehållit en båtbygga. Området förskjuts mot nordväst enligt förslaget i yttrandet.*

Yttrande nr 49, Skeviksstrands båtklubb

Fler boende än idag kommer att vilja ha tillgång till båtplats. Vårt småbåtshamnsområde har störst potential för utbyggnad (mellan Vågstigen och Osquars backe). Planförslaget möjliggör inte någon utökning av vare sig längd på bryggorna eller antal bryggor. Området bör förlängas ca 10 meter längre ut i viken (åt nordväst). Området bör även utökas från land med 15 meter vid den norra änden. En ny brygga kan då fungera som en vågbrytare för resten av hamnområdet. Innanför denna brygga kan man ge plats för 18-26 nya båtplatser.

Kommentar: *Gränsen för WV-området justeras delvis enligt yttrandet.*

Yttrande nr 6, Stora Kovik 1:134, 1:133

Vi anser att förslaget brygg-område vid badplatsen ligger för nära bad och bollplan. Erbjud nya båtplatser på andra sidan festplatsen.

Yttrande nr 43, Stora Kovik 1:133 och 134

Hur nära barnbadplats är det lämpligt med bryggor?

Hela viken på norra sidan festplatsen borde vara bad utan bryggor.

Kommentar till nr 6 och 43: Brygg-området väster om badet omfattar ett område med befintliga bryggor som nu planläggs som VB-område. Skyddsavståndet mellan bad och bryggor (ca 40 meter) bedöms vara tillräckligt.

Yttrande nr 9, Stora Kovik 1:175

WB-området nedanför 1:175 bör förskjutas åt nordväst. Detta möjliggör bättre möjligheter för bra båtliv för fler.

Kommentar: Området har tidigare innehållit en båtbygga. Området förskjuts mot nordväst enligt förslaget i yttrandet.

Yttrande nr 30, Stora Kovik 1:254

Fler hamnområden eller fler utökade hamnområden borde få anläggas.

Yttrande nr 41, Stora Kovik 1:250

Fler hamnområden borde få anläggas eller utöka befintliga. Hela stranden längs med Skeviksstrand är en bra plats för hamnområden.

Yttrande nr 48, Stora Kovik 1:190

Jag och flera i min närhet vill ha ytterligare ett område med småbåtsbryggor med i planen. Det gäller vatten mellan Bojstigen och Vågstigen.

Kommentar till nr 30, 41 och 48: Anläggning av nya hamnområden strider mot strandskyddet. Det är därför inte möjligt att åstadkomma stora utökningar eller helt nya hamnområden i sådan utsträckning att alla i bostadsområdet kan få en egen båtplats.

Yttrande nr 33, Stora Kovik 1:197

Vi önskar få servitut på vår bygga.

Kommentar: Kommunen hänvisar till fastighetsägaren och till Lantmäterimyndigheten för frågan om servitut för bygga.

Yttrande nr 36, Stora Kovik 1:151

Den båtplats vi nyttjar (nedanför 1:151) är uppförd före 1974. Vi vill att byggan ska hamna inom markerat hamnområde.

Yttrande nr 40, Stora Kovik 1:152

Utöka hamnområdet nedanför 1:152 och 1:151.

Kommentar till nr 36 och 40: Bryggorna ligger nära badet. Området bör därför inte utvecklas vidare som brygg-område.

Yttrande nr 45, Stora Kovik 1:250

Vi ifrågasätter om båtar o bryggor ska samlas till avgränsade områden. Hela strandlinjen är idag försedd med bryggor. Det har fungerat bra sedan 1940-talet. Låt det vara så.

Kommentar: Detaljplanens markering av brygg-områden syftar till att samla områdets bryggor till färre områden. VB- och WV-områden har lagts ut för att underlätta en samlad utveckling av bryggor i dessa områden.

Sammanfattande kommentar om bryggor:

Brygg-områden (WB- och WV-områden) har redovisats där det finns områden eller grupper med bryggor idag. Syftet är att det ska vara möjligt att samla bryggor till dessa områden och möjliggöra en viss utökning av antalet båtplatser.

Utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar

Yttranden från organisationer:

Yttrande nr 26, Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden

Pumpstationer ska placeras så att lukt, buller och bräddavlopp beaktas.

Planbeskrivningen saknar diskussion om hur risk för olägenheter ska hanteras.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av skyddsavstånd för lukt och buller samt hantering av bräddavlopp.

Yttrande nr 35, Stora Koviks vägförening

Föreningen önskar en dialog med kommunen om spolplattor och tanktömning.

Kommentar: Ansvaret för spolplattor och latrintömning för småbåtar är inte ett kommunalt ansvar. Kommunen tar inte emot latrin i det kommunala VA-ledningssystemet. En förbindelsepunkt för dricksvatten kan däremot efter ansökan upprättas. Kommunen har också möjlighet att på uppdrag tömma tankar på land innehållande latrin. Dialog angående förbindelsepunkt kan föras i genomförandeskedet.

Yttrande nr 49, Skeviksstrands båtklubb

Vi vill påpeka behovet av latrintömning och påfyllning av färskvatten för småbåtar. Löses enklast vid Osquars backe.

Kommentar: Ansvaret för latrintömning och påfyllnad av färskvatten för småbåtar är inte ett kommunalt ansvar. Kommunen tar inte emot latrin i det kommunala VA-ledningssystemet. En förbindelsepunkt för dricksvatten kan däremot efter ansökan upprättas. Kommunen har också möjlighet att på uppdrag tömma tankar på land med latrin. Se även yttrande nr 35.

Yttranden från enskilda:

Yttrande nr 7, Stora Kovik 1:260

Jag är kritisk mot placeringen av pumpstationen vid Koviksuddsvägen:

Pumpstationen luktar sannolikt.

Min fastighet får korsprickad mark pga. pumpstation där jag har intentionen att bygga Attefallshus.

En lämpligare placering är mellan 1:259 och Moses Backe.

Min uppfattning är att kommunen inte utrett frågan fullt ut.

Yttrande nr 16: Stora Kovik 1:259

Flytta pumpstationen. Minska området med korsprickad mark.

Kommentar till yttrande 7 och 16: Pumpstationen flyttas till ett nytt läge sydväst om Koviksuddsvägen. Skyddsavståndet kan då ökas till ca 50 meter. Den korsprickade marken på 1:260 och 1:259 kan tas bort.

C. Yttranden från enskilda med kommunens kommentarer

Nr	Fastighet	Synpunkter	Kvarstående synpunkter som inte tillgodoses	Datum
2	Stora Kovik 1:293	Förläng Rorkultstigen		2015-02-05
6	Stora Kovik 1:134, 1:133	Minska bryggområdet vid badet	Minska bryggområdet vid badet	2015-02-12
7	Stora Kovik 1:260	Flytta avlopps-pumpstationen vid Koviksudds-vägen.		2015-02-15
8	Stora Kovik 1:61	Hur motiveras prickmark mot grönområdet?		2015-02-15
9	Stora Kovik 1:175	Justera bryggområde vid 1:175 norrut		2015-02-17
10	Stora Kovik 1:78	Minska prickmark mot gångstig		2015-02-17
11	Småskärsvägen 3	Skicka ut en enkät om störningar från Kovikstippen.	Skicka ut en enkät om störningar från Kovikstippen.	2015-02-13
15	Stora Kovik 1:317	Utred allergi, trafik, buller mm kring förskolan		2015-02-19
16	Stora Kovik 1:259	Flytta avlopps-pumpstationen vid Koviksuddsvägen.		2015-02-19
20	Stora Kovik 1:137	Minska prickmark mot Farledsbacken. Ta bort gemensamma ytor för hushållssopor.		2015-02-23
21	Stora Kovik 1:143	Önskar dela stora fastigheter. Öka byggrätten till 300 m ² .	Önskar dela stora fastigheter. Öka byggrätten till 300 m ² .	2015-02-20
23	Stora Kovik 1:253	Tydligare plan-bestämmelser om husutformning.	Tydligare plan-bestämmelser om husutformning.	2015-02-19
24	Stora Kovik 1:184	Minska prickad mark mot strand och gångväg.		2015-02-18
27	Stora Kovik 1:66	Minska prickmark mot äng och väg.	Minska prickmark mot äng och väg.	2015-02-20
28	Stora Kovik 1:297	Öka byggrätten till 250 m ² .	Öka byggrätten till 250 m ² .	2015-02-25
29	Stora Kovik 1:140	Minska prickmark mot Farledsbacken.		2015-02-25
30	Stora Kovik 1:254	Öka byggrätten.	Öka byggrätten.	2015-02-25

Nr	Fastighet	Synpunkter	Kvarstående synpunkter som inte tillgodoses	Datum
31	Stora Kovik 1:142	Minska prickmark mot Farledsbacken.		2015-02-24
32	Stora Kovik 1:304	Öka byggrätten.	Öka byggrätten.	2015-02-25
33	Stora Kovik 1:197	Öka byggrätten.	Öka byggrätten.	2015-02-25
34	Stora Kovik 1:131	Öka byggrätten.	Öka byggrätten.	2015-02-25
36	Stora Kovik 1:151	Öka byggrätten. Fler hamnområden.	Öka byggrätten. Fler hamnområden.	2015-02-25
37	Stora Kovik 1:137	Ta bort ytor för hushållssopor vid Farledsbacken.		2015-02-25
38	Stora Kovik 1:147	Öka byggrätten.	Öka byggrätten.	2015-02-25
39	Stora Kovik 1:196	Öka byggrätten. Minska den prickade marken. Tillåt källare.	Öka byggrätten. Minska den prickade marken. Tillåt källare.	2015-02-25
40	Stora Kovik 1:	Öka byggrätten. Öppna en lokalgata i grönområdet. Fler hamnområden.	Öka byggrätten. Öppna en lokalgata i grönområdet. Fler hamnområden.	2015-02-26
41	Stora Kovik 1:250	Säkrare vägar. Öka byggrätten. Kommunalt huvudmannaskap. Tillåt källare. Fler hamnområden.	Öka byggrätten. Kommunalt huvudmannaskap. Tillåt källare. Fler hamnområden.	2015-02-26
42	Stora Kovik 1:62	Beskriv konsekvenserna för hästnäringen i planen. Flytta infarts-parkeringen. Planlägg inte den norra betesmarken som naturmark. Förskolans placering avstyrks.		2015-02-26
43	Stora Kovik 1:133, 1:134	Hamnområde ligger för nära badplats.	Hamnområde ligger för nära badplats.	2015-02-26
44	Stora Kovik 1:296	Öka byggrätten. Säkrare vägar.	Öka byggrätten.	2015-02-26
45	Stora Kovik 1:150	Redigera planbeskrivningen. Öka byggrätten. Tillåt källare. Tillåt brantare tak.	Öka byggrätten. Tillåt källare. Tillåt brantare tak.	2015-02-26
46	Stora Kovik 1:159	Öka byggrätten. Säkrare vägar.	Öka byggrätten.	2015-02-26

Nr	Fastighet	Synpunkter	Kvarstående synpunkter som inte tillgodoses	Datum
47	Stora Kovik 1:332	Begränsa nya bostäder vid Moses backe.	Begränsa nya bostäder vid Moses backe.	2015-02-11
48	Stora Kovik 1:190	Fler hamnområden.	Fler hamnområden.	2015-02-26
50	Stora Kovik 1:139	Minska prickmark mot Farledsbacken.		2015-02-26
51	Stora Kovik 1:307	Minska prickad mark mot Koviksuddsvägen.		2015-02-26
52	Stora Kovik 1:185	Öka byggrätten. Kommunalt huvudmannaskap.	Öka byggrätten. Kommunalt huvudmannaskap.	2015-02-26
53	Stora Kovik 1:152	Öppna en lokalgata i grönområdet.		2015-02-26
54	Se yttrande 24.			
56	Se yttrande 2.			
58	Stora Kovik 1:119	Vi motsätter oss en infartsparkering på föreslagen plats		2015-03-16

Övriga synpunkter från enskilda som inte har behandlas i tidigare avsnitt:

Yttrande nr 11, Stora Kovik 1:72, Småskärsvägen 3

Krossljud pågår ibland från 06:00 till kl 23.

Fruktansvärd trafik med fullastade långtradare på Lagnövägen.

Oväsens från container-dragning mitt i nätterna och på helger.

Kan inte sova med öppet fönster.

Stanken från Sita är outhärdlig.

Vi kräver att ni skickar ut en enkät till de boende i Skevik, Kovik och Knarrnäs.

Kommentar: Länsstyrelsen är tillsynsmyndighet för Sitas verksamhet vid Kovikstippen. Synpunkterna till länsstyrelsen för kännedom.

Yttrande nr 15, Stora Kovik 1:317

Planförfarandet.

Vi motsätter oss standard planförfarande.

Kommentar: Detaljplanen hanteras med s.k. normalt planförfarande enligt PBL (2010:900). Det innebär att både samråd och granskning ingår i förfarandet.

Skola/förskola/gruppboende.

- En naturinventering behöver genomföras för skola/förskola/gruppboende. Naturbeskrivningen är inte tillräcklig för att täcka in skyddade arter mm.
- Allergikutredning. Det saknas en allergikutredning för skola och förskola.
- Trafikutredning. Det saknas en trafikutredning som visar hur trafiken förändras vid skola, förskola, gruppboende.

- Buller. Det saknas en bullerutredning som visar buller från skola, förskola, gruppboende.
- Planbestämmelser. Plankartan saknar uppgifter om läge, storlek, höjd för skola/ förskola/gruppboende samt angöring och växtlighet som ska sparas.
- Spara beteshagar. Vi yrkar på ändrad markanvändningen inom planens område för skola, förskola och gruppboende till nuvarande markanvändning beteshagar och naturmark. Skälen till detta är att kopparödlar har setts i området. Kopparödlar är skyddade i Artskyddsförordningen.
- Spara biotopskyddade diken. Ett eller två diken i hagmarken är skyddade som småvatten och våtmark i jordbruksmark.
- Utöka vår fastighet med en 20 meter avskärmade yta mot skola mm.
- Ta bort bestämmelsen om gruppboende ur planen.
- Krymp område för förskola mm i väsentlig omfattning.
- Inför bestämmelse om ett våningsplan och en största yta för förskola mm 750 m² i plankartan.
- För in bestämmelser om träd som vegetationsskärm samt mur och staket vid förskolan i planen.
- All trafikangöring till förskola mm ska ske från Skeviksstrandsvägen.

Kommentar till skola/förskola/gruppboende: Skola/förskola/gruppboende lyfts bort från planförslaget.

Yttrande nr 20, Stora Kovik 1:137

Minska den prickade marken mot Farledsbacken. Föreslagen sophantering på Farledsbacken och Ranstigen stör de närboende. Ny lämplig placering bör hittas i samråd med de boende.

Kommentar: Det bedöms inte 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. Sopkärlen 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 inom detaljplanen för Koviksudde.

Yttrande nr 42, Stora Kovik 1:62 (Stora Koviks gård)

Vi har inga invändningar i stort mot detaljplanens struktur.

Vi tillstyrker tre byggrätter vid Moses Backe, fyra byggrätter vid Jerkas väg samt vägbreddningar och GC-väg vid Koviksuddsvägen. Vi avstyrker naturmarken väster om Moses backe. Lokaliseringen av förskolan avstyrks. Det finns alternativa lägen för förskola inom Stora Koviks gård.

Kommentar: Fyra byggrätter vid Jerkas väg samt förskolan lyfts ut ur planen efter synpunkter från grannar, Bygg- och miljökontoret, Stora Koviks vägförening m.fl. Fastighetsägaren har möjlighet att återkomma med ny planansökan för dessa exploateringar i ett senare skede.

Vi ogillar GCM-väg och infartsparkering vid Lagnövägen. Bättre lokalisera infartsparkeringen till Koviksuddsvägens östra sida.

Kommentar: Infartsparkeringen lyfts bort från planförslaget.

Planen hanterar inte konflikten mellan ny bebyggelse och hästverksamheten.

Planförslaget saknar beskrivning av pågående hästverksamhet inom och utom planområdet.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med text om pågående hästverksamhet.

Vi bedömer att detaljplanen bör utvidgas till att behandla småhus även väster om Koviksuddsvägen.

Kommentar: Större exploateringar hanteras i separata exploateringsplaner utanför PFO-arbetet.

Markersättning. Vi konstaterar att PBL syftar till full kompensation för intrång och påverkan på hästnäringen.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med text om ersättning.

Yttrande nr 47, Stora Kovik 1:332

Nya bostäder vid Moses backe: Hur kan jag påverka beslutet om tre nya tomter. En eller max två räcker mer än väl. Tallar försvinner och karaktären ändras. Vi kommer att bo vid en byggarbetsplats i fem år.

Kommentar: Planförfattarna är medvetna om att det blir en påtaglig påverkan på både naturmiljön och på de boendes närmiljö i området. Sammantaget bedöms dock att de tre byggrätterna innebär rimlig förtätning av området och en lämplig användning av marken.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Sten Hammar
Planarkitekt



VÄRMDÖ KOMMUN