



FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR Enkärret 1:217 m.fl. Enkärret I6 VÄRMDÖ KOMMUN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

PBL (2010:900)

Dnr: 15KS/106

Datum: 2016-01-21

Ansvarig handläggare: Helena Gåije
Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

DETALJPLAN FÖR ENKÄRRET 1:217 m.fl., VÄRMDÖ KOMMUN

Detaljplan för Enkärrret 1:217 m.fl. Enkärrret I6 har varit ute på samråd under tiden 2015-03-11 till 2015-04-01. Information om samrådet skickades då till fastighetsägare inom området samt till fastighetsägare vars fastigheter angränsande till planområdet. Information skickades även till länsstyrelsen, kommunen, organisationer och föreningar.

Under samrådet fanns möjlighet att lämna eventuella synpunkter skriftligen. Vidare hölls Öppet hus i Värmdösalen i kommunhuset 2015-03-19 där representanter från kommunen närvarade för att besvara eventuella frågor.

Totalt har 10 yttranden inkommit under samrådstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på Samhällsbyggnadsavdelningen. Alla som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare.

Samrådsredogörelsen är uppdelad i fyra delar:

Del A. Sammanfattning samt avdelningens kommentarer.

Del B. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer.

Del C. Sammanfattning av ändringar och ej tillgodosedda önskemål.

Del D. Följande sakägare och myndigheter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda.

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

Yttranden har lämnats av

	Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
	Myndigheter		
1	Länsstyrelsen		150412
2	Trafikförvaltningen SLL		150331
3	Lantmäteriet		150318
4	Storstockholms Brandförsvär		150401
5	Vattenfall		150401
6	Skanova		150330
7	Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden		150410
8	Kultur- och utbildningssektorn		150326
9	Fastighetsägare 1	Brunn 1:529	150331
10	Hyresgäst	Brunn 1:534	150401

Del A. Sammanfattning samt avdelningens kommentarer

Nedan redovisas frågor som tagits upp i flera yttranden samt sådana frågor som kan antas vara av stort allmänt intresse.

A1. Vattenskyddsområdet

Påverkan på vattenskyddsområdet har utretts och kommunen kommer att bygga ut och sköta dagvattnet på så sätt att inte grundvattentäkten eller de miljökvalitetsnormer som gäller för den nedströms liggande recipienten påverkas. Detta innebär att dagvattenhanteringen byggs ut med två dagvattendammar och en reningsanläggning av kommunen som också ansvarar för drift och underhåll.

Kommunen kommer att söka tillstånd enligt vattenskyddsföreskrifterna för att släppa ut avloppsvatten inom planområdet.

A2. Pumpstationer

Planbeskrivningen kommer att kompletteras med hur bräddavlopp från pumpstationerna ska hanteras.

Pumpstationerna får ett säkerhetsavstånd på 50 meter där huvudbyggnad inte får uppföras.

Del B. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

Nedan presenteras en sammanfattning av inkomna yttranden. Alla yttranden finns att ta del av i sin helhet på Samhällsbyggnadsavdelningen.

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser:

- Att kommunen tydligt tar ställning till hur dagvattenhanteringen ska ske inom området.
- Att kommunen i planen anger vilka vattenförekomster som påverkas av planen samt hur den ekologiska och kemiska statusen påverkas av planen.
- Att kommunen förtydligar hur vattenkvalitén samt MKN för berörda vattenförekomster (ytvatten Återvallsträsket och Tranaröfjärden, grundvatten Enkärret och Ingarö Brunn) påverkas
- Att eventuellt ompröva markavvattningsföretaget, med hänsyn till förändrad markanvändning.

Kommentar:

Planhandlingarna kompletteras med:

- *Dagvattenhanteringen byggs ut och driftas av kommunen.*
- *Vilka vattenförekomster som påverkas av planen samt hur den ekologiska och kemiska statusen påverkas av planen.*

- *Ett förtydligande av hur vattenkvalitén samt MKN för berörda vattenförekomster (ytvatten Återvallsträsket och Tranaröfjärden, grundvatten Enkärrret och Ingarö Brunn) påverkas*
- *Kommunen har utrett om markavvattningsföretaget behöver omprövas, och kommit fram till att den valda lösningen för hantering av dagvatten inte kommer att beröra markavvattningsföretaget och att detta därför inte behöver hanteras.*

2. Trafikförvaltningen SLL

Trafikförvaltningen kommer inte att kunna erbjuda en bra kollektivtrafik till de boende i området. Planbeskrivningen behöver kompletteras med avstånd till busshållplatser från några utvalda delar av området. Trafikförvaltningen vill framhålla vikten av att gång- och cykelvägar från området till busshållplatser är gena, trygga och tillgängliga för alla.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med avstånd till busshållplatser.

3. Lantmäteriet

Lantmäteriet anser att plankartan bör kompletteras med:

- Vägkant, strandlinje och ägoslagsgräns redovisade med heldragen linje vilket försvårar ställningstagande till fastighetsrättsliga konsekvenser.
- Utbredningen av WB-området är otydligt och överensstämmer ej med anläggningsbeslutet.
- Lokalgator i grönområden har inget syfte.
- Planbestämmelsen ”marken får ej bebyggas” är oklar.
- Befintlig badplats och brygga bör bekräftas i planen.
- Nordöstra delen av planområdet ska upphävas §113, plankarta saknar detta.

Genomförandebeskrivningen bör kompletteras med:

- att planförslaget ger möjlighet till breddning av vägar.
- att de fastighetsrättsliga frågorna kompletteras så att det framgår att Enkärrret ga:9 måste omprövas för att E-områdena ska kunna genomföras.
- att avtalsservitut bör bildas avseende rätt till utfart till förmån för Enkärrret 3:2 över 4:16.
- Under fastighetsrättsliga frågor ändras texten om att Enkärrret s:1 kan bestå oförändrad eftersom E-områdena och C-området kan avstyckas.
- Förrättningskostnaderna för omprövning av Enkärrret ga:2 och ga:9 fördelas mellan de fastigheter som deltar i respektive gemensamhetsanläggning.

- Upplysningar om kostnader för utförande av vägbreddning och nya vändplaner.
- Upplysningar om bildade av servitut för infart till Enkärret 3:2.
- Ekonomiska frågor bör kompletteras med upplysning de ersättningar som kan bli aktuella fastighetsägare emellan avseende t.ex. fastighetsreglering eller upplåtelse av servitut samt kostnader för dessa förrättningar.
- U-området på Enkärret 4:15 har fel fastighetsbeteckning i genomförande-beskrivningen.
- Nordöstra delen av planområdet har upphävas § 113, genomförande-beskrivning saknar detta.
- Servitut för vägar och öppna platser bildades när fastigheterna bildades, dessa servitut måste upphävas om de inte är upphävda. Detta måste behandlas vid genomförande av E-områdena.
- Begreppet minsta tomtstorlek bör ändras till minsta fastighetsstorlek.

Planbeskrivning och plankarta justeras:

- Detaljplanen har felaktigt rubricerats ”Brunn 1:217” rätt beteckning är Enkärret 1:217.

Lantmäteriet undrar om alla oregistrerade officialservitut inom planområdet finns med i fastighetsförteckningen.

Kommentar:

Det framgår av genomförandedelen att de fastighetsrättsliga frågorna att Enkärret ga:9 måste omprövas för att E-områdena ska kunna genomföras.

Under fastighetsrättsliga frågor kommer texten om att ”Enkärret s:1 kan bestå” att tas bort då E-områden för dagvattenanläggningar tillkommit. Nordöstra delen av planområdet har upphävts §113, i samband med planen norr om området.

Hanteringen av servitut för vägar och öppna platser som bildades när fastigheterna bildades, tas upp vid lantmäteriförrättningen.

Plankartan justeras med:

- *Väggkant, strandlinje och ägoslagsgräns redovisade med heldragen linjer förtydligas.*
- *Utbredningen av WB-området är förtydligas så att det överensstämmer med anläggningsbeslutet.*
- *Lokalgator i grönområden tas bort.*
- *Planbestämmelsen ”marken får ej bebyggas” ändras till ”byggnader får ej uppföras”*
- *Befintlig badplats och brygga bekräftas i planen.*

Genomförandebeskrivningen bör kompletteras med:

- *Värmdö kommun ansöker om avstyckning från Enkärret s:1 för mark som berörs av dagvattendammar samt biofilter (E1 och E2) och som ska bilda egna fastigheter.*
- *Att planförslaget ger möjlighet till breddning av vägar.*
- *att avtals servitut bör bildas avseende rätt till utfart till förmån för Enkärret 3:2 över 4:16.*
- *Förrättningskostnaderna för omprövning av Enkärret ga:2 och ga:9 fördelas mellan de fastigheter som deltar i respektive gemensamhetsanläggning.*
- *Upplysningar om kostnader för utförande av vägbreddning och nya vändplaner.*
- *Upplysningar om bildade av servitut för infart till Enkärret 3:2.*
- *Ekonomiska frågor bör kompletteras med upplysning de ersättningar som kan bli aktuella fastighetsägare emellan avseende t.ex. fastighetsreglering eller upplåtelse av servitut samt kostnader för dessa förrättningar.*
- *U-området på Enkärret 4:15 har fel fastighetsbeteckning i genomförandebeskrivningen.*
- *Nordöstra delen av planområdet ska upphävas §113, detta skrivs in i genomförandebeskrivning*
- *Begreppet minsta tomtstorlek bör ändras till minsta fastighetsstorlek.*
-

Planbeskrivning och plankarta justeras:

- *Detaljplanen har felaktigt rubricerats ”.....Brunn 1:217” rätt beteckning är Enkärret 1:217.*

Endast registrerade officialservitut inom planområdet finns med i fastighetsförteckningen.

4. Storstockholms Brandförsvaret

Storstockholms brandförsvaret har inget.

Kommentar:

Avdelningen kommer att ha fortsatt dialog med Storstockholms brandförsvaret.

5. Vattenfall

Vattenfall Eldistribution AB, nedan kallad Vattenfall har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerad detaljplan och lämnar följande yttrande.

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta, turkos linje = 20 kV högspänningsledning och blå linje = 0,4 kV lågspänningsledning. Heldragna linjer är luftledningar och streckade linjer är

markförlagda kablar. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt. Nätstationer visas som svart blyxtförsedd kvadrat.

För befintliga nätstationer inom planområdet önskar Vattenfall 3x E-områden om 10x 10 meter. Dessa ska benämnas E- nätstation. Ett antal låg respektive högspänningsledningar kan komma behöva att flyttas.

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören.

Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via www.vattenfall.se/sv/anslutning-till-elnetet.htm eller på telefon: 020-82 10 00.

Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se. Om ärendet brådskar kontakta Vattenfalls kundtjänst på telefon: 020-82 10 00, kostnaden för uttryckningen debiteras då beställaren.

Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plange-nomförandet.

Kommentar:

Avdelningen noterar Vattenfalls synpunkter och kommer att beakta detta i det fortsatta planarbetet.

6. Skanova

Skanova har teleanläggningar i luft på stolpar inom berört planområde, se bifogad kartbild.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta Skanovas Nätförvaltning för det aktuella området,
tfn 08-604 04 90.

Kommentar:

Planbeskrivning kompletteras med "att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning."

Kontoret noterar Skanovas synpunkter och kommer att beakta detta i det fortsatta planarbetet.

7. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden anser:

- Att påverkan på vattenskyddsområdet bör utredas vidare pga. av ökat antal boende i området.
- Att bestämmelse om högst taknock utgår.
- Att bestämmelse om avstånd till fastighetsgräns förenklas
- Att bygglov för ex pumpstation, endast får ges vid en viss miljömässigt acceptabel anläggning för dagvatten eller annat avlopp kommit till stånd.
- Det finns konkurrerande regler om byggnaders avstånd mot fastighetsgräns. Det föreslås att bestämmelserna om placering av byggnader (prickmark och skrivelse om 4,5 respektive 6 meter) placeras tillsammans i bestämmelserna om markens användande eller att reglerna förenklas.
- Att bestämmelse marklov bör förtydligas.
- Att det tydligare bör redovisas vad som motiverar upphävande av så omfattande områden för teknisk försörjning.
- Att den västra pumpstationen ligger delvis inom strandskydd bör placeras utanför strandskyddet.
- Att förtydliga pumpstationens placering vid en bäck som rinner mot ett primärt vattenskyddsområde.
- Att vägsträckan mellan fastigheterna Enkärret 4:5 och 4:7, som i gällande plan är naturmark, inte ska bli väg
- Att vägsträckan söder om Enkärret 4:4 har inget syfte och bör inte bli väg.
- Att det krävs tillstånd enligt vattenskyddsföreskrifterna att släppa ut avloppsvatten inom planområdet. Tillstånd för denna miljöfarliga verksamhet kan sannolikt endast beviljas om de åtgärder som rekommenderas i riskanalysen verkligen utförs.
- Att det bör utredas hur dagvattnet ska hanteras i det vägavsnitt som gränsar intill primär zon.
- Att planbeskrivningen bör kompletteras med hur bräddavlopp från pumpstationerna ska hanteras. Två av pumpstationerna ligger i direkt anslutning till huvuddiket. Utsläpp av bräddvatten kan troligtvis inte beviljas vid de

pumpstationer som ligger närmast huvuddike och primärzon utan föregående rening.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden påpekar:

- Återvallsträsket klassificeras som primär vattenförekomst vilket innebär att gällande miljö kvalitetsnormer ska uppfyllas. I dagvattenutredningen rekommenderas det att huvuddiket inom sekundär zon uppgraderas för att förbättra reningseffekten innan utsläpp till Återvallsträsk. Förslag på konkreta åtgärder ges i utredningen. Hur ska det säkerställas att detta verkligen kommer till stånd?
- Pumpstationer ska enligt den generella försiktighetsprincipen placeras 50 meter från bostadsbebyggelse. I annat fall kan det krävas åtgärder som reducerar eventuella störningar i form av exempelvis lukt. Behovet för detta bör prövas redan i planarbetet när det handlar om väsentligt ändrad markanvändning. Såsom tillsynsmyndighet är bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden oförhindrad att i ett senare skede ställa krav på vidtagande av åtgärder för att minska eventuella olägenheter till följd av pumpstationerna.
- Värmdö kommun har gått över till höjdsystemet RH2000 och detta ska användas i detaljplanen. Eventuella skrivelser om lägstanivå i genomförandebeskrivningen måste därför också justeras

Kommentar:

Påverkan på vattenskyddsområdet har utretts och kommunen kommer att bygga ut och sköta dagvattnet, så att grundvattentäkten eller miljö kvalitetsnormen gällande Återvallsträsket inte blir påverkade.

Bestämmelse om högst taknock gäller endast befintlig centrumbyggnad.

Inom E-områdena ska även bräddavlopp finnas, detta innebär att det krävs omfattande områden för teknisk försörjning.

Den västra pumpstationen kommer att placeras norr om strandskydd.

Vägsträckan mellan fastigheterna Enkärret 4:5 och 4:7, lokalgata i planförslaget pga befintlig infart till Enkärret 4:7 och ändras ej till naturmark.

Vägsträckan söder om Enkärret 4:4 behövs pga tillgänglighet till E-området.

Kommunen kommer att söka tillstånd enligt vattenskyddsföreskrifterna för att släppa ut avloppsvatten inom planområdet.

Kommunen har utrett hur dagvattnet ska hanteras i det vägavsnitt som gränsar in till primär zon.

Kommunen kommer att bygga ut och sköta dagvattnet med dagvattendammar och reningsanläggningar, så att vattenskyddsområdet inte blir påverkat.

Pumpstationerna får ett säkerhetsavstånd på 50 meter där huvudbyggnad inte får uppföras.

Genomförandebeskrivningen kompletteras med:

- *Höjdsystemet RH2000 användas i detaljplanen. Eventuella skrivelser om*

lägsta nivå i genomförandebeskrivningen måste därför också justeras.

Planbeskrivningen kompletteras med:

- *hur bräddavlopp från pumpstationerna ska hanteras.*

Plankartan kompletteras med:

- *Bestämmelsen om att bygglov för ex pumpstation får ges när anläggning för dagvatten eller annat avlopp kommit till stånd.*
- *Bestämmelse om avstånd till fastighetsgräns förenklas.*
- *Bestämmelsen om marklov kommer att förtydligas.*

8. Kultur- och utbildningssektorn

I planhandlingarna/planarbetet finns behov för en översiktlig bebyggelseinventering för att undersöka om det möjligen kan finnas befintliga byggnader som man bör ta kulturhistoriska hänsyn till i planen.

Det är viktigt att kommunen redan i planen beskriver konsekvensen av och tar ställning till hur man ska förhålla sig till Attefallsreglerna.

Kommentar:

Samhällsbyggnadsavdelningen har gjort en översiktlig inventering och konstaterat att det inte finns några befintliga byggnader som man bör ta kulturhistoriska hänsyn till i planen.

Samhällsbyggnadsavdelningen har inte för avsikt att redogöra för konsekvenserna av Attefallsåtgärderna eftersom dessa kan ändras under planens genomförande tid.

9. Fastighetsägare 1, Brunn 1:529

Fastighetsägaren anser att:

- Kommunen ska stå för kostnaden av utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar och undrar om det krävs att fastigheterna är anslutna till elnätet.
- Styckning av tomterna ska tillåtas.

Kommentar:

Om fastigheten inte ansluter till vatten- och spillvattenledningar, krävs inte anslutning till elnätet. Styckning av tomterna tillåts inte pga att området är placerat på vattenskyddsområde.

10. Hyresgäst

Hyresgästerna anser att det krävs en övergripande utredning om ökningen av byggrätten.

Kommentar:

Kommunen har inte för avsikt att genomföra en övergripande utredning om utökningen av byggrätten.

Del C. Sammanfattning av ändringar och ej tillgodosedda önskemål.

Ändringar i förhållande till samrådsförslaget:

- Vägkant, strandlinje och ägoslagsgräns redovisade med heldragen linjer förtydligas.
- Utbredningen av WB-området är förtydligas så att det överensstämmer med anläggningsbeslutet.
- Lokalgata i grönområde tas bort.
- Planbestämmelsen ”marken får ej bebyggas” ändras till ”byggnader får ej uppföras”
- Befintlig badplats och brygga bekräftas i planen.
- Rätt beteckning Enkärret 1:217.
- Bestämmelse om avstånd till fastighetsgräns förenklas.
- Höjdsystemet RH2000 användas i detaljplanen. Eventuella skrivelser om lägstnivå i genomförandebeskrivningen måste därför också justeras.
- Den västra pumpstationen kommer att placeras norr om strandskydd.
- Pumpstationerna får ett säkerhetsavstånd på 50 meter där huvudbyggnad inte får uppföras.
- Plats för dagvattendammar och reningsanläggningar ritas in på plankartan.
- Bestämmelsen om att bygglov för ex pumpstation får ges när anläggning för dagvatten eller annat avlopp kommit till stånd.
- Bestämmelsen om markklov kommer att förtydligas.
- Plankartan har kompletterats med plats för dagvattendammar och reningsanläggningar, så att vattenskyddsområdet inte blir påverkat.
- Planbeskrivning kompletteras med ”att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.”
- Planbeskrivningen kompletteras med avstånd till busshållplatser
- Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.
- Förtydligande av vilka vattenförekomster som påverkas av planen samt hur den ekologiska och kemiska statusen påverkas av planen.
- Ett förtydligande av hur vattenkvalitén samt MKN för berörda vattenförekomster (ytvatten Återvallsträsket och Tranaröfjärden, grundvatten Enkärret och Ingarö Brunn) påverkas.
- Plankartan kompletteras med plats för dagvattendammar och reningsanläggning.
- Under fastighetsrättsliga frågor ändras texten om att Enkärret s:1 kan bestå oförändrad eftersom E-områdena och C-området kan avstyckas.
- Förrättningskostnaderna för omprövning av Enkärret ga:2 och ga:9 fördelas mellan de fastigheter som deltar i respektive gemensamhetsanläggning.

- Upplysningar om kostnader för utförande av vägbreddning och nya vändplaner.
- Ekonomiska frågor bör kompletteras med upplysning de ersättningar som kan bli aktuella fastighetsägare emellan avseende t.ex. fastighetsreglering eller upplåtelse av servitut samt kostnader för dessa förrättningar.
- U-området på Enkärret 4:15 har fel fastighetsbeteckning i genomförande-beskrivningen.
- Begreppet minsta tomtstorlek bör ändras till minsta fastighetsstorlek.

Del D. Följande sakägare och myndigheter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

Fastighetsbeteckning	Ej tillgodosedda synpunkter
Fastighetsägare: Brunn 1:529	Styckning av tomterna ska tillåtas.
Hyresgästerna: Brunn 1:534	Hyresgästerna anser att det krävs en övergripande utredning om ökningen av byggrätten.

Värmdö 2016-01-21

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Helena Gåije
Planarkitekt

Bilaga 1. Fastigheter som inkommit med synpunkter.



