

DETALJPLAN FÖR  
**Prästgården 2:1 m. fl.**  
VÄRMDÖ KOMMUN

**UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING**

Antagandehandling

PBL (2010:900)

Dnr: 15KS/123 (tidigare 13SPN/0231)

Datum: 2016-01-21

Ansvarig handläggare: Anna Enberg

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

## UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

### DETALJPLAN FÖR Prästgården 2:1 m. fl., VÄRMDÖ KOMMUN

Utställning av detaljplan för Prästgården 2:1 m. fl. har skett från 2014-05-20 till 2014-06-10. Information om utställningen skickades ut enligt sändlista och utställningen kungjordes i Dagens Nyheter och i Nacka Värmdö Posten 2014-05-20. Planförslaget och alla bilagda handlingarna fanns att ta del av på Kontaktcenter på Skogsbovägen 9-11 och på kommunens hemsida.

Totalt har 8 yttranden inkommit under utställningstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på Samhällsbyggnadsavdelningen. Alla som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare.

*Detta utlåtande är uppdelat i tre delar:*

Del A är en tematisk sammanfattning av inkomna yttranden.

Del B redovisar inkomna yttrandena med avdelningens kommentarer.

Del C redogör för vilka intressenter som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Del D Ändringar efter utställning

Yttranden har lämnats av

	Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
	<b>Myndigheter</b>		
1	Länsstyrelsen		2014-06-10
2	Lantmäteriet		2014-06-09
3	Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting		2014-06-02
4	Bygg- och miljökontoret, Värmdö kommun		2014-06-24
5	Storstockholms brandförsvaret		2014-06-02
6	Trafikverket		2014-06-09
	<b>Sakägare</b>		
7	Fastighetsägare 1	Prästgården 1:48	2014-06-10
8	Fastighetsägare 2	Prästgården 1:1	2014-06-05

### A. SAMMANFATTNING

#### A1. Kulturmiljö

Inom planområdet finns både fornlämningar och andra kulturhistoriska lämningar. Länsstyrelsen anser att redovisning av fornlämningar och uppgift om länsstyrelsens tillståndsgivning ska redovisas tydligare i planhandlingarna. Planhandlingarna förtydligas med denna information.

## A2. Trafik

Lantmäteriet och fastighetsägare för Prästgården 1:48 föreslår en utfart mot Prästfjärdsvägen istället för mot väg 274. Planen säkerställer istället en utfart direkt mot väg 274 då Trafikverket ställer krav att en ny in- och utfart behöver byggas till den framtida kyrkogården på grund av siktförhållanden.

Trafikverket har flera synpunkter på in- och utfarterna till fastigheten som i dagsläget inte är aktuella då en ny överenskommelse har tagits fram med en ny lösning. Den innebär att den västra infarten ligger kvar lika idag men regleras ”endast behörig trafik” och att mitteninfarten invid kyrkan behålls öppen för all kyrkotrafik genom att siktförhållanden förbättras genom sprängning av berg närmast väg 274.

## A3. Brunn

Fastighetsägaren för Prästgården 1:48 anser att ett nytt servitut ska tas fram före antagande av planen och att Värmdö kommun ska stå för kostnader för ny brunn. Lantmäteriet anser att ett nytt officialservitut eller en ändring endast kan göras efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Planen föreslår att brunn och placering av brunn utreds när det är dags att anlägga kistgravar. Först då kan ett servitut upphävas och ett nytt kan skrivas. Om kommunalt VA finns framdraget är ett annat alternativ att församlingen ersätter brunnen med nya ledningar till det kommunala VA-nätet.

## **B. INKOMNA YTTRANDE I SAMMANFATTNING MED AVDELNINGENS KOMMENTARER**

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

### 1. Länsstyrelsen

a) I planbeskrivningen på sid 12 sägs under Fornlämningar att "hänsyn ska tas till den nya fornlämning som påträffats samt till den övriga kulturhistoriska lämning som finns inom området". Det bör stå att länsstyrelsens tillstånd krävs för ingrepp i fornlämningarna. Med tanke på att dylika lämningar tillkomna före år 1850 idag har fornlämningsstatus, gäller detta både RAÄ-m Värmdö 141:1 och 376.

b) Fornlämningarna bör tydligare markeras på plankartan. Det bör på plankartan framgå att fornlämningarna är lagskyddade, att ingrepp i fornlämningarna är tillståndspliktigt och att sådant tillstånd söks hos länsstyrelsen.

c) Länsstyrelsen anser att det är positivt att rivningsförbud och varsamhets-

bestämmelser har införts på plankartan för sockenstugan. Länsstyrelsen ser gärna att varsamhetsbestämmelser även införs för hembygdsföreningens byggnader inom planområdet.

d) Länsstyrelsen bedömer att det är möjligt att upphäva strandskyddet i motsvarande omfattning som kommunen har begärt. Intrånget i det strandskyddade området får anses vara marginellt och påverkar inte strandskyddets syften nämnvärt.

### **Kommentar**

a) Planbeskrivningen kompletteras med text som beskriver att länsstyrelsens tillstånd krävs för ingrepp i fornlämningarna.

b) Fornlämningarna markeras tydligare på plankartan. Plankartan kompletteras med text som beskriver att fornlämningarna är lagskyddade, att ingrepp i fornlämningarna är tillståndspliktigt och att sådant tillstånd söks hos länsstyrelsen.

c) Noteras. Byggnaderna står inte på sin ursprungliga plats utan är flyttade som museiföremål till platsen. Kommunen bedömer inte att varsamhetsbestämmelser är behövliga.

d) Strandskyddet är upphävt av länsstyrelsen.

### **2. Lantmäteriet**

a) Befintliga rättigheter saknas i grundkartan, som bör kompletteras med dessa.

b) Prästgården 1:48 har idag officialservitut för vattentäkt och ledning fram till densamma, samt för väg. I genomförandebeskrivningen anges att ett avtal mellan ägarna till Prästgården 1:48 och 2:1 bör tecknas för att reglera kostnaderna för ny väg och brunn, samt att servitutsfrågan kan lösas genom ett avtalservitut. Vidare anges att när officialservituten ersatts med annan rättighet ska dessa upphävas. Lantmäteriet förordar att servitutsfrågan löses genom ändring av befintliga officialservitut (alternativt upphävande och nybildande om berörkretsens ändras), då funktionerna väg, vattentäkt och ledningar är väsentliga för bostadsfastighetens funktion.

c) I genomförandebeskrivningen anges att frågan om servitutet för brunn ska vara löst innan detaljplanen antas. Lantmäteriet ställer sig frågande till detta. Det är först när planen vunnit laga kraft som en ändring av officialservituten kan prövas med stöd av detaljplanen.

d) Lantmäteriet anser att läget för ny utfart från Prästgården 1:48 mot Prästfjärdsvägen bör hanteras i planen, och planområdet bör omfatta även utfarten.

## Kommentar

a) Grundkartan kompletteras med befintliga rättigheter.

b) Genomförandebeskrivningen ändras så att det framgår att församlingen ansvarar för kostnader för att säkerställa vattenförsörjning till Prästgården 1:48. Servitutet föreslås upphävas i samband med att kistgravar anläggs. I första hand skall församlingen ansvara för att en ny brunn anläggs inom användarnas egen fastighet Prästgården 1:48, alternativt att fastigheten ansluts till nyanlagd brunn längre västerut på församlingens mark kopplat till nytt ledningsservitut, eller -ytterligare alternativt - att fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet. De olika alternativa lösningarna kommer att studeras noggrannare och samrådas med ägaren av fastigheten Prästgården 1:48. Servitutet föreslås inte ändras innan detaljplanens antagande. Officialservitutet avseende väg föreslås också att upphävas och ett nytt servitut för väg, beläget inom området som är angivet med "g" i detaljplanen, upprättas.

Värmdö församling står för alla kostnader i samband med upprättande av rättighet för väg och ev. brunn med ledning för Prästgården 1:48. Värmdö församling står även för ansökan om Lantmäteriförrättning gällande upphävande av servitut för väg och brunn.

c) Se svar under b).

d) Planen säkerställer istället utfart direkt mot väg 274 inom planområdet i och med att område markeras "g". Utformningen av denna infart från väg 274 ändras så att man inte upplever att man kör direkt in på en kyrkogård. Vägen kommer att gå mellan framtida kyrkogård och åkermark i öster. Kyrkogårdens gravkvarter avgränsas mot väg med en tät häck.

## 3. Trafikverket

a) Åtgärder som utförs omgående (dock senast 30 juni 2015):

- Ny trafiksäkrare upprättad in- och utfart utförs mot väg 274 i den västra delen av planområdet.
- Gångbana utmed södra sidan väg 274 mot befintlig hållplats samt gångpassage över vägen utförs.
- Befintlig in- och utfart ges restriktion och skall endast hållas tillgänglig för nytto- och busstrafik.

b) Åtgärder som utförs i takt med ombyggnad av kyrkogårdsområdet (dock senast 30 juni 2017):

- Befintlig in- och utfart i den östra delen av planområdet flyttas österut och ny väg iordningställs för att öka trafiksäkerheten.

c) Inför antagande av detaljplan för del av Prästgården 2:1 ska ett genomförande-

avtal mellan Trafikverket och Kommunen tecknas. Avtalet ska reglera om-, utbyggnads-, kostnads- samt drift- och underhållsansvar för de åtgärder utmed väg 274 som blir nödvändiga till följd av detaljplanens genomförande. Genomförandeavtalet ska även reglera byggnadstekniska detaljer och mellanhavanden under byggtiden, garantitider m.m. Trafikverket har inga medel avsatta till ovanstående åtgärder, utan dessa ska bekostas av annan part.

### **Kommentar**

a) I denna fråga har församlingen och Trafikverket haft motsatta synpunkter. Under vintern 2015 kom man fram till en ny överenskommelse. Detaljplanen utgår från denna och ändras nu så att utfarten i västra delen inte byggs om begränsas till att tillåta endast behörig trafik. Huvudinfarten till kyrkan blir in- och utfarten närmast kyrkomuren. Detta fungerar eftersom kyrkan kommer att spränga för bättre sikt i kurvan mot öster. Innan åtgärder görs ska en arkeologisk utredning först göras för att kunna hantera fornlämningen inom området. En ny överenskommelse gäller för när åtgärderna ska vara genomförda, inom 2 år från det att planen vunnit laga kraft.

Gångbanan och passagen bekostas av Trafikverket enligt den senaste överenskommelsen.

b) Åtgärden ska utföras och regleras i avtal med Trafikverket och i exploateringsavtal. Tiden kopplas enligt ny överenskommelse till när marklov ges för gravar i östra kyrkogårdsområdet.

c) Ett avtal tas fram. Gångbanan och passagen bekostas av Trafikverket enligt den senaste överenskommelsen.

### **4. Fastighetsägare Prästgården 1:48**

a) Fastighetsägaren vill att följande skall gälla innan detaljplanen vunnit laga kraft: Ett nytt servitut för väg till fastigheten Prästgården 1:48.

b) Fastighetsägaren vill att följande skall gälla innan detaljplanen vunnit laga kraft: Vid utbyggnad av kyrkogården kommer nuvarande brunn till fastigheten 1:48 ej kunna nyttjas. Ny brunn måste anläggas på lämplig plats antingen på Prästgården 1:48 eller Prästgården 1:22 (servitut).

c) Fastighetsägaren vill att följande skall gälla innan detaljplanen vunnit laga kraft: Avtal skall finnas mellan Värmdö församling och ägare till fastigheten 1:48 rätt till att anlägga väg från Prästfjärdsvägen till fastigheten 1:48 i samband med utbyggnad av gravplatser framför fastigheten 1:48.

d) Fastighetsägaren vill att följande skall gälla innan detaljplanen vunnit laga kraft:  
Värmdö församling skall stå för alla kostnader, inkluderar avgifter mm.

### Kommentar

a) Ett nytt servitut kommer inte att kunna göras förrän vägen ska byggas. Det framgår i genomförandebeskrivningen att det ska bildas ett nytt servitut för det nya läget på vägen till Fastighet Prästgården 1:48.

b) Se svar under punkt 2. b)

c) Inget avtal för att anlägga väg från Prästfjärdsvägen kommer att upprättas. Istället ska vägen som leder rakt mot väg 274 användas. Detta säkerställs med ”g” i detaljplanen. Vägen utformas som en infartsväg med skyddande häckar mot gravkvarteren. Det ska inte upplevas som att man kör in på en kyrkogård för att komma till fastighet Prästgården 1:48.

d) Det framgår i genomförandebeskrivningen att Värmdö församling står för alla kostnader för ny brunn och ny väg.

## C. INTRESSETER SOM INTE HAR FÅTT SINA SYNPUNKTER TILLGODOSEDDA

### Granskning

Fastighetsbeteckning/Myndighet	Ej tillgodosedda synpunkter
Trafikverket	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ny trafiksäkrare upprättad in- och utfart utförs mot väg 274 i den västra delen av planområdet.</li><li>- Befintlig in- och utfart ges restriktion och skall endast hållas tillgänglig för nytto- och busstrafik.</li></ul>
Lantmäteriet	<ul style="list-style-type: none"><li>- Läget för ny utfart från Prästgården 1:48 mot Prästfjärdsvägen bör hanteras i planen, och planområdet bör omfatta även utfarten.</li></ul>
Länsstyrelsen	<ul style="list-style-type: none"><li>- Att varsamhetsbestämmelser gärna införs för hembygdsföreningens byggnader.</li></ul>
Prästgården 1:48	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ett nytt servitut för väg till fastigheten Prästgården 1:48 innan planen antas.</li><li>- Avtal skall finnas mellan Värmdö församling och ägare till fastigheten 1:48 rätt till att anlägga</li></ul>

	väg från Prästfjärdsvägen till fastigheten 1:48 i samband med utbyggnad av gravplatser framför fastigheten 1:48.
--	--

## Samråd

Fastighetsbeteckning	Ej tillgodosedda synpunkter
Länsstyrelsen	- Den västliga utfart ska anordnas i samråd med Trafikverket för att åstadkomma en så bra utformning som möjligt längs med väg 274.

## D. ÄNDRINGAR EFTER UTSTÄLLNING

Ändringar som gjorts efter utställning är följande:

- Den västra in- och utfarten rätas inte upp men regleras istället gälla för endast behörig trafik samt lastbil och sopbil.
- Mitt in- och utfarten behålls som huvudinfart till kyrkan. Siktförhållanden förbättras med ändrade lägen för parkeringar och sprängning av slänt längs väg 274. Beteckning f3 har tagits bort på ytan närmast väg 274 på grund av detta.
- Rättigheter har förtydligats på plankartan.
- Införande av g för att säkerställa in- och utfart till fastighet Prästgården 1:48.
- Införande av u för att säkerställa eventuella framtida va-ledningar till fastigheten Prästgården 1:48. Marken som är markerad u har även prickats i plankartan.
- Förtydligande på plankarta och i planbeskrivning att fornlämningar och kulturhistoriska lämningar är lagskyddade, att ingrepp i fornlämningarna är tillståndspliktigt och att sådant tillstånd söks hos länsstyrelsen.
- Ändring av illustrationsplan så att östra infartsvägen går mellan åker och kyrkogård samt att kyrkogården avgränsas med häck.

Värmdö 2016-01-21

### **SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN**

Henrik Lundberg  
*Samhällsutvecklingschef*



