



Samrådsredogörelse

Detaljplan för Munkmora, Ösby 1:46, 4:2 m.fl. Värmdö kommun

Detaljplan för Munkmora, Ösby 1:46, 4:2 m.fl. har varit ute på samråd från 2015-01-15 till 2015-02-27. Information om samrådet skickades då ut till dem som är berörda av planförslaget och handlingarna fanns att ta del av på Kommuntorget och på kommunens hemsida. 2015-02-03 skickades handlingar till en utökad sakägarkrets med en ny fastighetsförteckning. Vid detta tillfälle skickades även en kompletterande sol- och skuggstudie för det norra huset. Samrådstiden förlängdes samtidigt efter önskemål av boende i Ösby grind. De boende i Ösby grind har lämnat in en egen skuggstudie.

Öppet hus hölls vid två tillfällen, på Kommunhuset, 2015-01-22 och 2015-02-12.

Totalt har 98 yttranden inkommit under samrådstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsavdelningen. Alla som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare. Flera fastighetsägare har lämnat in samma synpunkter, även om formuleringar kan variera. En fastighetsägare har även lämnat in foton från sin uteplats i kvällssol. I samrådsredogörelsen har vi gett gemensamt svar till alla som har liknande synpunkter.

Trafikverket har inga synpunkter. Försvarsmakten har inget att erinra. Gustavsbergs vägförening har inga synpunkter på planen. Kultur- och fritidsförvaltningen har inga synpunkter.

Yttranden har lämnats av

| Num | Namn | Fastighetsbeteckning | Datum |
|-----|--|----------------------|------------|
| 1 | Lantmäteriet | | 2015-01-28 |
| 2 | Länsstyrelsen | | 2015-02-26 |
| 3 | Stockholms Brandförsvär | | 2015-02-02 |
| 4 | Vattenfall | | 2015-02-06 |
| 5 | TeliaSonera Skanova | | 2015-02-05 |
| 6 | Stockholms läns landsting, trafikförvaltningen | | 2015-02-03 |
| 7 | Bygg- och miljökontoret, Värmdö kommun | | 2015-02-06 |
| 8 | Hyresgästföreningen Nacka-Värmdö | | 2015-02-25 |
| 9 | Gustavsbergs vänner | | 2015-02-27 |



| | | | |
|----|-----------------|------------|------------|
| 10 | Fastighetsägare | Ösby 1:163 | 2015-02-26 |
| 11 | Fastighetsägare | Ösby 1:124 | 2015-02-26 |
| 12 | Fastighetsägare | Ösby 1:136 | 2015-02-26 |
| 13 | Fastighetsägare | Ösby 1:121 | 2015-02-26 |
| 14 | Fastighetsägare | Ösby 1:128 | 2015-02-26 |
| 15 | Fastighetsägare | Ösby 1:170 | 2015-02-26 |
| 16 | Fastighetsägare | Ösby 1:170 | 2015-02-26 |
| 17 | Fastighetsägare | Ösby 1:186 | 2015-02-26 |
| 18 | Fastighetsägare | Ösby 1:181 | 2015-02-26 |
| 19 | Fastighetsägare | Ösby 1:181 | 2015-02-26 |
| 20 | Fastighetsägare | Ösby 1:156 | 2015-02-26 |
| 21 | Fastighetsägare | Ösby 1:111 | 2015-02-26 |
| 22 | Fastighetsägare | Ösby 1:137 | 2015-02-26 |
| 23 | Fastighetsägare | Ösby 1:134 | 2015-02-26 |
| 24 | Fastighetsägare | Ösby 1:119 | 2015-02-26 |
| 25 | Fastighetsägare | Ösby 1:162 | 2015-02-26 |
| 26 | Fastighetsägare | Ösby 1:168 | 2015-02-26 |
| 27 | Fastighetsägare | Ösby 1:114 | 2015-02-26 |
| 28 | Fastighetsägare | Ösby 1:140 | 2015-02-26 |
| 29 | Fastighetsägare | Ösby 1:145 | 2015-02-26 |
| 30 | Fastighetsägare | Ösby 1:149 | 2015-02-26 |
| 31 | Fastighetsägare | Ösby 1:191 | 2015-02-26 |
| 32 | Fastighetsägare | Ösby 1:182 | 2015-02-26 |
| 33 | Fastighetsägare | Ösby 1:109 | 2015-02-26 |
| 34 | Fastighetsägare | Ösby 1:152 | 2015-02-26 |
| 35 | Fastighetsägare | Ösby 1:187 | 2015-02-26 |
| 36 | Fastighetsägare | Ösby 1:127 | 2015-02-26 |
| 37 | Fastighetsägare | Ösby 1:126 | 2015-02-26 |
| 38 | Fastighetsägare | Ösby 1:158 | 2015-02-26 |
| 39 | Fastighetsägare | Ösby 1:97 | 2015-02-26 |
| 40 | Fastighetsägare | Ösby 1:169 | 2015-02-26 |
| 41 | Fastighetsägare | Ösby 1:155 | 2015-02-26 |
| 42 | Fastighetsägare | Ösby 1:143 | 2015-02-26 |
| 43 | Fastighetsägare | Ösby 1:117 | 2015-02-26 |
| 44 | Fastighetsägare | Ösby 1:171 | 2015-02-26 |
| 45 | Fastighetsägare | Ösby 1:118 | 2015-02-26 |
| 46 | Fastighetsägare | Ösby 1:116 | 2015-02-26 |
| 47 | Fastighetsägare | Ösby 1:184 | 2015-02-26 |
| 48 | Fastighetsägare | Ösby 1:185 | 2015-02-26 |
| 49 | Fastighetsägare | Ösby 1:147 | 2015-02-26 |



| | | | |
|----|------------------|------------|------------|
| 50 | Fastighetsägare | Ösby 1:142 | 2015-02-26 |
| 51 | Fastighetsägare | Ösby 1:141 | 2015-02-26 |
| 52 | Fastighetsägare | Ösby 1:139 | 2015-02-26 |
| 53 | Fastighetsägare | Ösby 1:138 | 2015-02-26 |
| 54 | Fastighetsägare | Ösby 1:135 | 2015-02-26 |
| 55 | Fastighetsägare | Ösby 1:132 | 2015-02-26 |
| 56 | Fastighetsägare | Ösby 1:131 | 2015-02-26 |
| 57 | Fastighetsägare | Ösby 1:129 | 2015-02-26 |
| 58 | Fastighetsägare | Ösby 1:111 | 2015-02-26 |
| 59 | Fastighetsägare | Ösby 1:110 | 2015-02-26 |
| 60 | Fastighetsägare | Ösby 1:108 | 2015-02-26 |
| 61 | Fastighetsägare | Ösby 1:105 | 2015-02-26 |
| 62 | Fastighetsägare | Ösby 1:104 | 2015-02-26 |
| 63 | Fastighetsägare | Ösby 1:103 | 2015-02-26 |
| 64 | Fastighetsägare | Ösby 1:101 | 2015-02-26 |
| 65 | Fastighetsägare | Ösby 1:99 | 2015-02-26 |
| 66 | Fastighetsägare | Ösby 1:151 | 2015-02-26 |
| 67 | Fastighetsägare | Ösby 1:154 | 2015-02-26 |
| 68 | Fastighetsägare | Ösby 1:174 | 2015-02-26 |
| 69 | Fastighetsägare | Ösby 1:96 | 2015-02-26 |
| 70 | Fastighetsägare | Ösby 1:188 | 2015-02-26 |
| 71 | Fastighetsägare | Ösby 1:157 | 2015-02-26 |
| 72 | Fastighetsägare | Ösby 1:159 | 2015-02-26 |
| 73 | Fastighetsägare | Ösby 1:160 | 2015-02-26 |
| 74 | Fastighetsägare | Ösby 1:164 | 2015-02-26 |
| 75 | Fastighetsägare | Ösby 1:165 | 2015-02-26 |
| 76 | Fastighetsägare | Ösby 1:167 | 2015-02-26 |
| 77 | Fastighetsägare | Ösby 1:173 | 2015-02-26 |
| 78 | Fastighetsägare | Ösby 1:172 | 2015-02-26 |
| 79 | Fastighetsägare | Ösby 1:190 | 2015-02-26 |
| 80 | Fastighetsägare | Ösby 1:189 | 2015-02-26 |
| 81 | Fastighetsägare | Ösby 1:102 | 2015-02-26 |
| 82 | Fastighetsägare | Ösby 1:183 | 2015-02-26 |
| 83 | Fastighetsägare | Ösby 1:180 | 2015-02-26 |
| 84 | Fastighetsägare, | Ösby 1:125 | 2015-02-26 |
| 85 | Fastighetsägare, | Ösby 1:113 | 2015-02-26 |
| 86 | Fastighetsägare, | Ösby 1:161 | 2015-02-26 |
| 87 | Fastighetsägare, | Ösby 1:166 | 2015-02-26 |
| 88 | Fastighetsägare, | Ösby 1:133 | 2015-02-23 |
| 89 | Fastighetsägare | Ösby 1:122 | 2015-02-12 |



| | | | |
|----|----------------------------------|------------|------------|
| 90 | Fastighetsägare | Ösby 1:130 | 2015-02-25 |
| 91 | Fastighetsägare | Ösby 1:146 | 2015-02-03 |
| 92 | Fastighetsägare | Ösby 1:173 | 2015-01-22 |
| 93 | Bostadsrättsägare 1 | Ösby 6:1 | 2015-01-29 |
| 94 | Bostadsrättsägare 2 | Ösby 6:1 | 2015-01-29 |
| 95 | Gustavsbergs vägförening | | 2015-02-17 |
| 96 | Trafikverket | | 2015-02-08 |
| 97 | Försvarsmakten | | 2015-02-05 |
| 98 | Kultur- och fritidsförvaltningen | | 2015-02-03 |

Sammanfattning av synpunkter samt kommunens kommentarer

1. Lantmäteriet

- a) I planbeskrivningen anges att planen tas fram enligt PBL 2010:900 (nya PBL). Nya PBL gäller från maj 2011. I planbeskrivningen anges vidare att beslut om att påbörja planarbetet fattades i mars 2011. Lantmäteriet ifrågasätter därför att planen tas fram enligt nya PBL.
- b) I konsekvensbeskrivningen avseende fastighetsbildning har noggranna arealer angetts. Lantmäteriet rekommenderar att dessa avrundas.
- c) Lantmäteriet vill framföra att det är mycket bra med kartskissen i konsekvensredovisningen. I konsekvensbeskrivningen med tillhörande kartskiss saknar dock Lantmäteriet en figur avseende mark planlagd som TORG som ska överföras från Ösby 5:1 till 1:44.
- d) Redovisningen av de ekonomiska frågorna bör kompletteras med ekonomiska frågor avseende fastighetsbildning och ersättning i samband med detta.

Kommentarer:

- a) *Start-PM för detaljplanen antogs i kommunstyrelsen 2012-10-10. Datum för beslutet ändras till 2012-10-10 i planbeskrivningen. Vi påbörjar planarbetet då Start-PM finns och det är således nya PBL som ska användas.*
- b) *Avrundade arealer anges i konsekvensbeskrivningen.*
- c) *Kartskissen revideras avseende figur 4 (Ösby 1:45 avstår) samt kompletteras med figur 6 (Ösby 5:1 avstår).*
- d) *Avsnittet kompletteras med finansiering av fastighetsbildning.*

2. Länsstyrelsen

- a) Länsstyrelsen delar kommunens syn på möjligheterna till tillämpning av avstegsfall A inom planområdet. Plankartan kan kompletteras med att det avser buller från trafik.
- b) I planområdets närhet ligger en panncentral. Då underlaget är bristfälligt går det inte att fullt ut göra någon bedömning gällande



riskerna. Närhet till panncentraler kan innebära störningar i form av luftföroreningar och lukt m.m. Eftersom planförslagets norra punkthus ligger i förhärskande vindriktning finns risk att huset träffas regelbundet av rökplymen. Hur mycket och hur ofta emissioner från stoft och partiklar kommer ut är oklart då rökgasreningen inte finns beskriven i planhandlingarna. Utifrån vad som hittills framkommit bedömer Länsstyrelsen att hänvisningen till utredningen av bostadshus vid platsen för Gasklocka 4 med kvävedioxid har liten betydelse som underlag. Sannolikt innebär kvävedioxidhalterna inte några problem utan snarare utgör själva lukten från svavelväte en central aspekt att ta hänsyn till. Till granskningsskedet behöver klarläggas störningarnas omfattning på det föreslagna höghuset.

Kommentarer:

- a) *Plankartan kompletteras.*
- b) *En spridningsmeteorologisk utredning har gjorts efter samrådet. Den visar att mycket låga utsläpp kommer att träffa den nya bebyggelsen. Det är värden som ligger långt under Miljökvalitetsnormen för luftföroreningar. Däremot kan det uppkomma olägenheter i form av lukt och synlig rökplym från panncentralens skorsten. Plankartan har därför kompletterats med en bestämmelse om att bygglovet villkoras för det norra huset. Skorstenen kommer att höjas så att totalhöjden blir 10 meter högre än nytt bostadshus. Detta för att minimera olägenheter för boenden i det tillkommande norra boningshuset. Orsaken till att vi bedömt att det räcker med en skorsten på 10 meter över tiovåningshusets nockhöjd beror på vad som framkommit i luftkvalitetsutredningen och på studier av referensexempel på skorstenshöjder i närheten av bostadshus i Värmdö kommun.*

3. Storstockholms brandförsvär

- a) Utifrån riskidentifieringen har SSBF inte hittat några riskkällor i närheten till aktuellt planområde som är av sådan art att de bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer.
- b) Om ett garage under jord etableras inom området bör det tas hänsyn till om garaget avses vara körbart för tyngre räddningsfordon. Med hänsyn till garagets placering kan det bli nödvändigt att garaget är körbart för att framkomlighet till bebyggelsen ska vara fullgod. Om garaget inte avses vara körbart, och framkomlighet ändå kan tillgodose, krävs att detta markeras – antingen genom tydlig skyltning alternativt att räddningsfordon hindras att köra över garaget.
- c) Enligt tillgängligt underlag bedömer SSBF det som troligt att räddningstjänstens utrustning kommer nyttjas vid utrymning från den planerade bebyggelsen. Om så är fallet bör det i planprocessen säkerställas att framkomlighet och åtkomlighet för SSBF:s stegfordon och stegutrustning är möjlig. Detta kräver även att uppställningsplatser för höjdfordon eller bärbara stegar anordnas. SSBF:s möjligheter att hjälpa till vid stegutrymning beskrivs närmare i vägledningsdokument VL2014-094.
- d) Då byggnaden vid infarten till Markörplan från Skyttevägen husens höjd överstiger åtta våningar (23 meter) har räddningstjänsten inte möjlighet att utgöra den alternativa utrymningsvägen för byggnaden. De måste därmed dimensioneras för utrymning utan



räddningstjänstens stegutrustning.

Kommentarer:

- a) *Kontoret noterar.*
- b) *Garaget behöver vara körbart för tyngre fordon i det fall en byggnad på 8 våningar eller lägre uppförs så att ett räddningsfordon kommer fram till alla fasader. De exakta förhållandena studeras närmare i bygglovskedet.*
- c) *Planen medger kvartersmark kring de nya byggnaderna vilket säkerställer att uppställningsplatser går att tillskapa på de platser som krävs.*
- d) *Om den nya byggnaden blir 10 våningar, vilket planen medger, kommer bygglov att kräva att trappan utgör en egen brandcell. Detta hanteras i bygglovet.*

4. Vattenfall

- a) *Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta, turkos linje = 20 kV högspänningsledning, röd linje = 10 kV högspänningsledning, 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. I planens norra område går en av Vattenfalls 20kV högspänningskablar, denna hamnar enligt plankartan inom allmän platsmark. Andra berörda lågspänningskablar inom planområdets södra delar kan komma att beröras av planerad byggnation.*
- b) *Vattenfall önskar att bli kontaktade i god tid innan en exploatering av området påbörjas, för att diskutera tillkommande nyanslutningar och den lastökning i området det i så fall innebär.*
- c) *Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören.*

Kommentarer:

- a) *Planhandlingarna kompletteras med denna information.*
- b) *Noteras.*
- c) *Vattenfall får träffa separat överenskommelse med Exploatören om eventuella omdragningar av ledningar.*

5. TeliaSonera Skanova Access AB

- a) *Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet, se bifogad karta (2 sidor).*
- b) *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.*
- c) *Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.*

Kommentarer:

- a) *Planhandlingen kompletteras med denna information.*
- b) *Finns inga avtal rörande anläggningarna får Skanova träffa avtal om detta med berörda fastighetsägare.*
- c) *Se svar under b).*



6. Stockholms läns landsting, trafikförvaltningen

- a) Det är positivt att kommunen planerar för förtätning och att befintlig bussgata bibehålls. Vid eventuell ombyggnad av bussgatan är det av vikt att Ribuss följs vid utformningsfrågor. Det är väsentligt att en eventuell ny gångbana längs bussgatan inte medför att bussgatans bredd minskas eller att konflikter mellan oskyddade trafikanter och bussar uppstår.
- b) Trafikförvaltningen vill framhålla vikten av att gång- och cykelvägar från området till busshållplatser är attraktiva, trygga, gena och tillgängliga för alla.
- c) Trafikförvaltningen anser att utgångspunkten ska vara att nationella riktvärden för trafikbuller ska innehållas.
- d) I den fortsatta detaljplaneringen behöver eventuella störningar från kollektivtrafiken beaktas. Vad gäller bussar är det oftast maximalnivåerna som genererar klagomål. Trafikförvaltningens erfarenhet är att framförallt lågfrekvent buller vid tomgångskörning och start upplevs som störande. Dessa problem kan exempelvis uppkomma vid korsningar och busshållplatser.
- e) För planerad bebyggelse som vetter mot gator som trafikeras av buss ska utformningen av fastigheterna ske så att Folkhälsomyndighetens riktvärden för lågfrekvent buller innehålls i sovrum.

Kommentarer:

- a) *Området för lokalgata är väl tilltaget så att både bussgata i tillräcklig bredd och en trottoar får plats.*
- b) *Noteras.*
- c) *Planen följer den nya förordningen om buller som gäller fr o m 1 juni 2015. Se även länsstyrelsens yttrande under punkt 2 i denna samrådsredogörelse.*
- d) *Bullerutredning visar att maximalnivåerna överstiger 70 dBA. Genom att föreslå genomtänkta lägenhetslösningar mot Skyttevägen, med delvis inglasade balkonger samt vädringsfönster mot tyst sida uppfylls kraven även om de ekvivalenta ljudnivåerna vid den mest bullerutsatta fasaden blir högre än 55 dBA och den maximala ljudnivån blir högre än 70 dBA. Gemensam uteplats anordnas på bostadsgård bakom husen. Annars kan smålägenheter, mindre än 35 kvm, föreslås i dessa lägen.*
- e) *Se även svar under d). Lågfrekvent buller studeras vanligtvis inte när det gäller väg och spårtrafik. Det kan däremot vara aktuellt vid båttrafik. Bullerutredningen visar att bullerkraven från trafik kan klaras. Frågan om lågfrekvent buller och bullernivåer inomhus bedöms kunna hanteras i bygglovskedet.*

7. Bygg- och miljökontoret, Värmdö kommun

- a) Nämnden bedömer inte att de höga punkthusen påverkar riksintresset då de endast i begränsad omfattning blir synliga från platser utanför området. Munkmora ligger relativt avskilt från övrig bebyggelse i närområdet och de tre punkthusen bedöms inte påverka riksintresset Gustavsberg i nämnvärd utsträckning.
- b) Nämnden instämmer i bedömningen som görs i MKB:n att de planerade punkthusen utgör ett främmande inslag i Munkmora och att de på grund av sin höga höjd blir ett dominerande inslag i omgivningen. De kommer också till viss del att synas på långt håll. Dock bedöms den tillkommande bebyggelsen medföra många andra



positiva konsekvenser såsom potentiellt ökat centrumaktivitet, och att det kan uppfattas som positivt för området att de nya byggnaderna uppförs och att även andra anläggningar såsom lekplats och centrumområde rustas upp. Sammanfattningsvis anser nämnden att MKB:n på ett ändamålsenligt sätt har berört de problem som har identifierats och att den ger ett gediget intryck.

- c) I den utförda bullerutredningen framgår att det norra tio våningshuset delvis kommer att vara bullerstört då riktvärdena överskrids vid fasad vettande mot Skyttevägen. Det bedöms vara en acceptabel lösning att tillämpa avstegsfall A, som innebär att viss bullerstörning tillåts om samtliga lägenheter har tillgång till mindre bullrig sida med mindre av boningsrummen med nivåer betydligt lägre än 55 dB(A). Uteplatser ska i dessa fall också placeras på den tysta sidan.
- d) Det är dock viktigt att undantag från de maximala nivåerna på 70 dB(A) inte överskrids mer än enstaka gånger nattetid. 5 Själva prövningen av att den byggnad som faktiskt uppförs uppfyller kraven görs i den kommande bygglovsprövningen. När man i detaljplaner tillåter att gränsvärden för buller överskrids på detta sätt kan detta dock medföra att nämnden i senare skede ställer ytterligare krav på att den som ansvarar för vägen vidtar åtgärder för att minimera risker för olägenheter som inverkar menligt på människors hälsa och välbefinnande.
- e) Det bör i samband med planläggningen för den tillkommande bebyggelsen säkerställas att dagvattenhanteringen sker på ett säkert sätt. Det är därför viktigt att den modellering som beskrivs i MKB:n (se s. 71f) verkligen genomförs för att kunna säkerställa om det befintliga ledningsnätet klarar av ökad påfrestning eller om åtgärder krävs. Detta nämns inte i planbeskrivningen vilket måste ses som en brist.
I övrigt bedöms de föreslagna åtgärderna tillfredsställande och då de inte medför olägenheter eller risk för förorening.
- f) Det norra huset planeras uppföras nordost om den befintliga panncentralen. Nämnden håller med om att kompletterande undersökningar bör utföras för att säkerställa att inga hälsofarliga partiklar från panncentralen drabbar de boende. Luftburna partiklar kan medföra allvarliga hälsorisker och det är en förutsättning för den tillkommande bebyggelsen att det går att säkerställa att de uppförs på en säker plats med bl a hänsyn till hälsoaspekter som denna. Nämnden kan i ett senare skede komma att ställa krav på den som driver panncentralen att vidta åtgärder om rök från skorstenen medför olägenheter för de boende, precis som vid den bullerstörda fasaden på den norra byggnaden.
- g) Enligt både MKB och samrådshandlingar framgår att den tillkommande bebyggelsen kraftigt avviker från den bebyggelse som redan finns på platsen. Denna bebyggelse anges till tidstypisk 70-talsbebyggelse karakteriserad av låga lamellhus, trafikseparering och i stort sett enhetligt fasadutseende. På sidan 15 beskrivs de tillkommande byggnadernas utseende som beskrivs som horisontella lamellhus med tydligt avläsbar slits som skiljer de två husvolymerna åt. Detta återfinns dock inte i planbeskrivningen, som endast anger att fasader i puts eller tegel. Nämnden föreslår att det tydligare framgår av planbestämmelse eller genom koppling till gestaltungsprogram hur byggnaderna ska utformas.
- h) Värmdö kommun har sedan drygt ett år gått över till höjdsystemet



RH2000. I plankartan används det tidigare RH00, vilket inte är lämpligt.

- i) Det norra området kan behöva förses med ett u-område för att komma fram med underjordiska ledningar för vatten mm. Nämnden föreslår att ett sådant läggs till, om det bedöms nödvändigt.
- j) Det södra sexvåningshuset kommer att medföra skuggning på befintlig byggnad väster om den planerade byggnaden. Den befintliga bebyggelsen är noggrant och förtjänstligt utplacerad på ett sådant sätt att ingen byggnad skymmer utsikten eller medför skuggning. De nya byggnaderna placeras dock på ett sådant sätt som kan inverka mycket negativt på dem som redan bor i området, framförallt genom minskad utsikt men också genom skuggning. Detta bedöms dock inte medföra betydande olägenhet eller strida mot krav i BBR om tillgång till ljus eller solljus och nämnden anser därmed att detta är en acceptabel lösning trots de olägenheter byggnadens placering kan komma att medföra.
- k) Nämnden är positiv till att parker anläggs i området, framförallt att man lyssnat på lokala önskemål om parkouranläggningen. Vidare ställer sig nämnden positiv till att möjlighet för torghandel och servering vilket är ett viktigt inslag i en levande miljö och något som saknas i områdets centrummiljö.

Kommentarer:

- a) *Noteras.*
- b) *Noteras.*
- c) *Noteras.*
- d) *Noteras och delges byggherren för kännedom.*
- e) *En flödesmodellering och kapacitetsanalys av befintliga ledningsnätet visar att ett mindre område vid Markörplan och ett område söder om bussgatan kommer att översvämmas vid 100-års regn. Vid mer normala regn kommer ledningsnätet att räcka. En fördel är dock om vatten från nya ytor leds till den dagvattenledning som går i Skyttevägen österut. Översvämningsytan föreslås höjdsättas för att tillåta översvämning vid 100 – års regn.*
- f) *En spridningsmeteorologisk utredning har tagits fram efter samrådet. Den visar mycket låga utsläpp. Det är värden långt under Miljökvalitetsnormen för luftföroreningar. Däremot kan olägenheter uppstå om boenden i det nya huset upplever för mycket lukt eller en synlig rökplym mot huset. För att undvika det i möjligaste mån villkoras bygglov för det norra bostadshuset så att skorstenen höjs till 10 meter ovan hushöjd.*
- g) *Gestaltningssanvisningar i planbeskrivningen utökas. Det föreslås en vertikalitet hos punkthuset som förklaras i planbeskrivningen, vilket kommer att kontrastera mot befintliga lamellhus. I granskningsförslaget är ett 10-vånings punkthus kvar men 6-våningshuset har vidarebearbetats för att bättre anpassas till platsen. 6-våningshuset är nu smalare och har en mer avlång form än tidigare. 10 –våningshuset i norr har ändrats till ett 6-våningshus i lamellform på samma plats. Tydligare gestaltningssanvisningar har gjorts i planbeskrivningen. Planbestämmelser, f1, f2 och f3, hänvisar till dessa gestaltningssanvisningar i planbeskrivningen.*
- h) *Höjdsystem i grundkarta är bytt till RH2000*
- i) *Plankartan är kompletterad med ett U-område på kvartersmark vid det norra huset.*



- j) För att förbättra något för de boende närmast sex-våningshuset ändras dess form. Granskningsförslaget är ett smalare och samtidigt längre hus som mer liknar de lamellhus som är byggda i Munkmora. Huset är fortsättningsvis sex våningar, men ligger nu 16-17 meter från befintlig fasad.
- k) Noteras.

8. Hyresgästföreningen Nacka-Värmdö

- a) Hyresgästföreningen ser positivt på byggandet av bostäder, vi ser dock att man bör prioritera byggandet av hyresrätter till rimlig kostnad.

Kommentarer:

- a) Detaljplanen kan inte reglera framtida hyresnivåer.

9. Gustavsbergs vänner

Gustavsbergs vänner har även skrivit om andra detaljplaner i sitt utlåtande. Dessa finns inte med i samrådsredogörelsen.

- a) Rent allmänt anser Föreningen Gustavsbergs Vänner att det inte ska behöva ta fyra (4) år för att åstadkomma ett samrådsförslag till en detaljplan för att bygga bostäder på kommunens egen mark, något som framgår av tidplanen i samrådshandlingen.
- b) Hos våra medlemmar finns ett stort engagemang i gestaltungsfrågorna. Vi har därför i olika yttranden till kommunen framfört det ideal för sammahällspaneringen som växt fram i Gustavsberg under 1900-talet. Det vill säga att lägga bebyggelsen på ett försiktigt sätt i naturen. Det har gjort att Gustavsbergs präglas av årsringar av bebyggelse ofta med gemensamt formspråk som i stort följt landskapsbilden med dess berg och dalgångar samt där emellan i huvudsak orörda grönstråk. Det finns därför en bred uppfattning bland våra medlemmar att nya bostäder byggs i harmoni med vår brukstradition och anpassas till vår omgivning av skogbeklädda bergskedjor i vår typiska skärgårdsnatur....
Senare samhällsplanering och byggteknik har tillåtit ta över de naturliga nivåskillnaderna och istället anpassa naturen till byggtekniken genom brutala plansprängningar. Även i det perspektivet finns det ett folkligt motstånd mot allt för höga byggnader. Vi har därför gillat uttalanden och skrivningar i olika översikter om Gustavsberg, att så väl landskapsbild som landmärken ska bevaras. Härvid har vattentornet, Gustavsbergs kyrka och Runda huset nämnts som omistliga landmärken. Vi är besvikna över att den hänsynen inte får genomslag i nu upprättade detaljplaner. ... Striden om att hålla hushöjder nere syns redan förlorad men vår förhoppning är att perspektiven vidgas i planeringen av fler höghus. Här bör helhetsintrycket och nyttan noga vägas samman i de olika byggplanerna. I det sagt blir den nu aktuella planen för höghus i Munkmora intressant.... Positivt med planförslaget är att det tillkommer fler hyresbostäder, att underlaget för Munkmoraskolan utökas och att underlaget för en god kollektivtrafik säkras. Att det nu föreslås ske med några högre hus kan vara en sådan kompromiss mellan behovet av fler bostäder och en begränsad markyta vi kan skapa förståelse för. Dessutom anser vi inte att landskapsbild och landmärken påverkas på ett fullt så utmanande sätt. Även om det



- naturligtvis blir dominerande i närområdet. Vi tillstyrker ett fortsatt planarbete.
- c) Negativt kan vara att närbutiken på Markörplan försvinner under byggnadstiden. Vi anser därför att det ur affärs- och serviceutgångspunkt bör uppföras en provisorisk butikslokal under byggnadstiden. Vi förutsätter att punkthuset vid Markörplan förses med lokaler för handel i markplanet.
 - d) Dagvattnet anges få Torsbyfjärden som recipient. Men innan det når dit passerar det Ösby Träsk, såvida inte en ny dagvattenledning dras direkt till Torsbyfjärden. Vi anser därför att detta behöver studeras och redovisas tydligare.

Kommentarer:

- a) *Start-PM antogs 2012-10-10 beslut om att gå ut på samråd togs 2014-12-16. Det tog alltså ca två år innan samrådshandlingen blev klar.*
- b) *Noteras.*
- c) *Planen möjliggör nya lokaler för centrumändamål i bottenplan i två av husen. Detaljplanen kan inte reglera förhållanden under byggtiden. Fastighetsägaren har ännu inga planer för hur butiken ska hanteras under byggnationen.*
- d) *Kommunen bedömer inte att det är aktuellt att bygga en dagvattenledning direkt mellan planområdet i Munkmora och Torsbyfjärden då det befintliga ledningsystemet bedöms klara tillkommande dagvattenflöde. Länsstyrelsen har angett miljökonsekvensnormer för ytvatten för Östersjön (Torsbyfjärden). Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om kraven på kvaliteten i vattnet. De är styrande för myndigheter och kommuner. Det innebär att det inte är bra transportera dagvatten (som kan vara förorenat) i ledning till Ösbyträsk och sedan låta det förorena Torsbyfjärden och sedan Östersjön. För att nå det målet för t ex Ösby träsk ska inte dagvatten från exempelvis parkeringar inom detaljplaneområdet ledas direkt till Ösby träsk. Detta vatten ska först renas genom översilningsytor på plats i Munkmora. Dagvatten från tak är rent och kan direkt ledas via Ösby träsk.*

10.- 88. Fastighetsägare i Ösby grind

Synpunkter från 2010

Boende har skickat med synpunkter från 2010 som gäller ett gammalt förslag med byggnader på 10-16 våningar och med andra lägen för hus och parkeringar.

De skriver att höghus inte passar in i Gustavsbergs profil, som har en sjönära bruksortskaraktär. En förtätning i Munkmora kommer att generera ökad bilism och buller. Det finns en risk att den planerade parkeringsplatsen kommer att behöva större utrymme än vad som är beräknat preliminärt. Den tilltänkta parkeringsplatsen blir mycket olämpligt belägen, då den kommer att ligga mycket nära Munkmoraskolan och tillhörande förskola. I och runt Munkmoraskolan vistas många barn i låga åldrar. En parkerings plats där kommer att innebära en ökad trafikfara för barnen. Detta är naturligtvis oroande för oss. Ösby Grind är ett typiskt bostadsområde för barnfamiljer, många barn rör sig mellan Ösby Grind och skolan/förskolan i Munkmora. Området runt Ösby Träsk är ett nybildat kommunalt naturreservat. De promenadstråk som löper mot naturreservatet och sjön är mycket uppskattade och är viktiga att bevara. Ur ett miljö- och hälsoperspektiv bör det ha hög



prioritet att möjliggöra för befolkningen, boende och turister att till fots enkelt kunna ta sig till naturreservat och grönområden. Den tilltänkta parkeringsplatsen är belägen på just ett sådant stråk som förbinder området runt Ösby Träsk med skogsområdet mot Skeviks Grottor och Norra Lagnö. Här går även sträckningen för Värmdöleden och den s.k. Hälsostigen.

Kommentarer:

Förslaget omarbetats och innehåller nu inget 16 våningshus som konkurrerar med vattentornet. Vi har även kunnat behålla det gröna stråk som går mellan Munkmora och Ösby grind och som är del av ett större rekreativt stråk. För att säkerställa gångpassage mellan bostadsområdena och skolan anläggs en trottoar längs bussgatan så att alla kan röra sig tryggt i området.

Synpunkter 2015

- a) Vi anser att förslagen i detaljplanen skulle innebära en betydande negativ påverkan på landskapsbilden. Den föreslagna byggnaden i norra området (Skyttevägen) skulle alltför kraftigt kontrastera mot nuvarande kulturmiljö och bebyggelse som idag består av låga trevåningshus i 70-talsstil och ett villaområde av skärgårdskaraktär. Den nya byggnaden skulle resa sig 40 meter ovanför de låga parhusen i Ösby grind, vilket vi anser inte alls passar in i en skärgårdsmiljö. Det föreslagna höghuset skulle skärma av Munkmora från naturområdet med dess vandringsleder – och visuellt skärma av Ösby Grind från Munkmora och resten av Gustavsberg. Vi anser att områdets karaktär bör bevaras i sin nuvarande form, och att kommunen bör söka bygga nya bostäder med större respekt för befintliga bebyggelseförhållanden samt den unika skärgårdsnatur som kommunen har att förvalta.
- b) Boende i Ösby Grind anser att det föreslagna norra höghuset på Skyttevägen inte bör byggas, alternativt att det byggs i samma höjd som de kringliggande 3-våningshusen i Munkmora, med hänsyn till nuvarande kulturmiljö och bebyggelse.
- c) Vi anser att det norra huset i Munkmora skulle kasta mer skugga över Ösby Grind än vad som kan anses vara tillåtet av Boverket och Miljööverdomstolen. Kommunen har låtit göra två sol- och skuggstudier som visar att samtliga fastigheter i Ösby Grind kommer skuggas av det planerade norra huset i Munkmora. Den första skuggstudien, som endast omfattade ett fåtal fastigheter vid Apelvägens slut, visar på en teoretisk skuggtid på mellan 50 och 100 timmar per år, och en sannolik skuggtid på 30 timmar per år. Detta kan inte anses vara "begränsad" skuggtid, vilket hävdas i solstudien. En skuggtid på 30 timmar/år överstiger med god marginal den av Boverket rekommenderade högsta årliga skuggtiden på 8 timmar. Kommunens andra skuggstudie tar endast upp skuggning vid 3 enstaka dagar på året: 21 mars, 10 maj och 21 juni. Studien visar att område B i Ösby Grind drabbas av skugga på eftermiddagar under vår och höst, medan område C skuggas under sommarkvällar. Ingen redovisning finns över total skuggtid per fastighet/område och år, vilket vi anser är mycket olyckligt. Vi anser att de två sol- och skuggstudierna har stora brister, men att det ändå framgår att den totala skuggtiden av Ösby Grind skulle tydligt överskrida Boverkets rekommendationer på högst 8 timmar per år. Därtill har Miljööverdomstolen i flertalet fall tagit ställning till att faktisk skuggtid inte bör överskrida åtta timmar per år och tomt.



- d) Vi oroar oss över den försämring av luftkvaliteten som kommer att bli följden av en ökad belastning på panncentralen och önskar att eventuell påverkan på Ösby Grind utreds. I planen sägs att en spridningsmeteorologisk studie kommer att göras för att "utreda påverkan på framtida hus i föreslagna lägen". Där står ingenting om hur påverkan kommer att bli på den befintliga bebyggelsen i tex Ösby Grind, vilket vi naturligtvis anser vara lika viktigt att utreda. Ösby Grind ligger nordost om skorstenen, vilket är just åt det håll det oftast blåser. Här bor många känsliga personer, barn och astmatiker och det finns en förskola i området.
- e) Vi befarar att detaljplansförslaget grovt underskattar behovet av antalet parkeringsplatser. Enligt Värmdö Bostäders parkeringsutredning så planeras 399 parkeringsplatser för hela deras bostadsbestånd i Munkmora. För närvarande finns 379 platser; 20 nya platser antas alltså vara tillräckligt för de tillkommande 118 lägenheterna. Man har vid uträkningen utgått från den totala bostadsytan inom området, vilken kommer att bli 48613 kvm. Med en norm på 8,2 per 1000 kvm blir behovet 399 platser, vilket projekterats. Men om man i stället räknar med 0,8 platser per lägenhet (577 lägenheter), blir behovet 461 platser, d.v.s. 67 platser fler än det som projekterats. I Värmdö kommuns tjänsteskrivelse (Diarienummer 13KS/0287 2013-03-25) angående ändring av parkeringsnorm för centrala Gustavsberg står följande: "Parkeringsnormen som är 0,8 platser per bostadsenhet i centrala Gustavsberg är lägre än kommunens generella norm, då det är goda förutsättningar för resande med kollektivtrafik, gång och cykel. Även efter en ändring av beräkningen av normen bör den ligga på motsvarande nivå. För att parkeringsnormen skall överensstämma med tidigare (vid en genomsnittsyta på 100 kvmBTA/ lägenhet) så föreslås parkeringsnormen till 8 parkeringsplatser per 1 000kvm BTA." Att man använt en ny beräkningsgrund resulterar alltså i 67 färre projekterade platser. I Munkmora finns inte lika goda förutsättningar för resande med kollektivtrafik som centralt i Gustavsberg. Det är väl känt att gång- och cykelvägen ner till centrum är brant och besvärlig, så många är beroende av bil. Vi anser därför att det krävs en norm på minst 0,8 bilplatser/lägenhet i detta område, och vi befarar att brist på parkeringsplatser kommer att skapa trafikchaos och göra att många parkerar i omkringliggande områden, till exempel i Ösby Grind. Brist på parkeringsplatser i området riskerar därtill medföra ökad risk för alla de barn som rör sig mellan Ösby Grind och skolan och förskolorna i Munkmora, vilket vi menar att detaljplansförslaget inte tar hänsyn till.

Kommentarer:

- a) *Detaljplanens miljökonsekvensbeskrivning (MKB) beskriver att förtätningen av bebyggelsen kan ge positiva effekter på stadsbilden och förstärka stadskaraktären med ny arkitektur, nya landmärken och fler människor som rör sig i området. Negativa effekter kan vara stora byggnader i en avvikande skala och att parkliknande områden bebyggs med höga hus som påverkar omgivande områden. Bebyggelsens arkitekturhistoriska drag påverkas också när området förtätas med nya större byggnader. I planförslaget har tydliga avvägningar gjorts för att spara mark och*



grönområden inom området men acceptera en större påverkan från höga hus. Andra alternativ med ännu högre hus respektive en lägre men utbredd och tätare bebyggelse inom området har övervägts men valts bort.

Planförslaget innehåller nu ett högre punkthus och två lägre hus i sex våningar. Det är ett förslag som tar hänsyn till befintlig mark och begränsar schaktningar och sprängningar av berg. Å andra sidan kommer landskapsbilden att förändras med den tillkommande, högre bebyggelsen. Kommunen har i Översiktsplanen (ÖP) lagt fast att bebyggelsen kan förtätas punktvis inom tätorten. Både Munkmora och Ösby grind ligger inom det område som tillhör tätorten Gustavsberg enligt Översiktsplanen (ÖP).

Kontakten med omgivande naturområden kommer att finnas kvar med stigar och gångvägar.

- b) Det kommande norra bostadshusets höjd och form har ändrats. Placering har skjutits något söderut för att spara den träridå som finns mellan boende i Ösby Grind och Munkmora. Byggnaden föreslås nu vara sex våningar, i lamellform.
- c) Vid det första samrådsmötet lämnade de boende över en skuggstudie till kommunen. Denna bidrog till att ett kompletterande PM angående skugga i Ösby Grind togs fram. Efter detta har Värmdö kommuns politiker beslutat att pröva ett lägre hus med sex våningar i den norra delen. Därför har PM uppdaterats så att det stämmer med nuvarande planförslag. Skuggan blir inte lika lång som i samrådsförslaget. Samrådskretsen är nu minskad då ett lägre hus inte påverkar de fastigheter i Ösby grind som ligger längst bort från Munkmora. Boverket har inga rekommendationer på hur mycket skugga som är tillåtet på uteplatser. Den första domen som yttrandena hänvisar till gäller en så kallad periodisk skugga vilket är skugga från ett rörligt föremål, till exempel rotorbladen i ett vindkraftverk. Denna störning kan inte jämföras med skugga från ett punkthus. Det är vanligt att vårdagjämning och höstdagjämning redovisas i solstudier. Ibland visas även förhållanden vid sommarsolstånd. För att titta mer på denna plats har även gjorts en extra studie som beskriver förhållanden den 10 maj. Vi anser att detta är tillräckligt för att visa skuggförhållandena på platsen. I granskningsförslaget beskrivs hur ungefärlig lång maximal skuggtid som fastigheter blir berörda. Med detta förslag blir inte lika många fastighetsägare berörda som under samrådet.
- d) Se svar under punkt 2 b)
- e) De befintliga parkeringarna används inte i full utsträckning och därför är det motiverat att minska normen i detta läge som anses centralt. Istället för att bygga fler nya parkeringsplatser så används befintliga som står tomma. Kommunens mål i Översiktsplanen är att andelen resenärer med kollektivtrafik ska öka. Med en förtätning och fler boende ges förutsättningar till en utvidgad och bevarad busstrafik. Området har goda förhållanden när det gäller busstrafik redan idag, även om Gustavsbergs centrum har ännu fler bussavgångar. De befintliga planerna har ingen bestämmelse för parkeringsantal i förhållande till bostäder. Stadsplan 7 som gäller för delar av Munkmora har i planen illustrerats 1,6 platser/lägenhet. Det är inte en planbestämmelse och det finns alltså ett överskott av parkeringsplatser idag.



89. Boende i fastighet Ösby 1:122

- a) Samma synpunkt som ovan under punkt b).
- b) Det planerade huset är på tok för högt och smälter inte in i bebyggelsen. Eftersom Apelvägens vändplan ligger nedsänkt i förhållande till det tänkta bygget blir även det en förstärkning av nivåskillnaden. Om kommunen avser att bygga på platsen är ett trevåningshus på platsen att betrakta som högt.

Kommentarer:

- a) *Se svar under punkt 10-88. b) ovan.*
- b) *Se svar under punkt 10-88. a) ovan.*

90. Boende i fastighet Ösby 1:130

- a) Illustrationen är missvisande över en gångväg från det norra huset som ansluter till befintlig gångväg utanför planområdet på en redan existerande gemensamhetsanläggning. Illustrationen är förvisso inte juridiskt bindande men vi anser att en illustration ska förtydliga vad planen medger. Vi frågar oss vem som ska sköta gångvägen och ser inte att vårt område har någon nytta av gångvägen till det norra huset. Gångvägen behöver därför tas bort från illustrationen.
- b) Sol- och skuggstudien är bristfällig för det norra 10-våningshuset och saknas helt för de södra husen. Skuggstudien är från tre tillfällen under tre sammanhängande månader för det norra 10-våningshuset. De återstående nio månader är inte studerat. Det södra husens påverkan är inte alls studerat. Vi vet alltså inte om vi först blir skuggade av det södra 10-våningshuset och sedan från det norra 10-våningshuset. Vi vet heller inte hur stor skuggpåverkan husen har. En annan brist i studien är att träden har antagits bestå av granar, vilket ger i modellen en mäktigare skugga än om tallar och lövträd hade studerats. Vi vill påpeka att det finns ett fåtal granar längs med Pärönstigen. Det är främst tallar och lövträd. Det är tre parhus mellan vår bostad och närmsta gran. Sol- och skuggstudien är därför bristfällig och frågan är inte färdigutredd.
- c) Så som planförslaget är utformat prioriteras fortsatt busstrafik framför trafiksäkerheten för gående och cyklister mellan områdena och Munkmoraskolan. Befintlig bussgata möjliggör plats för en gångväg vilket är positivt. Planen anger att eventuellt ska en gångväg byggas ut av huvudman för allmän platsmark, men tar inte ställning till att så ska ske. Översiktsplanen anger att barn och ungdomar ska kunna ta sig fram på ett trafiksäkert sätt. Vi anser att en säker passage mellan Ösby Grind, Munkmoraskolan och övriga bostäder uppe i Lugnet saknas och att utbyggnaden inte säkerställs i planen. Vi vill därför att kommunen tar på sig ansvaret för att återställa den tidigare säkra passagen för gående och cyklister längs med befintlig bussgata. Vi vill även påpeka att vi närboende aldrig har fått yttra oss om förändringen från gång- och cykelväg till enbart bussgata.
- d) Den förväntade ökade trafiken från ökad andel boende i området tillsammans med tätare busstrafik, skapar i sin tur mer buller för oss boende. Ösby Grind är idag ett relativt tyst område på Värmdö. När vi valde att flytta hit var just tystnaden en viktig parameter, då vi reagerar negativt på buller i och utanför vår bostad. Vi anser att planförslaget inte har hanterat frågan om ökat buller i området i tillräcklig omfattning och vill att bullerdämpande åtgärder görs.



Exempelvis kan byggnader användas som bullerväggar eller plank/jordvallar utformas med avseende att förhindra bullernivån att öka.

- e) Översiktsplanen anger att Värmdö som ekokommun har som målsättning att klara omställningen till ett hållbart samhälle. Vi ifrågasätter det hållbara att bygga hus på höjden. Ur ett ekonomiskt perspektiv är sällan höga hus försvarbara med hänsyn till tomtpriiser. Det finns mark att tillgå för lägre hus som kan smälta in i befintlig miljö. Ur ett energiperspektiv krävs ett eget system för att få tryck i vattenledningarna över befintligt höjd för vattentornet i Gustavsberg. Ur ett socialt perspektiv skapas en större anonymitet och önskad insyn in i omgivande bostäder och trädgårdar.

Kommentarer:

- a) *Den illustrerade gångvägen utgår. Om fastighetsägaren önskar kan en terrängrappa anläggas för åtkomst av den allmänna parkmarken i norr. Terrängtrappan sköts i så fall av fastighetsägaren då den kommer att ligga inom kvartersmark.*
- b) *Se svar under punkt 10-88 b)*
- c) *Plankartan visar utrymme för både bussgata och gångbana. Eftersom det tidigare funnits en gång- och cykelväg här och det idag saknas en koppling mellan de norra bostadsområdena i Gustavsberg ser kommunen också behovet av en trottoar. Planförslaget innebär att kommunen anlägger en trottoar när exploateringen genomförs. Vem som står för kostnaderna är inte utrett ännu.*
- d) *Bullerutredningen visar ökat buller närmast Skyttevägen men låga bullernivåer inom Ösby Grind. Även med uppräknade siffror för trafik i framtiden, kommer inte bullernivåer att överstiga de riktvärden som finns för buller inom Ösby Grind.*
- e) *Kostnader för grundläggning, tak med mera kan fördelas på flera våningar vilket är ekonomiskt fördelaktigt. Tillkommande kostnader för att bygga högt understiger besparingarna. Den ianspråktaga markytan blir mindre per bostad och på det viset kan en större andel mark nyttjas för annat såsom gröna ytor i form av naturmark och park. Att kunna spara en större andel grönyta och lägre byggkostnader är positivt med hänsyn till ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet. Ett vattentorns uppgift är inte att skapa tryck utan att vara en buffert för variationen i förbrukning över tiden. Ett komplement för vattenförsörjning till de översta våningarna har en mycket liten inverkan på energiförbrukning och kostnaden är försumbar jämfört med kostnaden för värme och varmvatten.*

91. Boende i fastighet Ösby 1:146

- a) I ett område med 3-vånings lamellhus byggt på 60-70 talet och radhus byggda på 90-talet tränger man in ett 10-vånings höghus. Vill man förtäta ett bostadsområde som är 40 år gammalt försöker man väl bygga någotsånär i liknande byggnadsstil. Det säger väl sunt förnuft. Redan för 40 år sedan planerade man för Munkmora etapp-2 i Vattentornsberget. Varför bygger man inte där, centralt läge med utsikt. Marken används idag som upplagsplats för schaktmassor och är ett populärt ställe att råna folk på kvällstid. Inget detaljplanearbete pågår för Vattentornsberget kan vi läsa på kommunens hemsida, då



klämmer vi in några höghus i Munkmora istället.

- b) Detta är ju Värmdöbestäder som vill bygga, ett företag som är till salu. Vill en ny ägare förknippas med ett impopulärt bygge?
- c) Argumentet är ”tätare och attraktivare stadsmiljö i Munkmora” – vadå stadsmiljö? Vi har valt vårt boende för att det är nära till naturen inte till någon stad. Hur mycket kommer 3 hus att bidra med stadsmiljö? Den här bygganden hamnar på en gångväg som vi som bor i området använder dagligen till bussen, skolor, hundrastning och när man vill gå till naturreservatet Ösby träsk. Där får vi ett 10 våningshus och en parkeringsplats istället. Närmaste grannar i radhusen har sett solen för sista gången. Med en förhoppning att sunt förnuft får råda och vi slipper förtätas med höghus i ett idag smakfullt och trivsamt bostadsområde!

Kommentarer:

- a) *I denna detaljplan för Munkmora är syftet att förtäta och förbättra miljön i Munkmora. Centrala delarna av Munkmora behöver en upprustning och förbättring. En ny exploatering kan bidra till att fler människor rör sig i området. Planförslaget gör att torget får en mer framträdande plats än idag då den ligger vid sidan av huvudstråket. Värmdöbestäder önskar förtäta så mycket som möjligt på sin egen mark eller på kommunens mark. På Vattentornsberget finns annan fastighetsägare så det innebär att det är ett annat detaljplaneprojekt. Se även svar under punkt 10-88 a).*
- b) *Noteras.*
- c) *Synpunkter gäller det tidigare samrådsförslaget med läget där ett av husen låg i grönytan och med parkering längs grönstråket där det finns en gångväg. Idag är planförslaget ändrat så att både norra huset och tillhörande parkering är flyttat. Huset är dessutom sänkt till sex våningar.*

92. Fastighetsägare Ösby 1:173

- a) Det saknas en vind- och solstudie på den detaljplan som presenterats för sakägarna. Den studie som finns är baserad på en annan detaljplan som skiljer sig från den nya och heller inte visar på hur Ösby Grind påverkas. Vi bifogar även en egengjord skuggstudie för att förtydliga behovet av en utökad sådan.
- b) Det saknas även en luftstudie av hur värmeanläggningens utsläpp skulle påverkas av ett stort hus som styr röken i nya riktningar.
- c) Sakägarna som kommunen pekat ut är bara ett fåtal av dem som faktiskt påverkas av bygget. Hela området Ösby Grind påverkas och framförallt då av många skuggtimmar under de ljusa månaderna på året. Alla dessa fastighetsägare önskar härmed få beaktas som sakägare.
- d) Med hänsyn till de två punkterna ovan anser vi att tiden för samrådet bör förlängas, då vi inte har komplett underlag för att göra en bedömning och heller inte anser att alla de som borde vara sakägare idag är sakägare.

Kommentarer:

- a) *Vi har inte kunnat använda er skuggstudie utan vi har gjort en*



utifrån en höjdmmodell. Ett PM för situationen kring det norra huset togs fram under den förlängda samrådstiden. Den har nu uppdaterats efter att det norra huset har sänkts till sex våningar. Sakägarkretsen är bedömd utifrån vilka som kommer att påverkas av skugga från de nya husen. Efter samrådet har en ny bedömning gjorts, där drygt hälften av fastigheterna i Ösby grind bedöms vara sakägare. Det norra huset påverkar tre delområden. Husen öster om Skyttevägen påverkas mest morgontid på sommaren. Parhusen närmast Munkmora påverkas på eftermiddagar under vår och höst, och en del av parhusen längre österut påverkas på sommarkvällar.

- b) En spridningsmeteorologisk studie är utförd och i den framkommer att miljö kvalitetsnormerna för luft inte kommer att överstigas, vare sig vid de nya husen eller i området med småhus i Ösby grind. För att undvika olägenhet för boende i det nya norra bostadshuset ska skorsten höjas till 10 meter ovan nockhöjd vid byggnation av detta hus. Tidigare gjorda vindstudier visar inte att vindriktningar kommer att ändras vid byggnation av föreslagen bebyggelse.
- c) Se nedan under d)
- d) Samrådstiden förlängdes och ett nytt samrådsmöte hölls. Alla handlingar inklusive nytt PM om skuggpåverkan från det norra huset skickades ut till en utvidgad sakägarkrets. Samrådstiden förlängdes med tre veckor.

93. Bostadsrättsägare 1, Ösby 6:1

- a) Jag har ingenting emot byggandet av nya bostäder. Men hänsyn måste tas till hur området ser ut, dess karaktär, naturen och miljön. Jag anser att husen blir alldeles för höga. De nya husen bör passa in i området, och att bygga så höga hus förstör karaktären, passar helt enkelt inte in i miljön och området. Dessutom kommer de höga husen att skymma solen för en hel del hushåll som redan bor i området, vilket är mycket dåligt. Bygg gärna hus på dessa platser, men bygg dem inte så höga. Bygg dem typ i samma höjd som övriga hus är i området. Typ 3-4 våningar höga. Och bygg dem så att de passar in i den miljö som redan finns.

Kommentar:

- a) Föreslagen bebyggelse är nu minskad, så att det innebär två sex-våningshus och ett 10-våningshus. Vissa lägenheter och småhus i området kommer att påverkas med skugga under vissa tider på dygnet. Konsekvenserna av detaljplaneförslaget har bedömts vara av icke betydande miljöpåverkan när det gäller skuggning av närliggande bebyggelse.

94. Bostadsrättsägare 2, Ösby 6:1

- a) Angående de planerade höghusen i Munkmora, så tycker jag att man borde utreda skuggpåverkan av de kringliggande husen på Markörstigen, Skyttevägen och Apelvägen ordentligt, och inte bygga högre än att de husen inte hamnar i skugga.

Kommentar:

- a) Se svar under punkt 93 a).

**Följande sakägare och myndigheter har inte fått sina synpunkter tillgodosedda**

| Namn | Ej tillgodosedda synpunkter |
|--|--|
| Stockholms läns landsting, trafikförvaltningen | Vill att planerad bebyggelse som vetter mot gator som trafikeras av buss ska utformningen av fastigheterna ske så att Folkhälsomyndighetens riktvärden för lågfrekvent buller innehålls i sovrum. |
| Gustavsbergs vänner | Vill att större hänsyn tas till befintlig miljö, att föreslagna hushöjder sänks samt att en ny dagvattenledning direkt till Torsbyfjärden studeras. |
| Ösby 1:163, 1:124, 1:136, 1:121, 1:128, 1:170, 1:186, 1:181, 1:156, 1:111, 1:137, 1:134, 1:119, 1:162, 1:168, 1:114, 1:140, 1:145, 1:149, 1:191, 1:182, 1:109, 1:152, 1:187, 1:127, 1:126, 1:158, 1:97, 1:169, 1:155, 1:143, 1:117, 1:171, 1:118, 1:116, 1:184, 1:185, 1:147, 1:142, 1:141, 1:139, 1:138, 1:135, 1:132, 1:131, 1:129, 1:110, 1:108, 1:105, 1:104, 1:103, 1:101, 1:99, 1:151, 1:154, 1:174, 1:96, 1:188, 1:157, 1:159, 1:160, 1:164, 1:165, 1:167, 1:173, 1:172, 1:190, 1:189, 1:102, 1:183, 1:180, 1:125, 1:113, 1:161, 1:166, 1:133 | År 2010: Vill att större hänsyn tas till befintlig miljö samt att förslagets parkering omlokaliseras och utökas. År 2015: Vill att förslagets gestaltning och höjd omformas med större hänsyn till befintlig miljö, att det norra höghuset inte byggs alternativt byggs i samma höjd som befintliga trevåningshus, att skuggtiden från tillkommande bebyggelse över Ösby Grind minskas samt att en parkeringsnorm på 0,8 bilplatser/lägenhet tillämpas. |
| Ösby 1:122 | Vill att skuggtiden från tillkommande bebyggelse över Ösby Grind minskas samt att hushöjden sänks till tre våningar för det norra tiovåningshuset. |
| Ösby 1:130 | Vill att sol- och skuggstudien kompletteras samt att bullerreducerande åtgärder vidtas för att skydda bebyggelsen i Ösby Grind. |
| Ösby 1:146 | Vill att förslaget omformas mer liknande befintlig bebyggelse, att förslaget omlokaliseras till Vattentornsberget samt att projektet inte genomförs. |
| Ösby 6:1 | Vill att förslaget tar mer hänsyn till befintlig miljö, att föreslagna hushöjder sänks samt att bebyggelsen utformas så att skuggtiden inte påverkas för boende på Markörstigen, Skyttevägen och Apelvägen. |



Samlad beskrivning av frågor av allmänt intresse samt kontorets kommentarer

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

Områdets karaktär och kulturhistoriska värden

Bygg- och miljökontoret: Befintlig bebyggelse karaktäriseras av låga lamellhus, trafikseparering och i stort sett enhetligt fasadutseende. De planerade punkthusen utgör ett främmande inslag i Munkmora och blir på grund av sin höga höjd ett dominerande inslag i omgivningen. Nämnden föreslår att det tydligare framgår av planbestämmelse eller genom koppling till gestaltningsprogram hur nya byggnader ska utformas.

Fastighetsägare i Ösby grind: Den norra byggnaden skulle alltför kraftigt kontrastera mot nuvarande kulturmiljö och bebyggelse med låga trevåningshus i 70-talsstil och ett villaområde av skärgårdskaraktär. Byggnaden skulle resa sig 40 meter ovanför de låga parhusen i Ösby grind. Det norra höghuset på Skyttevägen bör inte byggas, alternativt att det byggs som 3-våningshus.

Bostadsrättsägare Ösby 6:1: De föreslagna husen är alltför höga och passar inte in i miljön i området. De nya byggnaderna bör vara i samma höjd som befintliga hus, 3-4 våningar.

***Kommentar:** Planbestämmelserna har kompletterats med en tydlig koppling till planbeskrivningens gestaltningsprinciper.*

Detaljplanens miljökonsekvensbeskrivning (MKB) beskriver att förtätningen av bebyggelsen kan ge positiva effekter på stadsbilden och förstärka stadskaraktären med ny arkitektur, nya landmärken och fler människor som rör sig i området samt att fler allmännyttiga hyresrätter skapas.

I planförslaget har tydliga avvägningar gjorts för att spara mark och grönområden inom området men acceptera en större påverkan på landskapsbilden.

Efter politiskt beslut 2015 har planförslaget ändrats och innehåller nu två lägre lamellhus på sex våningar och ett punkthus i tio våningar. Planen tar hänsyn till befintlig mark och begränsar schaktningar och sprängningar av berg.

Förtätningen av bebyggelsen i Munkmora har stöd i kommunens översiktsplan.

Skuggning från höga hus

Bygg- och miljökontoret (De södra husen): Den befintliga bebyggelsen är noggrant placerad så att ingen byggnad skymmer utsikten eller medför skuggning. De nya byggnaderna placeras dock på ett sådant sätt som kan inverka mycket negativt på dem som redan bor i området, framförallt genom minskad utsikt men också genom skuggning.

***Kommentar:** Avståndet mellan nytt och befintligt hus har ökats i plankartan.*

Fastighetsägare i Ösby grind (Det norra huset): Det norra huset i Munkmora skulle kasta mer skugga över Ösby Grind än vad som kan anses vara tillåtet av Boverket och Miljööverdomstolen. Kommunens sol- och skuggstudier visar att samtliga fastigheter i Ösby Grind kommer att skuggas av det planerade norra huset. En sannolik skuggtid på 30 timmar per år kan inte anses vara "begränsad" skuggtid, vilket hävdas i solstudien. Vi anser att de två sol- och skuggstudierna har stora brister.



VÄRMDÖ KOMMUN

Bostadsrättsägare Ösby 6:1 (både norra och södra husen): Nya hus bör inte skugga befintlig bebyggelse på Markörstigen, Skyttevägen, Apelvägen.

***Kommentar:** Boverket har inga rekommendationer för hur mycket skugga som är tillåtet på uteplatser. De boendes yttrande hänvisar också till en så kallad periodisk skugga, till exempel rotorbladen i ett vindkraftverk. Denna störning kan inte jämföras med skugga från ett bostadshus. Skuggan från ett hus vandrar långsamt under dagen.*

Det är vanligt att vårdagjämning och höstdagjämning redovisas i solstudier. Kommunen har också beskrivit förhållanden den 10 maj. Vi anser att detta är tillräckligt för att visa skuggförhållandena på platsen.

I granskningsförslaget är det norra huset sänkt till sex våningar. Det får därför inte lika lång skugga som tidigare samrådsförslag. Fastighetsägarförteckningen har uppdaterats utifrån nya förutsättningar. Antalet berörda fastigheter är nu färre än under samrådet.

Rök och partiklar från panncentral

Länsstyrelsen och Bygg- och miljökontoret: Närhet till panncentraler kan innebära störningar från luftföroreningar och lukt. Det finns risk att det norra punkthuset träffas av rök. Störningarnas omfattning på det föreslagna höghuset behöver klarläggas.

***Kommentar:** Spridning av rök har utretts efter samrådet. Utsläppen ligger långt under Miljö kvalitetsnormen för luftföroreningar. För att ändå minska risken för lukt och rök vid det norra bostadshuset utökas planområdet och plankartan ändras så att bygglov för detta hus regleras med villkor. Villkoret är att innan byggnaden får uppföras ska skorstenen höjas till 10 meter högre än nockhöjden på det nya huset.*

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Anna Enberg
Projektledare