



FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN TORSBY 1:177 VÄRMDÖ KOMMUN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Granskningshandling

Dnr: 15KS/14

Datum: 2016-04-21

PBL (2010:900) i dess lydelse från 2 jan 2015

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

DETALJPLAN FÖR del av Torsby 1:177, VÄRMDÖ KOMMUN

Detaljplan för del av Torsby 1:177 har varit ute på samråd under tiden 2015-12-01 till 2016-01-11. 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 2015-12-17 där representanter från kommunen närvarade för att besvara eventuella frågor.

Totalt har 9 yttranden inkommit under samrådet. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsavdelningen. Alla som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare.

Samrådsredogörelsen är uppdelad i tre delar:

Del A. Sammanfattning samt avdelningens kommentarer

Del B. Ändringar sedan samråd

Del C. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

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

Yttranden har lämnats av

	Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
	Myndigheter		
1	Länsstyrelsen		2016-02-09
2	Lantmäteriet		2016-01-11
3	Trafikförvaltningen SLL		2016-12-11
4	Försvarsmakten		2015-12-10
5	Bygg-, miljö och hälsoskyddsnämnden, Värmdö kommun		2015-12-28
6	Storstockholms brandförsvär		2016-01-08
7	TRV		2015-12-09
	Företag		
8	Skanova		2016-01-12
9	Vattenfall		2016-01-11

Del A. Sammanfattning samt avdelningens kommentarer

A1. Markföreningar

Plankartan måste säkerställa att markföreningar avhjälpas innan bygglov ges. I dagsläget uppfyller marken inte de riktlinjer som finns för känslig markanvändning för bostadsändamål. Reglera i planbestämmelse istället för att stå som text i informationsruta på plankartan.

Kommentar:

Plankartan justeras så att det säkerställs att markföreningar avhjälpas innan bygglov ges.

A2. Riskanalys

Underlag till riskbedömning måste förtydligas och kompletteras till nästa planskede för att man ska kunna avgöra om föreslagna skyddsåtgärder är tillräckliga.

Kommentar:

En uppdaterad riskbedömning har utförts och bifogas planhandlingarna. Den visar att uppförandet av vall och dike mellan väg 274 och vall, samt fasader och fönster som förhindrar brandspridning, skapar förutsättningar för att reducera riskerna så mycket att samhällsriskerna värderas som små och föreslagen bebyggelse är möjlig. Uppförandet av vall och brandsäker fasad och fönster regleras i plankartan genom planbestämmelser. Dike regleras genom exploateringsavtal.

A3. Antal tillåtna fastigheter

Det finns inte några bestämmelser angående fastighetsbildning, som exempelvis minsta fastighetsstorlek.

Kommentar:

Planläggning av området syftar till att möjliggöra byggnation av bostäder. Detaljplanen innehåller inga bestämmelser om fastighetsstorlek. Kvartersmark för bo-stadsändamål har tillåten bebyggelse radhus respektive parhus. Maximalt utnyttjande av byggrätten medför att det genom avstyckning är möjligt att dela upp marken i ca två fastigheter, alternativt delas fastigheten upp i fler delar med lägre utnyttjandegrad av byggrätten. Bestämmelse om minst 4,5 meter mellan byggnad och fastighetsgräns tillåter inte avstyckning av enskilda kommande rad- eller parhus.

Del B. Ändringar sedan samråd

- Gångstråk mot busshållplats har lagts till.
- Skyddsbestämmelse pga närhet till väg 274 har justerats så att vall ska uppföras.
- Administrativ bestämmelse om andel yta som ska vara genomsläppligt har

ändrats till egenskapsbestämmelser om högsta tillåtna ytor som får hårdgöras.

- Planbestämmelse om att byggnad ej får uppföras i PARK utmed väg 274 har lagts till pga. närhet till sekundärled till farligt gods.
- Riskutredning har utförts och legat till grund för nya planbestämmelser om bla. skyddsvall, fasadmateriäl, säkra utrymningsmöjligheter vid eventuell olycka på väg 274.
- Bestämmelser kring bebyggelsens närhet till vägar och fastighetsgränser har justerats. Prickmark har lagts till.
- Villkor för bygglov rörande markföroreningar/känslig markanvändning har flyttats från information till bestämmelse.
- Informationsrutan har tagits bort och frågorna hanteras med nya bestämmelser och text i planbeskrivningen.
- Illustrationen har uppdaterats och bla. ny vägdragning har tydliggjorts, hela fastigheten färglagts och plangränsen förtydligats. Placering av busshållplats och gångstråk till den har lagts till. Text som visar på möjlighet för odling och dagvattenfördröjning har lagts till.
- Genomförandekapitlet har förtydligats med avseende på fastighetskonsekvenser och dagvatten.
- Exploateringsavtal ska upprättas för att säkerställa utformning av vall, utfart på väg 274, upprustning av busshållplats mm.
- Planbeskrivningen har förtydligats och uppdaterats utifrån ovanstående ändringar och tillägg.

Del C. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

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

	Yttrande	Kommentar
1. Länsstyrelsen		
a)	Länsstyrelsen bedömer, under nu kända förhållanden, att utformning av planen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor. Om problem kvarstår vid antagande kan planen komma att upphävas.	Frågorna har utretts vidare och säkras med avtal och planbestämmelser. Se punkt 1b-c.
b)	Plankartan måste säkerställa att markföroreningar avhjälpas innan bygglov ges. I dagsläget uppfyller marken inte de riktlinjer som finns för känslig markanvändning för bostadsändamål. Reglera i planbestämmelse istället för att stå som text i informationsruta på plankartan.	Planbestämmelse om att marksanering krävs före bygglov ges införs.

c)	Underlag till riskbedömning måste förtydligas och kompletteras till nästa planskede för att man ska kunna avgöra om föreslagna skyddsåtgärder är tillräckliga. Redogör för mängd och typ av transporter med farligt gods som bedöms gå på väg 274 i normalfallet och vid omledning för Essingeleden. Även slutmottagare av farligt gods måste klargöras.	En uppdaterad riskbedömning har utförts där även slutmottagare anges. Uppförandet av vall och brandsäker fasad och fönster regleras i plankartan genom planbestämmelser. Dike regleras genom exploateringsavtal eftersom det ligger utanför planområdet.
d)	Plankartan gör det möjligt att uppföra en kombinerad buller- och skyddsvall. Är vallen ett krav för att bostäder ska kunna byggas? Om behov av skyddsåtgärder finns ska dessa regleras genom bestämmelser i plankartan.	En uppdaterad riskbedömning har utförts. Se punkt 1c.
e)	Kommunen bör överväga att justera planhandlingarna enligt PBL 2010:900 istället för PBL 2010:900 i dess lydelse från 2 januari 2010.	Kommunen gör bedömningen att projektet startade vid beslut om delgivning om Startbesked av kommunens planutskott 2015-05-22 § 46, detta på grund av att planen varit vilande sedan planbesked beslutades november 2011.
f)	Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförande av förslaget inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.	Noteras.
g)	På plankartan finns den administrativa bestämmelsen "Minst 50 % av planområdet ska bestå av grönytor och genomsläppligt material". Lst är positiv till intentionen, men regleringen behöver omformas då en administrativ bestämmelse är olämplig. Förslagsvis regleras infiltration och hårdgörning med egenskapsbestämmelser.	Bestämmelser av tillåten area för hårdgörning av markytor flyttas till egenskapsbestämmelser och tydliggörs genom att arealen som max får hårdgöras anges i kvadratmeter. Angivelserna baseras på dagvattenutredningen.
h)	På plankartan finns inforuta om bebyggelsefritt avstånd. Denna text bör tas bort och regleras genom planbestämmelser.	Noteras. Regleras genom planbestämmelser.
2. Lantmäteriet		
a)	Fastighetsindelningen är inte korrekt redovisad då det skett avstyckningar i angränsning till planområdet. I fastighetsförteckningen finns flertalet angivna fastigheter vars beteckningar inte finns redovisade i grundkartan.	Plankartan har korrigerats så att fastighetsbeteckningar ligger inom plankartans avgränsning.
b)	Redovisning av flertalet fastighetsbeteckningar saknas, främst för fastigheter som enbart delvis redovisas i grundkartan. Det finns även befintliga servitut, i gränsen till och i närheten av planområdet, som saknar redovisning i grundkartan.	Fastighetsbeteckningar justeras så att de syns i plankartan. Servitut som ligger på fastigheten, men utanför planområdet redovisas på plankartan. Resterande servitut bedöms ej vara nödvändiga att redovisa i plankartan eftersom de inte ligger i planområde eller på fastighet Torsby 1:177.
c)	Befintliga servitut och rättigheter är svåra att urskilja från övrigt linjemanér.	Noteras. De linjer som finns i grundkartan är de som presenteras i plankartan.

d)	Fastighetsredovisningen i grundkartan hänför sig inte till aktuellt datum.	Noteras. Uppdateras till granskning.
e)	Lantmäteriet noterar att det inte finns några bestämmelser angående fastighetsbildning, som exempelvis minsta fastighetsstorlek.	Noteras. Se punkt 2i.
f)	I planbeskrivningen på sida 31 anges att exploatören avser teckna överenskommelse med Torsby samfällighetsförening angående ändring av Torsby ga:1 med avseende på utbredningen och andelstal i syfte att även Torsby Bäckväg och möjligen även gatan i planområdet ska ingå i Torsby ga:1. På sida 33 finns angivelse om att marken utlagd som GATA ska ingå i Torsby ga:1. Lantmäteriet vill informera om att en samfällighetsförening inte kan teckna avtal om exempelvis utökning av den gemensamhetsanläggning som föreningen förvaltar. Omprövning av en gemensamhetsanläggning sker genom lantmäteriförrättning.	Justeras i planbeskrivningen.
g)	På sida 34 i planbeskrivningen anges det att kommunen har ansökt om ledningsrätt för de kommunala va-ledningarna inom planområdet. Enligt fastighetsregistret finns ingen pågående lantmäteriförrättning berörande Torsby 1:177.	Vid kontakt med Lantmäteriet i september 2015 uppgavs att fastigheten är berörd av ärende AB126810 där handläggning då ännu inte påbörjats. Det vore önskvärt att fastigheten registreras som berörd i ärendet.
h)	För den sydöstra delen av Torsby 1:177, belägen utom planområdet, anges det på sida 35 i planbeskrivningen att denna lämpligen ingår som del av bostadsfastighet. Lantmäteriet observerar i detta sammanhang den befintliga servitutsbelastning som finns inom detta markområde.	Noteras.
i)	I tabellen med konsekvenser för fastigheten inom planområdet, på sida 35-36 i planbeskrivningen, anges inget om eventuell fastighetsbildning i form av avstyckning.	Planläggning av området syftar till att möjliggöra byggnation av bostäder. Detaljplanen innehåller inga bestämmelser om fastighetsstorlek. Kvartersmark för bostadsändamål har tillåten bebyggelse radhus respektive parhus. Maximalt utnyttjande av byggrätten medför att det genom avstyckning är möjligt att dela upp marken i ca två fastigheter, alternativt delas fastigheten upp i fler delar med lägre utnyttjandegrad av byggrätten. Bestämmelse om minst 4,5 meter mellan byggnad och fastighetsgräns tillåter inte avstyckning av enskilda kommande rad- eller parhus.
3. Trafikförvaltningen SLL		
a)	Trafikförvaltningen anser att busshållplatsen på planområdets sida av väg 274 ska tillgänglighetsanpassas i samband med exploateringen. Det skulle medföra att	Detaljplanen har justerats så att gånganslutningar till och från hållplatsen möjliggörs. Exploateringsavtal avses tecknas

	detaljplanens inriktningar för tillgänglighet även kopplas samman med kollektivtrafikens infrastruktur. Kräver säkra gånganslutningar till och från hållplatsen.	gällande anpassning av hållplats.
b)	Eventuellt bör Värmdö kommun i samråd med Trafikverket överväga att anlägga en gångpassage över väg 274 till den motstående hållplatsen.	Kan komma att inkluderas i exploateringsavtalet. Diskussion pågår med TRV i frågan.
4. Försvarsmakten		
	Försvarsmakten har inget att erinra.	-
5. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden		
a)	En gemensam byggrätt bedöms inte som en lämplig bestämmelse, speciellt inte om avstyckning är möjlig då det är problematiskt att utreda hur mycket byggrätt som är utnyttjad. Föreslagen typen av byggrätt gör att det många gånger är först till kvarn som gäller och att vid senare tillfällen räkna ihop vad som blivit sammanlagt bebyggt inom ett helt område kan bli onödigt tidskrävande. Det är lämpligare att ha en byggrätt per fastighet. Det står, exempelvis, som bestämmelse att byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Gäller det även komplementbyggnad kan det ge problem vid fastighetsbildning. Enligt illustrationsplan ser det ut att bli planstridiga placeringar direkt, både för komplementbyggnader och 2 parhus.	Plankarta ändras så att restriktioner kring placering av huvudbyggnad och komplementbyggnad regleras av 4,5 meter. 6-metersbestämmelsen tas bort och bebyggelse regleras genom prickmark istället. Observera att fastighetsgräns och planområdesgräns inte sammanfaller överallt. Av den anledningen ser det ut som att två parhus verkar ligga närmare än 4,5 m från fastighetsgräns, men det är på grund av att de ligger invid plangränsen.
b)	Vad är maximal byggnadshöjd för komplementbyggnader?	Plankartan kompletteras med tillåten byggnadshöjd 3 meter för komplementbyggnad.
c)	Om bilar parkeras framför hus krävs tillräcklig yta så att bilar ej sticker ut över gata.	Noteras. Byggnader ska enligt plankarta placeras 6 meter från gata vilket bedöms vara tillräckligt längd för parkerad bil. Avståndet har förtydligats genom prickmarkeringar i plankartan.
d)	Om alternativen bullervall eller bullerplank finns i plankartan gäller det att bygglovshandläggaren gör en avvägning av korrekt alternativ för att möte både bullerfråga och riskreducering.	Plankartan ändras till att det krävs en vall för att klara riskreduceringen.
e)	Enligt kommunens GIS-data/SOLEN ligger större delen av området inom lågriskområde, men nordöstra hörnet inom mellanrisk för radon.	Det stämmer att större delen ligger inom lågriskområde. Förtydligas i planbeskrivningen
f)	För bostadsbebyggelse måste krav för känslig markanvändning (KM) klaras. En sanering kommer krävas. Då befintliga träd ska sparas, bör det tillses att dessa inte är belägna i jord som inte klarar gränsen för KM.	Se kommentar 1b.
g)	Det kan finnas höga halter av bekämpningsmedel i närliggande diken. Då jämförvärden är en blandning av danska, kanadensiska och holländska rekommendationer bör utredning göras för att bedöma riskerna med kvarvarande föroreningar.	Det finns inga svenska riktlinjer för många av de ämnen som undersökts på platsen. För att utreda om de nivåer, av de undersökta ämnena, som återfunnits på platsen är skadliga har därför olika

		<p>internationella värden använts. Utan dessa riktlinjer skulle en bedömning inte kunna göras. Kommunens bedömer därför att den utredning som gjorts i kombination med att marken saneras i samband med exploatering för att vara godkänd för känslig markanvändning är tillräcklig. Denna avvägning har tidigare stämts av med handläggare på Bygg- och miljöavdelningen och avdelningarna har varit överens i frågan. I det fortsatta arbetet kommer frågan stämmas av vidare. Vad gäller att fastigheten ska vara godkänd för KM, har plankartan justerats så att informationstext övergått till planbestämmelse och marksanering är en förutsättning för bostadsbebyggelse.</p>
<p>6. Storstockholms brandförsvaret</p>		
a)	<p>Förutom att aktuellt planområde ligger i närheten av väg 274 vilken är sekundär farligt godsled, har SSBF ingen kännedom om några ytterligare riskkällor i närheten till aktuellt planområde.</p>	<p>Noteras.</p>
b)	<p>För aktuell typ av bebyggelse rekommenderar Länsstyrelsen ett skyddsavstånd som riskreducerande åtgärd om 75 meter från väggkant. Detta avstånd kan minskas om risknivån visas vara låg alternativt om kompletterande riskreducerande åtgärder införs. Länsstyrelsen rekommenderar en bebyggelsefri zon om minst 25 meter från väggkant med transport av farligt gods, oavsett risknivå. Samrådsredogörelsen bör innehålla ett resonemang kring varför man kan bygga närmre vägen än 75 meter och om några riskreducerande åtgärder planeras utföras.</p>	<p>Noteras. Bebyggelsefri zon på 25meter används i planen och Lst riktlinjer som SSBF hänvisar till följs. Risknivån bedöms i den nya riskutredningen som låg, men riskreducerande bestämmelser läggs in i plankarta. Se vidare kommentar 1 c.</p>
c)	<p>I samrådsbeskrivningen finns en beskrivning av de risker som föreligger i och med planområdets närhet till väg 274. Det vore bra att få en motivering till den riskbedömning som gjorts. Hur har värdena för konsekvens och sannolikhet tagits fram? Grundas de på någon typ av fakta eller beräkning?</p>	<p>Se ny riskutredning.</p>
d)	<p>Någon typ av åtgärd för att förhindra att brännbara vätskor rinner in mot bostäderna bör införas. I åtgärdsplanen anges att bullerplanket ska kunna hindra brandfarlig vätska från att rinna mot bostäderna. Detta bedöms som en skälig åtgärd men den behöver föras in på plankartan tillsammans med text att den ska vara i brandsäkert material.</p>	<p>Att vall ska uppföras regleras i plankartan. Se vidare punkt 1c.</p>
e)	<p>För olycka med gasläcka anges som åtgärd att</p>	<p>Se punkt 1c.</p>

	<p>bullerplanket förväntas hålla kvar gasen och motverka att denna sprids mot bebyggelsen. Det är troligtvis endast brandfarlig vätska som kan stoppas av ett plank. Gasformiga ämnen blir svåra att skydda sig mot och stoppas troligtvis inte av ett plank.</p>	
f)	<p>SSBF anser att det underlag som tagits fram är en bra början men bedömer att riskutredningen behöver kompletteras med en del bedömningar och motiveringar för att kunna anse att risknivån är acceptabel inom planområdet. Därefter behöver de riskreducerande åtgärder som fastställs föras in på plankartan.</p>	<p>Riskutredningen har kompletterats och plankartan har kompletterats med bestämmelser. Se punkt 1c.</p>
g)	<p>Vid planering av ny bebyggelse behöver hänsyn tas till tillgång av brandvatten. Utifrån SSBF:s underlag ser det ut som att brandposter saknas i området. Se över behovet av nya brandposter vid området. Då aktuellt område endast är bebyggt med mindre bostadshusbebyggelse är det ur ett insatsperspektiv tillräckligt att utnyttja vattenförsörjning via alternativsystem. Avståndet till närmaste brandpost bör ej överstiga 500 meter och brandposterna bör ge minst 900 liter/minut. Vid brandposterna måste goda vändmöjligheter alternativt möjlighet till rundkörning finnas.</p>	<p>Brandpost finns vid Torsby Bäckväg precis väster om plangräns. SSBF har fått uppdaterad info om denna brandpost. Rundkörningsmöjligheter inom planområdet kommer att finnas.</p>
<p>7. Trafikverket</p>		
a)	<p>Planområdet angörs via Torsby Bäckväg som i sin tur ansluter till väg 274. Av plankarta och planbeskrivning framgår att befintlig anslutning kommer förändras vilket är positivt då nuvarande utformning har brister. Som tidigare framförts bör Torsby Bäckväg rätas ut för att uppnå en lämplig korsningsvinkel.</p> <p>Tydliggör i underlag hur den befintliga anslutningen avses förändras. I underlaget ska det framgå att siktsträckor och övriga krav enligt VGU uppfylls. Vilken påverkan får siktsträckor av bullervall och busshållplats? Det behöver exempelvis säkerställas att sikttriangeln vid anslutningen klaras utifrån bullervallens placering.</p>	<p>Att korsningsvinkeln för Torsby Bäckväg kommer rätas ut planeras att säkerställas genom överenskommelse i exploateringsavtal.</p> <p>In- och utfarten kommer hamna längre från busshållplatsen än idag och vegetation som idag skymmer sikten kommer att tas bort vid planens genomförande. Detta förbättrar sikten. Siktsträckan blir god vid utfart från Torsby Bäckväg likväl som från Torsby Solängsväg. Riktlinjerna från VGU uppfylls med undantag när det finns angörande buss vid hållplatsläget. Bedömningen är att hållplatsläget inte kan flyttas till annan lämplig plats inom rimligt avstånd från tidigare läge om siktsträckor och avstånd till korsningar ska uppfyllas. Hållplatsen planeras dock att flyttas till mitt emellan Torsby Bäckväg och Torsby Solängsväg för att förbättra siktmöjligheterna.</p> <p>Kriterier för siktsträckan har bedöms utifrån tätbebyggt område (50 km/h), LS= 5m, LP=110<</p>

b)	<p>Bullervallen bör ligga utanför vägområdet och med en skiljeremsa om 1 meter. Trafikverket har tyvärr ingen tydlig dokumentation över aktuellt vägområde vilket innebär att vägområdet får tolkas in utifrån befintliga förhållanden. Vägområdet inbegriper körbanan och det område som behövs för att rymma nödvändiga väganordningar i form av exempelvis diken, slänter, säkerhetszon och trummor. Uppskattningsvis går dagens vägområdesgräns vid släntfot. Det är viktigt att nuvarande och framtida väganordningar ryms inom detta område eller att rätt till utökat vägområde säkerställs. Vägområdet bör inte ingå i planområdet. Vidare ska vallen utformas enligt VGU och den får ej påverka väganläggningen negativt i form av försvårande av avvattning eller påverkan på stabilitet med mera. Vad gäller geoteknik behöver undersökningar och utredningar tas fram som visar att väg 274 inte tar skada av tillkommande massor. Trafikverket vill ges möjlighet att granska dessa utredningar.</p>	<p>Föreslagna åtgärder i planområdet ligger utanför definierat vägområde. Bedömningen är att trafikplanering kommer rymmas inom det område som finns tillgängligt. Vallen är anpassad till tolkning av vägområde som kommunen gjort i samråd med Trafikverket och ligger en bra bit från nuvarande tolkat vägområde.</p> <p>Geotekniskundersökning ska tas fram och utformningen av vall avses regleras i exploaterings- och genomförandeavtal. TRV kommer ges möjlighet att granska och även vara med och utforma handlingar och avtal kring utformning och genomförande. Detaljprojektering sker ej inom planprocessen.</p>
c)	<p>I planen föreslås ett dike mellan planerad bullervall och vägslänt som kopplar på befintlig brunn. Trafikverket bedömer att ett dike mellan bullervall och väg 274 kan vara en lämplig åtgärd men den behöver som nämns i dagvattenutredningen utredas och redovisas utförligare. Status och rådighet över befintlig brunn och dess ledningar uppfattar Trafikverket som oklar. Istället för att koppla på befintlig brunn bör en lösning genom bortledning av vatten via en trumma tvärs Torsby Bäckväg till befintligt dike studeras. I alla sammanhang behöver det säkerställas att vald lösning hanterar dagvattenvolymen.</p>	<p>Gällande oklarheter i status på brunn och ledningar uppfördes dessa, enligt den före detta fastighetsägaren, när handelsträdgården var i drift, för att leda bort vägdagvatten som flödade in över parkeringsytan på fastigheten. Kommunen föreslår att dagvattenfrågan hanteras genom exploateringsavtal med exploatör och genomförandeavtal med TRV. Vägområdet inklusive dike och föreslagen dagvattenlösning ligger utanför planområdet, se uppdaterad planillustration.</p>
d)	<p>Det är viktigt att oskyddade trafikanter kan ta sig till viktiga målpunkter som busshållplats och gång- och cykelväg på ett säkert sätt och att dessa är tillgängliga. Oskyddade trafikanter ska inte behöva gå i vägrenen till och från busshållplatser och planen bör innehålla åtgärder för detta. Busshållplatsen på södra sidan av väg 274 håller låg standard och är inte optimalt placerad.</p>	<p>Föreslagen åtgärd ligger utanför planområdet, men ett gångstråk läggs till i plankartan och stråk utanför planområdet regleras i exploateringsavtal eftersom de ligger utanför planområdet.</p>

	<p>Hållplatsen bör lämpligen anpassas till samma standard som den nybyggda hållplatsen i motgående riktning. Det bör i alla sammanhang säkerställas att tillräckligt utrymme finns för att bygga om denna till acceptabel standard. Det finns inte heller en anordnad passage tvärs väg 274. Vid större flöden av oskyddade trafikanter tvärs vägen bör en hastighetssäkrad passage övervägas. Bedömt antal passager och utformning av en hastighetssäkrad passage bör presenteras i planhandlingarna då det kan bli nödvändigt att anlägga en sådan.</p>	<p>Tillkommande av passage kan regleras i exploateringsavtal. Den nya bebyggelsen bedöms generera max 50/dygnpassager/dygn med utgångspunkt i de resmönster och avstånd som råder inom kommunen.</p>
e)	<p>Detaljplanen innebär åtgärder som direkt och indirekt berör väg 274. Innan planen antas behöver ett avtal tecknas mellan Trafikverket och kommunen om former och förutsättningar för dessa åtgärder.</p> <p>Innan tecknande av avtal behövs ett utvecklat underlag kring följande åtgärder tas fram som Trafikverket ska ges möjlighet att granska och godkänna: ny utformning av Torsby bäckvägs anslutning med väg 274, bullervallens placering och utformning (inklusive geoteknik), nytt dike och bortledning av vägdagvatten. Underlag om utformning av passage tvärs väg 274 bör presenteras. Av underlaget bör framgå om åtgärderna är förenliga med VGU, om dom ryms inom vägområdet eller om ny mark behöver tas i anspråk.</p>	<p>Kommunikation mellan kommun och TRV pågår kring frågorna. Se även 7c och 7d.</p> <p>Enskilt huvudmannaskap råder i planen. Kommunens medverkan hanteras genom genomförandeavtal.</p>
f)	<p>Trafikverket har inga avsatta medel för åtgärder som aktualiseras av aktuell detaljplan varför dessa behöver belasta kommun eller exploatör.</p>	<p>Noteras. Kommunen är ej huvudman. Fortsatt diskussion föreslås.</p>
g)	<p>Trafikverket anser att riksdagens riktvärden för trafikbuller vid nybyggnad av bostäder ska följas och klaras utifrån aktuell och prognostiserad trafik. Beakta att väg 274 är omledningsväg för Essingeleden och specialtransporter som inte får gå på Essingeleden kör här. Dessa kan ge högre buller än vanlig trafik. Kommunen ska ta ansvar för bullerstörningen och göra en medveten avvägning. Därmed förutsätts att krav inte kommer att ställas på Trafikverket, i egenskap av verksamhetsutövare, att bekosta bullerdämpande åtgärder efter planens genomförande.</p>	<p>Vallen är inte en förutsättning för att klara bullernivåer utan anläggs pga säkerheten gällande sekundär transportled för farligt gods.</p>
h)	<p>Trafikverket anser att det ska regleras i plankartan att bostäder ska uppföras så att riktvärden för trafikbuller innehålls. Nödvändiga bullerdämpande åtgärder bör även dessa regleras i plankartan.</p>	<p>Noteras. Enligt Boverkets allmänna råd ska ej bullernivåer regleras i plankarta eftersom det finns en lagstiftning som reglerar detta. En bullerutredning har gjorts som visar på bullernivåer vid framtida bostäder. Riktlinjerna kan enligt denna hållas.</p>

i)	Väg 274 är sekundär transportled för farligt gods. Trafikverket anser att länsstyrelsens rekommendationer om hantering av riskfrågan vid transportleder för farligt gods ska tillämpas.	En kompletterande riskanalys har gjorts. Se punkt 1 c.
8. TeliaSonera Skanova Access AB		
a)	Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. 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.	Noteras
b)	Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.	Noteras
9. Vattenfall eldistribution AB		
a)	Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet. Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören.	Noteras.
b)	Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.	Noteras. Regleras under exploateringsfas.
c)	Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.	Noteras. Säkerhetsavståndet uppfylls.
d)	Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras.	Noteras.

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

Fastighetsbeteckning/Myndighet	Ej tillgodosedda synpunkter
Bygg och miljöavdelningen	Endast en byggrätt fastighet efterfrågas, men planen tillåter fortsatt separata byggrätter för olika byggnadstyper.

Värmdö 2016-04-21

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Helena Gåije
Planarkitekt

