

DETALJPLAN FÖR DEL AV
Brunn 1: 507. Pilhamn
VÄRMDÖ KOMMUN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE FÖR FÖRNYAD GRANSKNING

Antagandehandling

PBL (2010:900)

Dnr: 15KS/7

Datum: 2016-12-14

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE FÖR FÖRNYAD GRANSKNING

DETALJPLAN FÖR BRUNN 1:507, Pilhamn, VÄRMDÖ KOMMUN

Förnyad granskning av detaljplan för Brunn 1:507, Pilhamn har skett från 2016-11-01 till 2016-11-21. Information om förnyad granskningen skickades ut enligt sändlista. Planförslaget och alla bilagda handlingarna fanns att ta del av på Kontaktcenter på Skogsbovägen 9-11 och på kommunens hemsida.

Totalt har 13 yttranden inkommit under förnyad granskningstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på Samhällsbyggnadsavdelningen.

Detta utlåtande är uppdelat i fyra delar:

Del A. Sammanfattning av inkomna frågor av allmänt intresse samt avdelningens kommentarer

Del B. Ändringar mellan granskning och antagande

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
1.	Länsstyrelsen		2016-11-30
2.	Lantmäteriet		2016-11-07
3.	Storstockholms brandför-svar		2016-11-11
4.	Trafikverket		2016-11-17
5.	Trafikförvaltningen SLL		2016-11-18
6.	Vattenfall		2016-11-18
7.	Bygg- miljö- och hälso-skyddsnämnden		2016-12-01
8.	Svenska kraftnät		2016-11-15
9.	Havs och vattenmyndig-heten		2016-11-21
10.	Brunns vägförening		2016-11-11
11.	Förskolan Varglyan		2016-11-20
12.	Fastighetsägare Brunn 1:593		2016-11-20
13.	Fastighetsägare Enkärret 1:66		2016-11-19

A. SAMMANFATTNING

A1. Översvämningsrisken vid byggnadstekniska åtgärder.

Planbestämmelsen som reglerar lägsta nivån för underkant grundsula för byggnaden också ska gälla för de tekniska anläggningarna inom detaljplanen alternativt att det ska framgå hur översvämningsrisken kan reduceras genom byggnadstekniska åtgärder. Det är framförallt viktigt att nödräddningsmagasinets funktion kan säkerställas så att det inte påverkas negativt vid en översvämning.

Planbeskrivningen behöver kompletteras med en beskrivning av hur de tekniska anläggningarna skyddas mot en översvämning.

Kommentar: Plankartan kompletteras med en planbestämmelse som reglerar lägsta nivån + 2,75 m för underkant grundsula för de tekniska anläggningarna.

Nödräddningsmagasinet (NBM) utförs som en sluten tät konstruktion under mark. NBM står i direkt kontakt med befintlig pumpsump och kan enbart fyllas vid nödsituation vid utebliven pumpfunktion. Vid en översvämningssituation förhindras havsvatten att bakåtströmma in genom nödräddningsledningen genom backventiler. NBM töms genom befintlig pumpstations pumpning.

NBM är åtkomligt via ett flertal nedstigningsbrunnar och vid behov kan NBM rengöras och tömmas från markytan. Vid normal funktion är NBM tomt och används ej.

I ett framtida scenario kommer själva pumpstationen klara sig, räddningsmagasinet ligger med överkanten i havsnivån. Att få ut bräddat vatten i det läget kräver pumpning eller väldigt grunt förlagda nya räddningsledning/ dike. NBM kommer att övervakas via nivågivare och larm för valda situationer.

A2. Vändplan och parkering

Vändplanen kommer att bli mindre, viktigt att den kommer att kunna hantera hämtning och lämning av ca 35 barn på morgon och eftermiddag (ca 10-15 bilar samtidigt). De tidigare utmärkta p-platserna för förskolans personal är inte längre kvar och det finns en risk i att nu utmärkta p-platser inte kan komma att kunna utnyttjas explicit för förskolans personal som är fallet idag.

Det nämns vidare att "Vid behov kan planens P-området bildas till en gemensamhetsanläggning för de nyttjande fastigheterna" med detta skulle förskolan riskera att bli av med sina p-platser vilket skulle innebära att personalen anställd på förskolan inte längre har några parkeringsplatser. Vändplanen bör inte bli mindre än vad den är idag samt att personalens samt arbetande föräldrars parkeringsplatser säkras i planen.

Kommentar: Vändplanen kommer att kunna hantera hämtning och lämning av ca 35 barn på morgon och eftermiddag (ca 10-15 bilar samtidigt).

Det separata området för parkering omfattande 29 bilplatser blir en allmän parkeringsplats för områdets olika behov. Kommunen anlägger platsen och ska ansvara för drift och underhåll av området, och kan enligt med behov hyra ut erforderligt antal platser till Varglyans förskola, hembygdsföreningens skralada samt ev. även för det särskilda boendets behov.

B. ÄNDRINGAR GJORDA EFTER FÖRNYADGRANSKNING

Plankartan kompletteras med:

- litet a, där strandskyddet upphävs
- x-och y-koordinater
- gräns för u-område anges som en administrativ gräns.
- En bestämmelse med lydelsen: ”Om ekvivalent ljudnivå utanför bostadens fasad är > 55 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå om högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid om högst 70 dBA. Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå.”
- en planbestämmelse som reglerar lägsta nivån för underkant grundsula för de tekniska anläggningarna.
- Att planbestämmelsen att anlägga en brygga och en utsiktsplats förtydligas med att strandskydd krävs för åtgärden.

Plankartan har förtydligast med:

- Marklov krävs för fällning av träd med större stamdiameter än 15 cm på en höjd av 1,3 m ovan mark.

Planbeskrivningen kompletteras med:

- *Lokalgata*
Den nya lokalgatan med den omformade vändplanen anläggs av kommunen, som också kommer att ha ansvar för dess drift och underhåll.
- *Parkering (P)*
Det separata området för parkering omfattande 29 bilplatser blir en allmän parkeringsplats, vilket motsvarar områdets olika behov. Kommunen anlägger platsen och ska ansvara för drift och underhåll av området, och kan enligt med behov hyra ut erforderligt antal platser till Varglyans förskola, hembygdsföreningens sk.rialada samt ev. även för det särskilda boendets behov.
- Möjlighet till strandskyddsdispens för brygga mm har ej utretts inom planarbetet.
- De tekniska anläggningarna skyddas mot en översvämning via nivågivare och larm på nödbräddningamagasinet.

Del C. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentare

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		
	Länsstyrelsen anser att planbestämmelsen som reglerar lägsta nivå för underkant grundsula för byggnaden också ska gälla för de tekniska anläggningarna inom detaljplanen alternativt att det ska framgå hur översvämningensrisken kan reduceras genom byggnadstekniska åtgärder. Det är framförallt viktigt att nödbräddningsmagasinets funktion kan säkerställas så att det inte påverkas negativt vid en översvämning.	Plankartan kompletteras med en planbestämmelse som reglerar lägsta nivå + 2,75 m för underkant grundsula för de tekniska anläggningarna. Nödbräddningsmagasinet (NBM) utförs som en sluten tät konstruktion under mark. NBM står i direkt kontakt med befintlig pumpsump och kan enbart fyllas vid nödsituation vid utebliven pumpfunktion. Vid en översvämningssituation förhindras havsvatten att bakåtsströmma in genom nödbräddningsledningen genom backventiler. NBM töms genom befintlig pumpstations pumpning. NBM är åtkomligt via ett flertal nedstigningsbrunnar och vid behov kan NBM rengöras och tömmas från markytan. Vid normal funktion är NBM tomt och används ej.
	Planbeskrivningen behöver kompletteras med en beskrivning av hur de tekniska anläggningarna skyddas mot en översvämning.	I ett framtida scenario kommer själva pumpstationen klara sig, bräddningsmagasinet ligger med överkanten i havsnivå. Att få ut bräddat vatten i det läget kräver pumpning eller väldigt grunt förlagda nya bräddningsledning/dike. NBM kommer att övervakas via nivågivare och larm för valda situationer.
2. Lantmäteriet		
	Lantmäteriet anser att grundkartans aktualitet inte är acceptabel och att det saknas koordinater i x- och y- led samt befintliga servitut. Den administrativa bestämmelsen om upphävande av strandskydd bör anges med gement a på plankartan. Lantmäteriet vill återigen uppmärksamma att gräns för u-område numera ska anges som en administrativ gräns	Plankartan kompletteras med: • litet a, där strandskyddet upphävs • x-och y-koordinaterna • gräns för u-område anges som en administrativ gräns.
	Fastighetsförteckningen Lantmäteriet inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen men ifrågasätter förteckningens aktualitet då den är snart ett halvår gammal.	Kommunen har en annan uppfattning om förteckningens aktualitet.
3. Storstockholms brandförsvär		
	Har inget att erinra	

4.	Trafikverket	
	Eventuella framtida krav på bullerreducerande åtgärder anser därför Trafikverket ska ligga på Värmdö kommun att finansiera. Planbestämmelse för störningsskydd bör kompletteras med att maximalnivå vid uteplats ska klaras. Trafikverket förutsätter vidare att vägområdet är avgränsat utifrån vad Trafikverket tidigare angivit.	Kommunen noterar huruvida de framtida bullerreducerande åtgärderna kommer att finansieras. Planbestämmelse för störningsskydd kompletteras med tillåten maximalnivå vid uteplats. Vägområdet är avgränsat utifrån vad Trafikverket tidigare angivit.
5. Trafikförvaltningen SLL		
	Trafikförvaltningen SLL har inget att erinra.	
6. Vattenfall		
	Vattenfall har inget att erinra	
7	Bygg-, miljö och hälsoskyddsnämnen	
a	Nämnden föreslår därmed att WB området där möjlighet att anlägga en brygga med en maximal bredd på 2,5 meter samt en utsiktsplats på maximalt 15 kvadratmeter utgår från de föreslagna planbestämmelserna eftersom förslaget inte är förenligt med strandskyddets syfte enligt 7 kap 13 § miljöbalken.	Planbestämmelsen om möjlighet att anlägga en brygga och en utsiktsplats kvarstår för att belysa möjlighetengöra att ökad tillgängligheten till vattnet. Plankartan förtydligas med att strandskydd krävs för åtgärden.
b	Nämnden föreslår en ändring, så att det i planbestämmelserna under rubriken "Störningsskydd" införs en bestämmelse med lydelsen: "Om ekvivalent ljudnivå utanför bostadens fasad är > 55 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå om högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid om högst 70 dBA. Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå."	"Störningsskydd" införs en bestämmelse med lydelsen: "Om ekvivalent ljudnivå utanför bostadens fasad är > 55 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå om högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid om högst 70 dBA. Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå."
8. Svenska kraftnät		
	Svenska kraftnät har inget att erinra	
9. Havs och vatten myndigheten		
	Havs och vatten myndigheten avstår från att yttra sig.	
10. Brunns vägförening		
	Brunns vägförening motsätter sig omprövning av ga:2 och föreslår att vägstumpen ifråga hamnar utanför planen.	Kommunens policy är att ha kommunalt huvudmannaskap fram till allmänna anläggningar och har inte för avsikt att flytta plangränsen.

11.	Förskolan Varglyan	
a	Vi ser nu att vändplanen kommer att bli mindre, viktigt att den kommer att kunna hantera hämtning och lämning av ca 35 barn på morgon och eftermiddag (ca 10-15 bilar samtidigt). Vi ser även att de tidigare utmärkta p-platserna för förskolans personal inte längre är kvar och vi ser en risk i att nu utmärkta p-platser inte kan komma att kunna utnyttjas explicit för förskolans personal som är fallet idag	Vändplanen kommer att kunna hantera hämtning och lämning av ca 35 barn på morgon och eftermiddag (ca 10-15 bilar samtidigt). Det separata området för parkering omfattande 29 bilplatser blir en allmän parkeringsplats för områdets olika behov. Kommunen anlägger platsen och ska ansvara för drift och underhåll av området, och kan enligt med behov hyra ut erforderligt antal platser till Varglyans förskola, hembygdsföreningens sk.ralada samt ev. även för det särskilda boendets behov.
b	Det nämns vidare att "Vid behov kan planens P-området bildas till en gemensamhetsanläggning för de nyttjande fastigheterna" med detta skulle förskolan riskera att bli av med sina p-platser vilket skulle innebära att personalen anställd på förskolan inte längre har några parkeringsplatser.	Det separata området för parkering omfattande 29 bilplatser blir en allmän parkeringsplats, områdets olika behov. Kommunen anlägger platsen och ska ansvara för drift och underhåll av området, och kan enligt med behov hyra ut erforderligt antal platser till Varglyans förskola, hembygdsföreningens sk.ralada samt ev. även för det särskilda boendets behov.
c	Vi ser att det tas hänsyn till ovan och att vändplanen inte blir mindre än vad den är idag samt att personalens samt arbetande föräldrars parkeringsplatser säkras i planen.	Se svar ovan
12.	Fastighetsägare Brunn 1:593	
a	Att byggnaden borde placeras på platsen vid prästgården	Kommunen noterar detta
b	Att placeringen är olämplig pga 1. buller 2. lukt 3. utsikten - en vassbeklädd våtmark med alsnår 4. marknivån är för låg över förväntad havsnivå 5. det närmaste vattensjuk ett "surgärde".	1. Bullerutredningen visar att bullernivåerna klaras både utomhus och inomhus med den tänkta utformningen av den nya bebyggelsen förutsatt att alla gårdar är slutna atriumgårdar eller har en sida som utgörs av bullerplank. 2. Avloppspumpstationen ligger mer än 50 m från bostäderna och det bör inte förekomma någon lukt. 3. Kommunen anser att utsikt mot vassområde inte är olämplig. 4. Enligt "PM – utlåtande stabilitet" visar det att Ramböll inte anser att risken för skred är ett skäl för att bedöma marken som olämplig med avseende på skredrisken. 5. Marken kommer att fyllas upp
c	För att kunna bygga på den vattensjuka marken måste man höja upp marknivån en meter med fyllningsmassor. Detta kommer att pressa ned underlaget med sättningar som följd och risk för att vägbanken intill berget kan påverkas och vår enda vägförbindelse mot Gustavsberg	Enligt "PM – utlåtande stabilitet" visar det att Ramböll inte anser att risken för skred är ett skäl för att bedöma marken som olämplig med avseende på skredrisken. Risken för skred pga av låg marknivå i förhållande till framtida havsnivå höjning är utredd i ett PM-utlåtande, Ramböll, 2016, som visar att risken för skred i nordlig riktning mot havsviken är mycket liten. Eftersom

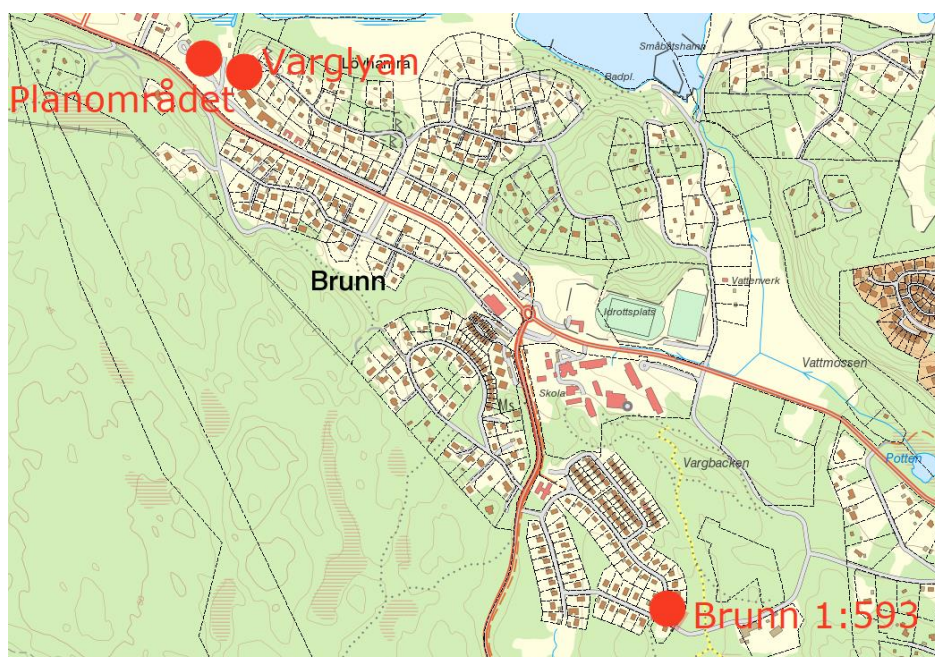
	utsättas för rasrisk.	en utfyllning kommer att ske. Bedömningen att nivåskillnaden från aktuella området till vattnet kommer att bli ca 2,7 m och det horisontella avståndet är ca 200 m. Baserat på överslagsmässiga beräkningar är risken för skred är mycket liten, ett resultat som står i enlighet med Skredkommissionens rapport R3:95. Risk för vägras om marknivån höjs med fyllnadsmassor kan hanteras om föreskrifter i ”Schakta Säkert” efterföljs.
d	Kommunen bör avtala med trafikverket att förbättra trafiksäkerheten på Ingarövägen genom att spränga bort berg vid den skydda kurvan och lägga vägbanan på säkrare underlag. Kurvan är farlig också för att rådjur ofta hoppar över vägen här och det händer att bilar kör av vägen vid blixthalka eftersom det saknas ett dike längs bergsbranten så vatten rinner över vägbanan och fryser till is.	Kommunen noterar detta.
e	För den som dagligen kör förbi platsen är det uppenbart att Jordartskartan på i granskningshandlingen är felaktig. Urbergsområdet (rött) skall uppenbart gränsa omedelbart intill vägbanan vid den skydda vägkurvan på kartan. Berget går ända ned till vägkanten utan dikesren.	SGU:s jordartskarta är endast schematisk.
f	Det är bra att Kulturladans placering får stöd i detaljplaneförslaget. Men var skall besökare till Ingarö hembygds-gård parkera i fortsättningen. Hur många parkeringsplatser kommer att finnas kvar? Det bör klart framgå om kommunen anser att församlingens parkeringsplats skall utnyttjas även för annan parkering än för besök i kyrkan och på kyrkogården.	Det separata området för parkering omfattande 29 bilplatser blir en allmän parkeringsplats, områdets olika behov. Kommunen anlägger platsen och ska ansvara för drift och underhåll av området, och kan enligt med behov hyra ut erforderligt antal platser till Varglyans förskola, hembygds-föreningens sk.ralada samt ev. även för det särskilda boendets behov.
g	Det är förstås bra att avlopps-pumpstationen skall förse med ett nödbräddningsmagasin men det vore ännu bättre om den hade en fast automatisk reservkraftsutrustning vid spänningsbortfall.	Kommunen noterar detta.
h	I granskningshandlingen sid 19 står följande: ”den infartsparkering som idag finns inom detaljplaneområdet har idag en låg nyttjandegrad och tas bort i och med exploateringen. Ny infartsparkering ska tillskapas vid	Kommunen noterar detta.

	Näsuddsvägen." Uppgiften om låg utnyttjandegrad stämmer inte längre.	
13.	Fastighetsägare Enkärret 1:66	
a	Fastighetsägare Enkärret 1:66 har observerat att byggnaden i det nya förslaget har 2 vån, över hela byggnadskroppen. Så var det inte tidigare. Det innebär att byggnaden blir mer dominerade i landskapet , speciellt när marken ska höjas ca 1,5 m.	Det var två våningar över hela byggrätten i det tidigare förslaget.
b	Har också en fråga/synpunkt på hur "modernt formspråk " ska tolkas. Vore trevligast om man kan bygga med takutfall över gavlar så att det ansluter till den befintliga byggnationen i området.	Syftet är att utformning, material och färgsättning ska anknyta till den traditionella kulturmiljön med träfasader. Med modernt formspråk menas att den nya byggnaderna inte ska kopiera äldre byggnader men låna formspråk från exempelvis äldre ekonomibyggnader. Detaljplanen föreskriver att ny byggnad ska samrådask med antikvarisk expertis i samband med bygglov.

INGA AV INTRESSEENTER SOM INTE HAR FÅTT SINA SYNPUNKTER TILLGODOSEDDA HAR BEDÖMTS VARA BERÖRDA SAKÄGARE

Förnyad granskning

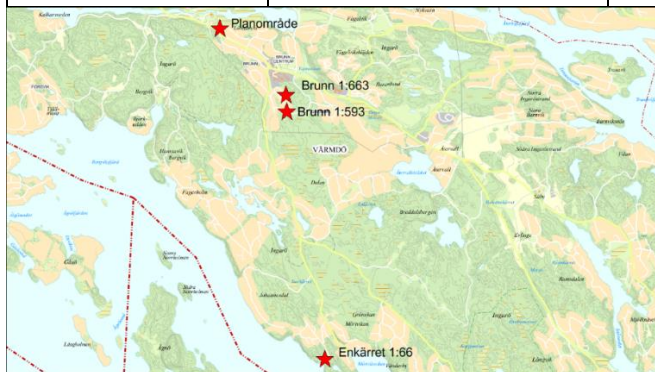
Namn	Fastighetsbeteckning	Ej tillgodosedda synpunkter
Brunns vägförening		Vägstumpen hamnar utanför planen.
Förskolan Varglyan		Vändplanen ska inte blir mindre än vad den är idag.
Fastighetsägare	Brunn 1:593	Att placeringen är olämplig pga buller mm



Fastigheter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda under granskning

Granskning

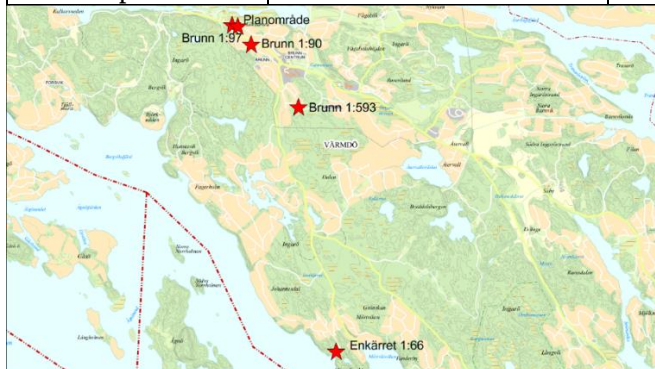
Namn	Fastighetsbeteckning	Ej tillgodosedda synpunkter
Fastighetsägare	Brunn 1:593	Att lokaliseringen är olämplig med hänsyn till buller mm
Fastighetsägare	Enkärrret 1:66	Att lokaliseringen är dålig för de som ska bo där, de som ska arbeta där, besökare, kommunen och Ingarö hembygdsförening Pilhamns nackdelar är mörkt skuggigt läge, buller från vägen, dålig lukt, fukt p.g.a. dagvattenavrinning, försvårar hembygdsföreningens planerade verksamheter, komplicerad grundläggning och uppfyllnad av marken.
Fastighetsägare	Brunn 1:663	Att förslaget inte överensstämmer med Ingarös historia och att barnstugans barn i framtiden inte kommer att ha tillgång till orörd natur.
Enskild person 1		Att bygga bostäder på infartsparkeringen är olämpligt.
Enskild person 2		Särskilt boende i närheten av förskola eller övriga skolor är olämpligt.



Fastigheter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda under granskning

Samråd

Namn	Fastighetsbeteckning	Ej tillgodosedda synpunkter
Fastighetsägare	Brunn 1:97	Utökning av fastigheten
Fastighetsägare	Brunn 1:90	Åtgärder på Ingarövägen
Enskild person 1	Enkärrret 1:66	Lokalisering och utformning av bebyggelse
Enskild person 2	Brunn 1:593	Lokalisering



Fastigheter vars synpunkter inte är tillgodosedda under samråd

Antagandehandling
Förnyad granskningsutlåtande
Dnr: 15KS/07
Sida 10 (9)

Värmdö 2016-12-14

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Helena Gåije
Planarkitekt

