

DETALJPLAN FÖR
SKEVIKSSTRAND, STORA KOVIK 1:1 m.fl.
VÄRMDÖ KOMMUN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Antagandehandling

Enligt PBL (2010:900)

Dnr: 15KS/2

Datum: 2016-10-20, rev 2017-03-13

Ansvarig handläggare: Sten Hammar

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE till DETALJPLAN FÖR SKEVIKSSTRAND, STORA KOVIK 1:1 m.fl. Värmdö kommun

Detaljplan för Skeviksstrand, Stora Kovik 1:1 har varit ute på granskning från 2015-11-24 till 2015-12-22. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista och granskningen kungjordes i Dagens Nyheter och i Nacka Värmdö Posten 2015-11-22. Planförslaget och bilagda handlingar fanns att ta del av i Kontaktcenter på Skogsbovägen 9-11 och på kommunens hemsida varmdo.se/pfo-skeviksstrand.

Under granskningstiden har det kommit in 32 yttranden. Alla som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsavdelningen.

Komplettering efter återremiss i KF 2017-01-25

En dialog har genomförts under februari 2017 med områdets vägförening och med fastighetsägarna till Stora Kovik 1:293 och 1:196.

Denna handling har kompletterats efter återremiss:

- Sid 15-17. Yttrande från fastighetsägare till Stora Kovik 1:293 m.fl. betr förlängning av Rorkultstigen.
- Sid 19. Tabell med kvarstående synpunkter efter samrådet kompletteras betr: Nr 2. Stora Kovik1:293.

Sammanfattning

Ändringar och kompletteringar som har gjorts i planhandlingarna efter granskningen:

Strandskydd. En tydligare redogörelse har gjorts för de särskilda skäl som kommunen anför för upphävande av strandskydd för ny föreslagen bebyggelse vid Moses backe. Strandskyddet föreslås också, efter bottenfaunaundersökning och bedömning av naturvärden inom hamnområden VW, upphävas inom befintliga och utbyggda hamnområden med VW-beteckning.

Geoteknik. En ny översiktlig geoteknisk utredning har gjorts vid Moses backe för att kunna bedöma lämpligt grundläggningssätt och bedöma risken för skred inom och kring ny föreslagen bebyggelse.

Buller. En ny tydligare redogörelse har lagts in i planbeskrivningen om hur buller från Kovikstippen påverkar ny föreslagen bebyggelse vid Moses backe.

Dagvatten. En ny tydligare redogörelse har lagts in i planbeskrivningen om hur dagvatten från bostadsområdet påverkar Stora Koviks gård, Stora Kovik 1:62 och 1:63.

Hästhållning. En ny tydligare redogörelse har lagts in i planbeskrivningen om hur hästhållning och bostäder påverkar varandra.

Pumpstationer. En pumpstation (E₂-område) har tagits bort vid fastigheten Stora Kovik 1:69 i södra delen av området för att minska störningarna mot omgivande bostadsfastigheter. Pumpstationen vid Osquars backe har fått ett nytt läge något längre österut och längre från bebyggelsen. E-området för pumpstationen vid Osquars backe ger också utrymme för ett underjordiskt magasin för bättre omhändertagande av bräddavloppsvatten.

Planbestämmelser. Planbestämmelser och plankarta har förtydligats och förenklats för att bli lättare att hantera i bygglovsskedet och för att underlätta ny bebyggelse i hela området:

- Förbud mot att ändra markens höjd över en meter tas bort för att underlätta byggande i brant terräng.
- Förbud mot att ändra markens höjd över en halv meter läggs till inom exploateringsområdet vid Moses backe för att minska risker för ras och skred.
- Bestämmelse om sluttningsvåning tas bort eftersom den inte behövs när källare och antal våningar redan är reglerat.
- Punktprickad mark som inte får bebyggas minskas i delar av området för att underlätta placering av nya byggnader.
- Bestämmelse om små bryggors bredd tas bort för att även bredare befintliga bryggor ska rymmas inom planbestämmelserna.
- Bestämmelse om att bostäder ska grundläggas över nivån +2,7 meter tas bort eftersom all kvartersmark för bostäder i planområdet ligger högre.

Redaktionella ändringar har gjorts av gränser, vägnamn, stavning med mera.

Vägar. Rorkultstigen har återställts till naturmark på sträckan norr om Stora Kovik 1:293.

Yttranden har lämnats av

Löpnummer i diariet	Myndigheter och organisationer	Datum
93, 94	Länsstyrelsen	2015-01-15
64	Lantmäteriet	2015-11-30
44	Vattenfall	2015-12-08
70	Värmdö Hästvägsförening	2015-12-20
50	Stora Koviks vägförening	2015-12-17
87	Bygg -och miljöavdelningen	2015-12-22
74	Sita Sverige AB	2015-12-21
Löpnummer i diariet	Fastigheter	Datum
48	Stora Kovik 1:332	2015-12-17
51	Stora Kovik 1:332	2015-12-22
65	Stora Kovik 1:181	2015-11-30
66	Stora Kovik 1:61	2015-12-16
67	Stora Kovik 1:197	2015-12-17
68	Stora Kovik 1:83	2015-12-18
69	Stora Kovik 1:197	2015-12-19
71	Stora Kovik 1:70	2015-12-20
72	Stora Kovik 1:78	2015-12-21
73	Stora Kovik 1:196	2015-12-21
75	Stora Kovik 1:64	2015-12-22
76	Stora Kovik 1:147	2015-12-22
77, 90, 92	Stora Kovik 1:152	2015-12-22
78	Stora Kovik 1:74	2015-12-22
79	Stora Kovik 1:332	2015-12-22
80	Stora Kovik 1:148	2015-12-22
81	Stora Kovik 1:317	2015-12-22
82	Stora Kovik 1:241	2015-12-22
83	Stora Kovik 1:145	2015-12-22
84	Stora Kovik 1:185	2015-12-22
85	Stora Kovik 1:62	2015-12-22
86	Stora Kovik 1:64	2015-12-22
88	Stora Kovik 1:83	2015-12-16
89	Stora Kovik 1:296	2015-12-23
91	Stora Kovik 1:151	2015-12-23

Sammanfattning av synpunkter med kommunens kommentarer

93, 94. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen, sammanfattning:

Utformningen av planen säkerställer inte att byggnadsverken blir lämpliga med hänsyn till buller, geoteknik och strandskydd. Länsstyrelsen kan komma att pröva planen enligt 11 kap. 10 § PBL.

- a) **Buller.** Det är svårt att ta ställning till planhandlingens redovisning av buller vid Koviks avfallsanläggning. Hela avfallsanläggningen bör ingå i bullerbekränkningen. Planbeskrivningen bör ses över eftersom Kovik har sitt miljötillstånd, har en fortsatt regional betydelse och bör kunna utveckla verksamheten.
***Kommentar:** Planbeskrivningen om buller kompletteras med tydligare redovisning av bullerpåverkan på ny föreslagen bostadsbebyggelse. Planens rekommendation om att inte tillåta utvidgning av avfallsverksamheten vid Kovik tas bort.*
- b) **Geoteknik.** Markens lämplighet gällande risken för skred är inte bedömd i detaljplanen. En kompletterande utredning behöver göras som tar hänsyn till vad detaljplanen medger. Eventuella restriktioner skrivs in som planbestämmelse.
***Kommentar:** En ny översiktlig geoteknisk utredning har genomförts för ny föreslagen bostadsbebyggelse vid Moses backe. Utredningen visar att området kan bebyggas utan risk för ras och skred. Planbeskrivningen kompletteras med en ny beskrivning av geotekniska förhållanden vid Moses backe. För att behålla markens stabilitet inom kvarteret har planbestämmelserna kompletterats med en bestämmelse om förbud mot att ändra markens höjd mer än en halv meter inom det nya kvarteret vid Moses backe.*
- c) **Strandskydd.** Länsstyrelsen bedömer att strandskyddet skulle kunna upphävas för nya bostäder i beteshagen vid Moses backe. De skäl för upphävande som kommunen anför utgör inte så kallade särskilda skäl enligt miljöbalken.
***Kommentar:** Kommunen har gjort samma bedömning som länsstyrelsen om att strandskyddet skulle kunna upphävas. För att förtydliga planhandlingarna har planbeskrivningen kompletterats med en tydligare redogörelse för de särskilda skäl som kommunen anför för upphävande av strandskydd för ny föreslagen bebyggelse vid Moses backe.*

64. Lantmäteriet

- a) "Området som inte är planlagt" i södra delen av planområdet ska redovisas med annan färg.
***Kommentar:** Plankartan justeras med vit färg inom det icke planlagda området.*
- b) Ange genomförandetid även för W-områden i detaljplanen.
***Kommentar:** Plankarta och planbeskrivning kompletteras.*
- c) Den administrativa bestämmelsen för upphävande av strandskydd bör redovisas i plankartan med en bestämmelse a.
***Kommentar:** Plankartans bestämmelser om strandskydd bedöms av kommunen vara tillräckligt tydliga med nuvarande text och gränslinje för strandskydd.*
- d) Utöka Stora Kovik 1:262 så att fastighetsgränsen kan läggas längre från fasad.
***Kommentar:** Plankartan justeras så att kvarteret och fastigheten kan utvidgas vid Stora Kovik 1:262.*

e) Genomförande. Komplettera de fastighetsrättsliga frågorna med genomförande av E-områden.

Kommentar: Tabellen under fastighetsrättsliga frågor kompletteras.

f) Stora Kovik ga:2 förändras. Förtydliga förändringar och konsekvenser i planförslaget (V-område).

Kommentar: Genomförandebeskrivningen kompletteras med redogörelse för ändrad avgränsning av ga:2.

g) Komplettera konsekvensbeskrivningen med konsekvenser för Stora Kovik 1:162 och 1:318 (överföra mark till 1:162).

Kommentar: Tabellen under rubriken Konsekvenser för privata fastighetsägare och för Stora Koviks vägförening kompletteras.

h) Komplettera konsekvensbeskrivningen: om en gemensamhetsanläggning begränsas ska ägare av fastigheter som frigörs från belastning betala ersättning.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen kompletteras.

i) Gällande anläggningsbeslut måste omprövas innan nya bostadsfastigheter kan bildas inom Stora Kovik ga:1.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen kompletteras.

j) Beskriv ekonomiska konsekvenser som uppstår vid fastighetsreglering (ga för bryggor med mera).

Kommentar: Genomförandebeskrivningen kompletteras.

Sammanfattande kommentar: Synpunkterna från lantmäteriet tillgodoses i huvudsak. Plankarta och planbeskrivning kompletteras.

44. Vattenfall

Vattenfall har inga anläggningar i planområdet och har inget att erinra.

Kommentar: Ingen kommentar

70. Värmdö Hästvägsförening

Värmdö Hästvägsförening föreslår:

a) Att ridvägar anläggs inom naturmark i planområdet.

Kommentar: Kommunen är inte huvudman för grönområden i planområdet. Hästvägsföreningen hänvisas till Stora Koviks vägförening för en dialog om ridvägar samt att fortsätta pågående dialog med fastighetsägaren till Stora Kovik 1:62.

b) Att resurser avsätts för en ridväg mellan Stora Koviks gård och Skeviks gård.

Kommentar: Kommunen kan inte hantera sådana bidragsfrågor inom ramen för planarbetet. Föreningen hänvisas till de diskussioner som redan pågår med kultur- och fritidsenheten i Värmdö kommun.

c) Att hastigheten för bilar bibehålls till 30 km per timme inom planområdet och att varningsskyltar för häst och ryttare sätts upp.

Kommentar: Kommunen är inte huvudman för vägar i planområdet. Hästvägsföreningen hänvisas till Stora Koviks vägförening.

Sammanfattande kommentar: Ingen ändring av planförslaget.

(yttrande med dnr 50 i detaljplan Koviksudde). Stora Koviks vägförening

a) Rorkultstigen bör återgå till att vara naturmark.

Kommentar: Plankartan ritas om så att södra delen av Rorkultstigen redovisas som naturmark igen.

b) Utöka vägområdet vid boulebanan så att fler parkeringsplatser för besökande får plats.

Kommentar: Plankartan ritas om med fler p-platser.

c) Marklov (för ändring av markens höjd) bör inte begränsas i planförslaget.

Kommentar: Bestämmelsen om att markens höjd inte får ändras mer än en meter tas bort för att göra det möjligt att bygga även i kuperad terräng. Plankartan ändras.

d) Källare bör tillåtas.

Kommentar: Bestämmelsen om att källare inte får anläggas har tillkommit för att begränsa höjden på nya byggnader och begränsa påverkan på terräng och landskap samt för att begränsa schaktning och sprängning i området. Källare kan också vara svåra att skydda mot översvämningar av dagvatten och spillvatten. Ingen ändring av plankartan.

e) Prickmarken bör generellt ses över. Den känns inte relevant och riskerar att inte följas vid bygglovsprocessen.

Kommentar: Den prickade marken i plankartan följer till stor del den äldre gällande detaljplanen i området. Prickmarken minskas ytterligare något där så bedöms möjligt för att underlätta en friare placering av nya byggnader.

f) Hänsyn i samband med bygglov bör tas till områdets karaktär och sjöutsikt så att inte fastigheterna bebyggs på ett sätt som skapar problem.

Kommentar: Planbestämmelserna innebär att området kommer att förtätas med nya större och högre byggnader. Utsikten kommer troligen att påverkas och försämras från flera av fastigheterna i området. För att fullt ut skydda denna utsikt skulle stora delar av tomtmarken behöva prickas bort vid planläggningen. Detta bedöms inte vara möjligt. Plankartan ändras enligt kommentaren e) ovan.

g) Föreningen önskar ytterligare en yta för lek-och bollplan vid korsningen Skeviksstrandsvägen/Koviksuddsvägen.

Kommentar: Inga sådana ytor finns tillgängliga inom planförslagets gränser.

Föreningen föreslås i stället träffa avtal med markägaren om detta utanför planområdet.

56. Bygg- och miljöavdelningen

a) Utveckla begreppen källare, souterrängplan respektive bruttoarea.

Kommentar: *Bestämmelsen om att källare inte får anläggas har tillkommit för att begränsa påverkan på terräng och landskap och begränsa schaktning och sprängning i området. Källare kan också vara svåra att skydda mot översvämningar av dagvatten och spillvatten. Bestämmelsen bör vara kvar. Bestämmelsen om bruttoarea bör vara kvar för att i bygglovskedet kunna hantera stora byggnader i två plan. Plankartan ändras: Bestämmelsen om sluttningsvåning tas bort då den bedöms vara överflödigt.*

b) Bestämmelsen 2,7 meter ovanför havsnivån bör tas bort.

Kommentar: *Bestämmelsen tas bort eftersom samtliga bostadsfastigheter i planområdet ligger på en högre nivå över havet.*

c) Hur ska planstridiga byggnader hanteras? Hur kan de ersättas?

Kommentar: *Bestämmelsen om planenliga byggnader under rubriken "UT-NYTTJANDEGRAD" bedöms vara tillräcklig.*

d) Antalet bostadslägenheter per fastighet bör regleras med hänvisning till gällande Attefallsregler.

Kommentar: *Detaljplanen tillåter en bostadslägenhet per fastighet. Därutöver gäller de så kallade Attefallsreglerna som medger ytterligare bostäder på fastigheten.*

Ingen ändring av plankartan.

e) Bygg- och miljö- och hälsoskyddsnämnden föredrar kommunalt huvudmannaskap för dagvatten för att det säkerställer utförandet av dagvattenåtgärder.

Kommentar: *Dagvattenutredningen visar att dagvattenåtgärderna i området kan hanteras med enskilt huvudmannaskap.*

g) Bygg- och miljö- och hälsoskyddsnämnden vill tydliggöra att planens korsprickning av kvartersmark inte hindrar en fastighetsägare att uppföra en kompletteringsbyggnad (Attefallshus med bostad) inom korsprickat område nära avloppspumpstation. Detta innebär att klagomål på pumpstationer senare kan behöva hanteras med åtgärder.

Kommentar: *Den korsprickade marken i plankartan justeras så att den bättre överensstämmer med de pumpstationer och skyddsavstånd som föreslås i planen. Svårigheten att i genomförandeskedet och i bygglovskedet skydda Attefallsbyggnader från miljöpåverkan kvarstår.*

Sammanfattande kommentar: *Detaljplanen har tagits fram i nära samarbete med bygg- och miljöavd. Syftet har varit att skapa planbestämmelser som är lätta att tillämpa i bygglovsskedet. Ingen ytterligare ändring av planhandlingarna.*

74. Sita Sverige AB

a) Ytterligare bostäder i Skeviksstrandsområdet hindrar utvecklingen av avfallsverksamheten.

Kommentar: Detaljplanen innehåller, utöver befintliga bostadsfastigheter, fyra nya bostadstomter. Dessa nya bostadstomter ligger ca 600 meter från Sitas nuvarande verksamhet och ca 430 m från Sitas planerade, utökade verksamheter. Kommunen bedömer att dessa skyddsavstånd är tillräckliga och att Sitas verksamhet därmed inte påverkas av de nya bostadsfastigheterna. Planbeskrivningen kompletteras med en redogörelse för buller kring Sitas anläggning.

b) Sita planerar att utvidga verksamheten på Kovikstippen med nya verksamheter norr om deponiområdet. Nya bullerkällor kan tillkomma. Detta medför att avståndet mellan Sitas verksamhet och bostäder på Koviksuddsvägen krymper till 320 meter.

Kommentar: Buller och erforderliga skyddsavstånd kring redan befintliga bostadshus inom planområdet bedöms av planförfattarna redan vara prövat i Sitas gällande miljötillstånd. De nya bostadstomter som föreslås i detaljplanen ligger inom ett större avstånd från SITA:s nuvarande och planerade verksamhet (600 respektive 430 meter) och påverkas därför inte.

d) Sitas bullervillkor enligt tillståndsbeslut 1994:

Dag 07-18	55 dBA
Kväll 18-22	45 dBA
Natt 22-07	40 dBA

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med tydligare redovisning av bullerpåverkan på ny föreslagen bebyggelse.

Synpunkter av allmänt intresse

Storlek på byggrätter

67, 69, 75, 77, 84, 86, 89, 90, 91, 92. Stora Kovik 1:197 m.fl.

Byggrätterna är för små. Tillåt större huvudbyggnader och större komplementbyggnader. Tillåt källare och brantare tak.

Sammanfattande kommentar om storlek på byggrätter:

Planarbetet stöder sig på riktlinjerna i kommunens översiktsplan att områdets smala vägar och relativt små tomter ska behållas. Området är idag relativt enhetligt bebyggt med en ursprunglig, småskalig bebyggelse i hela området Koviksudde-Skeviksstrand. Många fastigheter är kuperade och bergiga. De är därför svåra att bebygga med stora bostadshus utan att orsaka omfattande markarbeten och generera stora dagvattenflöden. Byggrätterna har justerats uppåt mellan samråd och granskning. De överensstämmer nu med liknande områden i kommunen med likande storlek på bostadsfastigheterna. Här redovisas de byggrätter som plankartan visade i granskningsskedet och även i antagandeskedet:

- BYA 160 m²
- BTA 220 m²
- Komplementbyggnad 50 m²

Dessa arealer var något mindre i samrådshandlingarna. Därutöver tillkommer de byggnader och tillbyggnader som medges enligt så kallade Friggebo- och Attefallsregler. Ingen ändring av planhandlingarna.

Tillåt fler bryggor och båtplatser

77, 80, 82, 83, 90, 91, 92. Stora Kovik 1:152 m.fl.

Vi vill behålla våra bryggor. Ta inte bort båtplatser och bryggor. Rita in fler nya brygg-områden. Utvidga de brygg-områden som pekats ut i plankartan.

Sammanfattande kommentar om bryggor:

Kommunen och samfällighetsföreningen strävar efter att bryggor som ligger nära badet eller ligger glest utspridda längs stranden ska flyttas till de brygg-områden som pekats ut i plankartan som WB eller WV-områden. Detta finns utvecklat och motiverat i planbeskrivningen. Helt nya brygg-områden strider mot strandskyddet. Ingen ändring av planhandlingarna.

Flytta pumpstationer

68 och 88. Stora Kovik 1:83

Pumpstationen är felplacerad och behöver flyttas. Den orsakar buller, lukt med mera. Den korsprickade marken gör fastigheten svår att bebygga.

71. Stora Kovik 1:70

Planförslaget medför att en ny infart måste byggas med omfattande spräng- och markarbeten. Ändra och återskapa byggrikt för bostäder vid befintligt bostadshus på tomt (ta bort korsprickning). Pumpstationen är olämpligt placerad. Den orsakar buller, lukt med mera. Skyddsavståndet till bostadshus är för litet. Utred och flytta pumpstationen. Efter att kommunen tagit ställning till dessa synpunkter önskar fastighetsägarna få yttra sig, och förbehåller sig rätt att framställa ytterligare yrkanden samt begära inlösen med mera.

Sammanfattande kommentar om att flytta pumpstationer: *Kommunen har utrett pumpstationen vid Stora Kovik 1:70. Pumpstationen utgår nu ur planförslaget och ersätts av pumpstationen vid Osquars backe som får ökad kapacitet, flyttas något mot öster och får ett förbättrat omhändertagande av brädd-avlopp.*

Synpunkter från övriga fastighetsägare

85. Stora Kovik 1:62, Stora Koviks gård

Kvarstående synpunkt från samrådet 2015:

Vi ogillar GCMVÄG vid Lagnövägen.

Kommentar: *GCMVÄGen har stor betydelse för trafiksäkerhet och framkomlighet med gång och cykel längs den tungt trafikerade Lagnövägen. GCM-vägen binder samman ett planerat GC-stråk mellan Skeviksstrand och Gustavsberg.*

Synpunkter vid granskning 2016:

Samrådshandlingens förslag med fyra nya byggrätter vid Jerkas väg bör återställas.

Kommentar: Plankartan innehöll under samrådet fyra föreslagna byggrätter vid Jerkas väg. Efter samrådet och inför granskningen togs dessa byggrätter bort med följande motivering i samrådsredogörelsen: "Efter synpunkter från grannar, bygg- och miljöavdelningen, Stora Koviks vägförening m.fl."

Ingen ändring av plankartan.

Allmänt om dagvatten: Fastighetsägaren efterlyser en redovisning av dagvattenåtgärder och hur dagvattenåtgärder kan säkerställas fastighetsrättsligt.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med en redogörelse som klarlägger hur dagvatten med avrinning mot Stora Kovik 1:62 kan omhändertas och fördröjas.

a) Dagvatten riskerar att översvämma ängen väster om Moses backe inom fastigheten Stora Kovik 1:62. Planen måste redovisa hur dagvattenåtgärder kan säkerställas fastighetsrättsligt.

Kommentar:

Den största förändringen av dagvattenavrinningen kommer från fastighetsägarens egen exploatering av tre nya villatomter vid Moses backe. Planbeskrivningen kompletteras med en redogörelse som klarlägger hur dagvatten med avrinning mot Stora Kovik 1:62 kan omhändertas och fördröjas.

b) Hästbetesområdet i södra delen närmast avfallsanläggningen, 7-10 ha. Rätt att öka dagvattentillförseln avstyrks.

Kommentar: Det stora låglänta och sankta området kring diket/bäcken närmast Sitas avfallsanläggning är långa tider naturligt översvämmat. Bäcken från Koviksträsk står för den avsevärt större delen av tillrinningen till detta sankta område. Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av konsekvenserna enligt ovan.

c) Hästbetesområdet söder om Lagnövägen. Rätt att öka dagvattentillförseln avstyrks.

Kommentar: Det låglänta och sankta betesområdet vid Dianavägen söder om Lagnövägen är periodvis naturligt översvämmat. Även här är avrinningen från detaljplanen försumbar (avrinning från en ny GCM-väg ca 100 meter lång, areal ca 300 m²).

d) Avvägning av allmänna intressen mot enskilda intressen. Hästhållningen kommer att komma i konflikt med detaljplanen. Det saknas en analys av hur planområdets markanvändning i framtiden kan medföra olägenheter för hästnäringen.

Kommentar: Detaljplanen bekräftar i huvudsak en redan pågående markanvändning för bostäder. Bebyggelsen i planområdet är planlagd och etablerad sedan 1940-talet. Det innebär att hästhållningen, som har etablerats senare, redan bed-

rivs med omfattande anpassningar till den befintliga bebyggelsen. Planbeskrivningen kompletteras med en fördjupad redogörelse för hästhållningen.

65. Stora Kovik 1:181

a) Ändra markägare på sid 21 i planbeskrivningen.

Kommentar: Planbeskrivningen ändras.

66. Stora Kovik 1:61

Varför är prickmarken mot 1:62 10 meter.

Kommentar: Gällande detaljplan visar ca åtta meter prickmark mot grönområdet. Plankartan justeras till ca 4,5 meter prickmark mot grönområdet för att motsvara förhållandet på omgivande bostadsfastigheter.

72. Stora Kovik 1:78

Synpunkt 1: Ta bort den prickade marken mot gångstigen (kvarstår från samrådet).

Synpunkt 2: Komplettera detaljplanens karta med två befintliga byggnader på fastigheten.

Kommentar:

1. Den prickade marken mot gångstigen minskades till 4,5 meter redan under granskningsskedet. Bestämmelsen tillämpas för de flesta gångstråken i detaljplanen.
2. Den västra byggnaderna redovisas i grundkartan. Den östliga byggnaden saknas i grundkartan. Grundkartan är inte 100-procentigt tillförlitlig vad gäller de minsta byggnaderna. Detta beror på svårigheter att tolka små takkonturer i tät vegetation. Om den östliga byggnaden ligger på prickad mark i den nya detaljplanen så kan den ändå bedömas som planenlig om den tillkommit i laga ordning och funnits på plats under längre tid.

73. Stora Kovik 1:196

Återställ södra delen av Rorkultstigen till grönområde.

Kommentar: Rorkultstigens södra del återställs från vägområde till grönområde. Prickmarken minskas i bredd till 4,5 meter.

75 och 86. Stora Kovik 1:64

a) De föreslagna byggrätterna är för små.

b) Vi vill förvissa oss om att strandskyddet inte medför begränsningar i möjligheten att ersätta befintliga hus med nya.

c) Viktigt med bättre vägstandard och belysning.

Kommentar:

- a) Se svar i avsnittet "Storlek på byggrätt" ovan.
- b) Strandskyddet är upphävt inom all kvartersmark för bostäder.
- c) Kommunen är inte väghållare. Detaljplanen skapar dock utrymme och förutsättningar för en framtida högre vägstandard.

76. Stora Kovik 1:147

Återinför bestämmelsen ”Sjöutsikt från andra, berörda fastigheter ska särskilt beaktas vid placering och utformning av byggnader”.

Kommentar: Bestämmelsen är svår att tillämpa på ett rättssäkert sätt. Detaljplanen ger inte stöd för avslag på en bygglovsansökan på en fastighet om marken inte är prickad. Allt för omfattande prickmark på en fastighet skulle medföra att det blir svårt att placera nya större byggnader. Ingen ändring av plankartan.

77, 90 och 92 Stora Kovik 1:152

- a) Tillåten byggrätt borde vara större.
- b) Tillåt källare.
- c) Slopa begränsning av maximal taklutning.
- d) Ta inte bort båtplatser. Rita in nya områden med bryggor.
- e) Vi vill använda allmän platsmark som tillfartsväg mellan två tomter.
- f) Anlägg fler p-platser vid ångbåtsbrygga, busshållplats och alla bryggor.
- g) Mer ytor för idrott.
- h) Ytor för källsortering saknas.
- i) Område för butik saknas.

Kommentar:

- a) Se avsnittet ”Storlek på byggrätt” ovan.
- b) Bestämmelsen om att källare inte får anläggas har tillkommit för att begränsa påverkan på terräng och landskap. Källare kan översvämmas. Bestämmelsen bör vara kvar.
- c) Bestämmelse om maximal taklutning motiveras av landskapsbild, utsikt och områdets bebyggelsehistoria.
- d) Kommunen och markägaren önskar ta bort de bryggor som ligger utspridda längs stranden. Helt nya bryggområden strider mot strandskyddet.
- e) Park eller naturområden bör inte användas som väg om tillfartsväg/väganlutning redan finns till en befintlig planlagd väg.
- f) Kommunen ser positivt på fler infartsparkeringar. Markägaren har dock motsatt sig detta. Fler p-platser vid områdets bryggor strider mot strandskyddet.
- g) Mer ytor för idrott får utvecklas vidare av samfällighetsföreningen.
- h) Kommunen bedömer att underlaget är för litet för en förpackningsåtervinning.
- i) Kommunen har bedömt att underlaget är för litet för en handelstomt.

Sammanfattande kommentar: Ingen ändring av detaljplanen.

78. Stora Kovik 1:74

- a) Tillåt delning av fastigheter.
- b) Se över prickmarken och skapa byggrätt för carport.
- c) Förläng GC-vägar och skapa säker passage över Lagnövägen, väg 642.
- d) Skapa mottagning av toalettavfall vid kommunens pumpstation i området.

Kommentar:

- a) Delning av fastigheter undviks generellt i hela planområdet. Motivet är att begränsa trafikökningen på de smala vägarna och att behålla områdets glesa

- och gröna karaktär.*
- b) *Prickmarken ses över i hela området och minskas för att öka möjligheterna att placera nya byggnader.*
 - c) *GCM-väg mot Nacka med Trafikverket som huvudman ingår i kommunens gång- och cykelplan. GCM-vägar mot Nacka och säker passage över väg 642 kan byggas ut av Trafikverket. Kommunen utreder en eventuell GCM-väg mellan Koviksuddsvägen och Skeviks kursgård i samband med utbyggnad av VA-ledningar på sträckan.*
 - d) *Detaljplanen förhindrar inte mottagning av toalettavfall från fritidsbåtar. Andra avfallstekniska aspekter kan innebära att det inte är lämpligt att hantera avfall från båtar i kommunens pumpstation.*

79, 48, 51. Stora Kovik 1:332

Planerade nya bostadstomter vid Moses backe ligger för nära, 15 meter ifrån, min fastighet. Tallskog och känslig natur kommer att försvinna. Området behövs för vattenavrinning.

Kommentar: *De nya bostadsfastigheternas placering, storlek och kupering överensstämmer med karaktär och förhållandena på omgivande fastigheter. Avståndet mellan befintligt och planerade bostadshus kommer att bli ca 25 meter eller mer. Påverkan på den obebyggda marken med träfällning, markarbeten och ökad vattenavrinningen avviker inte heller från de förändringar som kan bedömas ske på kvartersmark i planområdet i stort. Ingen ändring av plankartan.*

80. Stora Kovik 1:148

- a) Tydliggör stigar och släpp till vattnet i plankartan. Uppmuntra underhåll av trappor och spångar i planen.
- b) Möjliggör fler båtplatser längs stranden.
- c) Återinför bestämmelsen ”Sjöutsikt från andra, berörda fastigheter ska särskilt beaktas vid placering och utformning av byggnader”.

Kommentar:

a) *Grundkartan är kompletterad med inmätta stigar och trappor i strandområdet. Denna information är ett viktigt underlag för samfällighetsföreningens arbete för ökad tillgänglighet i trappor, stigar och stråk.*

b) *Helt nya områden för bryggor strider mot strandskyddet. Kommunen strävar efter att bryggor ska samlas till färre och avgränsade områden.*

c) *Bestämmelsen är svår att tillämpa på ett rättssäkert sätt. Detaljplanen ger inte stöd för avslag på en bygglovsansökan om marken inte är prickad. Allt för omfattande prickmark på en fastighet försvårar placering av nya byggnader.*

81. Stora Kovik 1:317

- a) Vi vill att boende tillåts i komplementbostad.
- b) Vi vill ändra kommunens förslag till anslutningspunkt.

Kommentar:

- a) *Komplementbostad kan byggas eller inredas inom ramen för de så kallade Attefallsreglerna.*

- b) *Frågan om anslutningspunkt hanteras av kommunens VA-avdelning och av- görs inte inom planarbetet.*

82. Stora Kovik 1:241

- a) Jag anser att bryggorna ska vara kvar.
 b) Kommunen borde koordinera el-, tele- och fiberledningar.
 c) Jag anser att fler träd borde tas ner så det skapas utsikt mot vattnet.

Kommentar:

- a) *Kommunen och samfällighetsföreningen strävar efter att där det är möjligt samla områdets utspridda bryggor till färre områden.*
 b) *Kommunen erbjuder övriga ledningsägare att delta vid grävning för VA-ut- byggnaden. Några ledningsägare väljer andra lösningar med till exempel led- ningar på stolpar.*
 c) *Samfällighetsföreningen har tagit fram en skötselplan för grönytor i området. Föreningen råder över frågan om att ta ner träd i områdets grönområden. Omfattande fällning av träd kan strida mot strandskyddet.*

83. Stora Kovik 1:145

Utvidga hamnområdet WB₁ från festplatsen till Koviksudde (Farledsbacken).

Kommentar: *Helt nya områden för bryggor strider mot strandskyddet. Kommu- nen strävar efter att utspridda bryggor och bryggor nära badet ska flyttas och samlas till färre, avgränsade områden som redan nyttjas för bryggor.*

84. Stora Kovik 1:185

- a) De föreslagna byggrätterna är för små.
 b) Viktigt med bättre vägstandard och belysning.
 c) Min tomt tar emot dagvatten från ovanliggande fastigheter. Inte rimligt att kommunen inte tar ansvar för ytvattenproblemen.

Kommentar:

- a) *Se svar i avsnittet "Storlek på byggrätt" ovan.*
 b) *Kommunen är inte väghållare. Detaljplanen skapar dock utrymme och förut- sättningar för att vägföreningen i framtiden kan välja en högre vägstandard.*
 c) *Detaljplanen innehåller en bestämmelse om att dagvatten ska tas omhand på den egna fastigheten. Det är inte tillåtet att släppa dagvatten över annans tomt, detta gäller oavsett vem som är huvudman för dagvattenfrågan i områ- det. Kommunen har tagit fram en dagvattenutredning som belyser både väg- föreningens och enskildas dagvattenåtgärder i området.*

89. Stora Kovik 1:296

- a) De föreslagna byggrätterna är för små.
 b) Viktigt med bättre vägstandard och belysning.

Kommentar:

- a) *Se svar i avsnittet "Storlek på byggrätt" ovan.*

- b) *Kommunen är inte väghållare. Detaljplanen skapar dock utrymme och förutsättningar för en framtida högre vägstandard.*

91. Stora Kovik 1:151

- a) Tillåten byggrätt borde vara större för huvudbyggnad och komplementbyggnad.
 b) Tillåt källare.
 c) Tillåt fler hamnområden. Ta inte bort vår båtplats.

Kommentar:

- a) *Se avsnittet "Storlek på byggrätt" ovan.*
 b) *Bestämmelsen om att källare inte får anläggas har tillkommit för att begränsa påverkan på terräng och landskap. Källare kan översvämmas. Bestämmelsen bör vara kvar.*
 c) *Kommunen och samfällighetsföreningen önskar ta bort bryggor som ligger nära badet eller utspridda längs stranden. Detta finns utvecklat och motiverat i planbeskrivningen.*

Yttrande från fastighetsägare till Stora Kovik 1:293 m.fl. (komplettering efter återremiss 2017-01-25)

Yttrande nr 02. Stora Kovik 1:293, yttrande under samrådet mm.

Kvarstående synpunkt från samrådet 2015

Yttrande från Stora Kovik 1:293, 2015-02-05:

I planförslaget (samrådsförslaget) är förlängningen av Rorkultstigen fram till 1:293 betecknad som "Natur". Denna del av Rorkultstigen borde betecknas som "tillfart". Idag går det inte att uppnå tillräcklig tillgänglighet till 1:293 då den södra tomtgränsen vetter mot ett brant stup och övriga gränser mot andra fastigheter. Detta går att lösa genom att avslutningen på Rorkultstigen som nu är klassad som "Natur" klassas som "tillfart" (som det troligen var tänkt från början). Denna lösning föreslås i Planbeskrivning Samrådshandling Dnr 15KS/0002.

Kommunens kommentar efter samrådet: *Planförslaget ändrades efter samrådet 2015. Från att området tidigare redovisats som "NATUR" ändrades plankartan till "LOKALGATA" i granskningsförslaget 2016 så att Rorkultvägen kunde förlängas fram till Stora Kovik 1:293. Motivet till ändringen var att försöka förbättra tillfarten till Stora Kovik 1:293.*

Synpunkter vid granskning 2016

Fastighetsägarna till 1:293 lämnade inga synpunkter vid granskningen (deras synpunkter var i detta skede tillgodosedda).

Stora Koviks Vägförening föreslog i sitt yttrande:

- Rorkultstigen bör återgå till att vara naturmark.

En granne till 1:293, bosatt på fastigheten 1:196, lämnade följande synpunkter:

- Vägföreningens mark nordväst om vår fastighet har klassats om från grönområde till vägområde.
- Vi anser att det inte finns något skäl till detta eftersom fastigheter längs Småskärsvägen redan har eller kan anordna uppfarter från denna väg.
- Det skulle sannolikt också fördyra och försvåra för vägföreningen om en väg kom till på denna plats. Anläggande, drift- och underhåll/snöröjning.
- Att samtliga föreningens medlemmar skall bekosta detta, för att några ska ha tillgång till två infarter kan inte vara motiverbart.
- Därtill anser vi att det är fel att klassa om grönområde till vägområde och det utgör ett fullständigt onödigt ingrepp i naturen där inte något särskilt skäl finns.

Kommunens kommentar efter granskningen: Planförslaget ändrades efter granskningen 2016. Från att under samrådet ha redovisats som "LOKALGATA" ändrades plankartan tillbaka till "NATUR". Motivet för detta var de ekonomiska konsekvenser som skulle uppstå för vägföreningen om Rorkultvägen hade förlängts.

Fastighetsägarens (Stora Kovik 1:293) synpunkter inför antagandet 2017

Inför antagandet, och efter godkännande i KSPU 2016-11-17, § 64, publicerades reviderade planhandlingar med granskningsutlåtande på kommunens intranät. Fastighetsägaren till Stora Kovik 1:293 tog då kontakt med samhällsbyggnadsavdelningen för att upprepa sina synpunkter från samrådet om att Rorkultstigen borde förlängas fram till deras fastighet. Vid detta möte framkom det också att det fanns brister i kommunens granskningsutlåtande. Ändringen av Rorkultstigen tillbaka till naturmark var inte redovisad i granskningsutlåtandet och hade inte kommunicerats tillbaka till ägarna av 1:293.

Kommunfullmäktige beslutade om återremiss vid sammanträdet 2017-01-25. Återremissen gällde komplettering med eventuellt saknat yttrande.

Efter återremissen har samhällsbyggnadsavdelningen kommunicerat planförslag och granskningsutlåtande med berörda grannar på fastigheterna Stora Kovik 1:293 och 1:196. Det har skett vid flera tillfällen. Planförfattare och vägförening har också träffat ägarna till Stora Kovik 1:293 på plats i området. Därefter har granskningsutlåtande och plankarta 2 justerats.

Kommunens bedömning efter dialog med vägföreningen och med berörda grannar under februari 2017:

- Rorkultstigen är i gällande detaljplan från 1940 på den aktuella södra delen planlagd som park och ingår inte i vägföreningens vägnät.
- Fastigheten 1:293 har redan en anslutning mot Småskärsvägen i söder lik-

som övriga fastigheter längs Småskärsvägen. Anslutningen mot Småskärsvägen är brant med en sammanlagd nivåskillnad mellan vägen och fastighetens bostadshus på ca åtta meter.

- Många fastigheter i planområdet har liknande nivåskillnader och det är svårt att uppnå full tillgänglighet mellan väg och bostadshus i hela planområdet.
- Problemet med kuperade tomter har sitt ursprung i den branta terrängen och i en annan syn på tillgänglighet och terränganpassning när området bebyggdes för mer än 70 år sedan. Det har inte bedömts möjligt att ordna tillgänglighetsanpassade tillfarter till alla bostadshus i området inom ramen för detta planarbete.
- Det skulle fördyra och försvåra för vägföreningen om en nya väganslutningar skulle komma till som en förlängning av Rorkultstigen eller på andra platser med branta förhållanden. Betydande kostnader skulle uppstå för anläggande, drift och underhåll av dessa nya tillfartsvägar.
- Att förlänga Rorkultstigen genom naturmarken med sprängning och bergschakt alternativt höga uppfyllnader skulle innebära flera nackdelar. Även denna väg skulle bli brant och grannar på båda sidor skulle påverkas och få sina tillfarter störda.
- Vägföreningens önskan att behålla naturområdet och inte förlänga Rorkultstigen bedöms väga tungt i planarbetet.
- Den samlade bedömningen inför antagandet blir därför att Rorkultstigen inte ska förlängas fram till Stora Kovik 1:293.

Ändring av plankarta efter granskning: Plankartan ritas om så att Rorkultstogens södra del återställs från vägområde till grönområde.

Sakägare och myndigheter som inte fått sina synpunkter tillgodosedda

Kvarstående synpunkter efter granskningen 2016

Myndigheter, företag och organisationer	Kvarstående synpunkter som inte är tillgodosedda efter granskningen 2016
64. Lantmäteriet	Redovisa planbestämmelse om strandskydd med en bestämmelse a i plankartan.
50. Stora Koviks vägförening	Tillåt källare. Ta större hänsyn till sjöutsikt.
74. Sita Sverige AB	Ytterligare bostäder hindrar utvecklingen av avfallsverksamheten vid Kovikstippen.

Yttrande nr. Fastighetsbeteckning	Kvarstående synpunkter som inte är tillgodosedda efter granskningen 2016
67. Stora Kovik 1:197	Byggrätterna i detaljplanen är för små.
72. Stora Kovik 1:78	Ta bort eller minska den prickade marken på fastigheten.
75. Stora Kovik 1:64	Byggrätterna i detaljplanen är för små.
76. Stora Kovik 1:147	Återinför planbestämmelsen om sjöutsikt.
77. Stora Kovik 1:152	Vi vill använda allmän platsmark som tillfartsväg. Saknas ytor för källsortering och butik. Tillåt friare takformer och brantare taklutning. Byggrätterna i detaljplanen är för små. Tillåt källare. Tillåt fler bryggor och båtplatser. Ta inte bort båtplatser.
78. Stora Kovik 1:74	Tillåt delning av fastigheter. Ta bort eller minska den prickade marken på fastigheten.
79. Stora Kovik 1:332	Minska ner ytan på de nya tomterna vid Moses backe. Öka avståndet till min fastighet.
80. Stora Kovik 1:148	Återinför planbestämmelsen om sjöutsikt. Tillåt fler bryggor och båtplatser. Ta inte bort båtplatser.
82. Stora Kovik 1:241	Tillåt fler bryggor och båtplatser. Ta inte bort båtplatser.
83. Stora Kovik 1:145	
84. Stora Kovik 1:185	Kommunen borde ta större ansvar för dagvattenhanteringen. Byggrätterna i detaljplanen är för små.
85. Stora Kovik 1:62	Återställ fyra byggrätter vid Jerkas väg. Avstyrker att dagvatten leds över fastigheten 1:62.
89. Stora Kovik 1:296	Byggrätterna i detaljplanen är för små.
91. Stora Kovik 1:151	Tillåt källare. Tillåt fler bryggor och båtplatser. Ta inte bort båtplatser. Byggrätterna i detaljplanen är för små.

Kvarstående synpunkter efter samrådet 2015

Nr	Fastighet	Kvarstående synpunkter som inte är tillgodosedda efter samrådet 2015
2	Stora Kovik1:293	Förläng Rorkultstigen.
6	St. Kovik 1:133,134	Minska bryggområde vid badet.
11	Stora Kovik 1:72	Skicka ut enkät om störningar från Kovikstippen.
21	Stora Kovik 1:143	Önskar dela stora fastigheter. Öka byggrätten till 300 m ² .
23	Stora Kovik 1:253	Tydligare planbestämmelser om husutformning.
27	Stora Kovik 1:66	Minska prickmark mot äng och väg.
28	Stora Kovik 1:297	Öka byggrätten till 250 m ² .
30	Stora Kovik 1:254	Öka byggrätten.
32	Stora Kovik 1:304	Öka byggrätten.
33	Stora Kovik 1:197	Öka byggrätten.
34	Stora Kovik 1:131	Öka byggrätten.
36	Stora Kovik 1:151	Öka byggrätten. Fler hamnområden.
38	Stora Kovik 1:147	Öka byggrätten.
39	Stora Kovik 1:196	Öka byggrätten. Minska den prickade marken. Tillåt källare.
40	Stora Kovik 1:152	Öka byggrätten. Öppna en lokalgata i grönområdet. Fler hamnområden.
41	Stora Kovik 1:250	Öka byggrätten. Kommunalt huvudmannaskap. Tillåt källare. Fler hamnområden.
42	Stora Kovik 1:62	Ogillar GCMVÄG på vår mark vid Lagnövägen.
43	St. Kovik 1:133,134	Hamnområde ligger för nära badplats.
44	Stora Kovik 1:296	Öka byggrätten.
45	Stora Kovik 1:150	Öka byggrätten. Tillåt källare. Tillåt brantare tak.
46	Stora Kovik 1:159	Öka byggrätten.
47	Stora Kovik 1:332	Färre nya bostäder vid Moses backe
48	Stora Kovik 1:190	Fler hamnområden.
52	Stora Kovik 1:185 Stora Kovik 1:64	Öka byggrätten.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Sten Hammar
Planarkitekt

