

Detaljplan för

Strömma 1:292 m.fl. PFO delområde S4D – Västeräng

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Antagandehandling

PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015

Dnr: 15KS/73

Datum: 2017-04-12

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

DETALJPLAN FÖR Strömma 1:292 m.fl. PFO område S4D - Västeräng, VÄRMDÖ KOMMUN

Detaljplan för Strömma 1:292 m.fl. PFO område S4D - Västeräng, har varit ute på granskning under tiden 2016-11-03 – 2016-11-23. Information om granskning skickades ut till fastighetsägare inom området samt till fastighetsägare vars fastigheter angränsar till planområdet. Information skickades även till länsstyrelsen, kommunen, organisationer och föreningar.

Under granskningen fanns möjlighet att lämna eventuella synpunkter skriftligen.

Totalt har 12 stycken yttranden inkommit under samrådstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsavdelningen. Alla som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare.

Granskningsutlåtandet är uppdelad i tre delar:

Del A. Ändringar efter granskning

Del B. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

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

Yttranden har lämnats av

	Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
	Myndigheter		
1	Länsstyrelsen		2016-11-03
2	Lantmäteriet		2016-11-15
3	Bygg-, miljö och hälsoskyddsnämnden		2016-11-25
4	Trafikverket		2016-11-17
	Företag		
5	Svenska kraftnät		2016-11-17
6	Trafikförvaltningen		2016-11-02
7	Vattenfall		2016-11-11 2017-03-20
	Sakägare		
8	Fastighetsägare	Strömma 1:297	2016-11-15
9	Fastighetsägare	Strömma 1:104, 1:73	2016-11-18
10	Fastighetsägare	Strömma 1:296	2016-11-21
11	Fastighetsägare	Strömma 1:247	2016-11-18
12	Fastighetsägare	Strömma 1:254, 1:301, 1:353,1:275,1:303, 1:274, 1:300, 1:296,1:296,1:255, 1:294, 1:295, 1:252 och 1:302	2016-11-21

Del A. Ändringar efter granskning

Planbeskrivningen kompletteras med:

- Ett förtydligande av kollektivtrafiken och avståndet till infartsparkeringen i Grisslinge.
- Det är den som hanterar dagvattnet som räknas som verksamhetsutövare och är därmed skyldig att bedriva verksamheten på ett miljöriktigt sätt.
- Ett förtydligande av de särskilda skälen för att upphäva strandskyddet:

GATA1 – Ytan upphävs med stöd av MB genom att befintliga ledningar som behövs för elförsörjning och VA är lokaliserade i gatan idag. Dessa kan inte placeras på annat ställe och behöver vara tillgängliga för åtkomst. Försörjning av el och VA är ett angeläget allmänt intresse. Anledningen till att del av område i anslutning till befintlig väg planläggs som gata är för att säkerställa en trafiksäker lösning, vilket är ett angeläget allmänt intresse. Den påverkan som sker på strandskyddets syften är begränsad eftersom allmänheten kan röra sig i området även fortsättningsvis och naturvärdena är begränsade eftersom de är starkt påverkade av dikning utmed vägen.

Kvartersmark E1 – Områdena planläggs för elstationer som ej kan placeras utanför strandskyddsområde pga grund av närhet till befintliga ledningar i vägområde och att omgivande mark är planlagd som kvartersmark bostadsändamål. E-områdena behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse. Den påverkan som sker på strandskyddets syften är begränsad eftersom E-områdena är begränsade till yta och naturvärdena är påverkade av att det finns befintliga elstationer på platserna.

Väg inom allmänplatsmark – området där vägen på kvartersmark planeras är genom bebyggelse väl avskilt från området närmast strandlinjen. Området närmast strandlinjen är även nyttjad för gata. Den påverkan som sker på strandskyddets syften är begränsad eftersom en väg inte avhåller allmänheten från att beträda området och naturvärden påverkas i begränsad omfattning av den föreslagna kvartersmarksytan eftersom det redan finns en stig på denna plats.

Plankartan kompletteras med:

- våningsantal II
- att allmän plats förtydligas med gata och natur
- a₁ som saknas på gata
- linjemanér förtydligas
- byggnadsarea och bruttoarea, vilket innebär att källare inte är tillåtet för komplementbyggnad.
- Ny placering av el-stationer.

Plankartan kommer justeras så att de nya fastigheterna kan få varsin infart.

Del B. 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		
	Länsstyrelsen har inget att erinra.	
2. Lantmäteriet		
	Lantmäteriet anser: • att bestämmelsen a₁ saknas på gata, att linjemanér förtydligas • att rättigheter redovisas, att det föreligger	• Plankartan kompletteras med a₁ som saknas på gata, att linjemanér förtydligas.

	osäkerhet om diket kan ingå i gemensamhetsanläggningen eller om det ska regleras genom markavvattnings.	Vägen med dess diken ses som en sammanhängande anläggning och kan med fördel förvaltas i ett sammanhang. Då vägen idag förvaltas av Västerängs Samfällighetsförening ser kommunen det som naturligt att diket ingår i föreningens förvaltning.
3.	Bygg-, miljö och hälsoskyddsnämnden	
	För brandsäkerhet/släckning bra om det finns brandvatten eller brandposter i området.	Ett så kallat alternativt brandvattensystem kommer att tillämpas inom planområde Det innebär att relativt få brandposter kommer att anläggas och att brandförsvaret i första hand förväntas kunna släcka med det vatten man har med sig i tankbilen.
	BMHN anser att det saknas skäl för att upphäva strandskyddet inom GATA1, kvartersmark E1, samt kvartersmarken som ska utgöra väg för nybildning av två fastigheter.	Förvaltningen har tillsammans med BMHN kommit fram till att strandskyddet kan upphävas inom angivna platser om förtydliganden kring skäl och påverkan anges i planbeskrivningen. Planbeskrivningen kompletteras med följande: GATA1 – Ytan upphävs med stöd av MB genom att befintliga ledningar som behövs för elförsörjning och VA är lokaliserade i gatan idag. Dessa kan inte placeras på annat ställe och behöver vara tillgängliga för åtkomst. Försörjning av el och VA är ett angeläget allmänt intresse. Anledningen till att del av område i anslutning till befintlig väg planläggs som gata är för att säkerställa en trafiksäker lösning, vilket är ett angeläget allmänt intresse. Den påverkan som sker på strandskyddets syften är begränsad eftersom allmänheten kan röra sig i området även fortsättningsvis och naturvärdena är begränsade eftersom de är starkt påverkade av dikning utmed vägen. Kvartersmark E1 – Områdena planläggs för elstationer som ej kan placeras utanför strandskyddsområde pga grund av närhet till befintliga ledningar i vägområde och att omgivande mark är planlagd som kvartersmark bostadsändamål. E-områdena behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse. Den påverkan som sker på strandskyddets syften är begränsad eftersom E-områdena är begränsade till yta och naturvärdena är påverkade av att det finns befintliga elstationer på platserna.

		Väg inom allmänplatsmark – området där vägen på kvartersmark planeras är genom bebyggelse väl avskilt från området närmast strandlinjen. Området närmast strandlinjen är även nyttjad för gata. Den påverkan som sker på strandskyddets syften är begränsad eftersom en väg inte avhåller allmänheten från att beträda området och naturvärden påverkas i begränsad omfattning av den föreslagna kvartersmarksytan eftersom det redan finns en stig på denna plats.
	Bygg-, miljö och hälsoskyddsnämnden anser att handlingarna ska kompletteras med förtydligande om verksamhetsutövare av dagvatten ansvarsområde.	Planbeskrivningen kompletteras med: Det är den som hanterar dagvattnet som räknas som verksamhetsutövare och är därmed skyldig att bedriva verksamheten på ett miljöriktigt sätt.
4.	Trafikverket	
a	Trafikverket konstaterar att ingen gång- och cykelväg finns inom planområdet. Trafikverket anser generellt att nya bostäder och verksamheter ska lokaliseras så att goda förutsättningar skapas för ett minskat bilberoende och att underlätta överflyttning till kollektivtrafik, - gång- och cykelresor. Det är därför viktigt att beakta förutsättningar för trafiksäkra och trygga gång- och cykelvägar till målpunkter.	Vägarna inom området har enskilt huvudmannaskap och det är vägföreningens ansvar att bygga ut gång- och cykelvägar, planen medger plats för gång- och cykelvägar.
b	Trafikverket är väghållare för väg 222, Värmdöleden, och vill belysa att kommunen bör ha i åtanke att den sammanlagda exploateringen i de prioriterade förändringsområdena (Strömma, Värmdövik och Herrviksnäs) kan komma att få konsekvenser för framtida trafikalstring på väg 222. Trafikverket har ingen möjlighet att bekosta eventuella åtgärder som den ökade belastningen skulle kunna innebära.	Kommunen har i åtanke att den sammanlagda exploateringen i de prioriterade förändringsområdena (Strömma, Värmdövik och Herrviksnäs) kan komma att få konsekvenser för framtida trafikalstring på väg 222.
5. Svenska kraftnät		
	Svenska kraftnät har inget att erinra.	
6.	Trafikförvaltningen SLL	
a	Trafikförvaltningens lämnade ett yttrande i samrådet, detta nämndes inte i samrådsredogörelsen och yttrandena tas upp i detta dokument.	
b	Beskrivningen av kollektivtrafiken i planen bör tydliggöras. Eftersom infartsparkeringen i Grisslinge nämns bör även avstånd till denna anges.	Beskrivningen av kollektivtrafiken kommer att tydliggöras och avståndet till infartsparkeringen i Grisslinge kommer att anges.
c	Trafikförvaltningen saknar förslag på exempelvis cykelparkeringar vid aktuella busshållplatser, vilket hade varit i linje med översiktsplanens intentioner vad gäller kollektivt resande för detaljplaner som denna.	Busshållplatserna ligger inte inom detaljplanen.
7. Vattenfall		
	Vattenfall har vid samrådsskedet redogjort för elanläggningar inom dp och info gäller alltjämt.	Planhandlingarna har kompletteras så att önskemålet uppfylls.

	Vattenfall har vid granskningskedet redogjort för ny placering av elanläggningar inom dp.	Planhandlingarna har kompletteras så att önskemålet uppfylls.
8. Fastighetsägare Strömma 1:297		
	Fastighetsägare Strömma 1:297 anser att infarten till fastigheten som idag ligger på naturändamål inte behöver ändra ändamål till kvartersändamål.	Förvaltningen gör en annan bedömning och anser att infarten ska vara kvartersändamål.
9. Fastighetsägare Strömma 1:104 och 1:73		
	Fastighetsägare Strömma 1:104 och 1:73 anser: • Att minsta tillåtna fastighetsstorleken på 1:104 ska vara 5200 kvm och separata infarter till de nya fastigheterna. • Att texten ändras på sid 30/43 till: Naturmark som idag är i privat ägo inom Strömma 1:104 och vilken inte kommer att utgöra kvartersmark enligt den nya detaljplanen, tillförs gemensamhetsanläggningen Strömma GA4 efter att planens antagande samt att avtal fullföljs/reglerats vilket tillförsäkrar ägaren till fastigheten Strömma 1:104 åtkomst till erforderlig mark inom fastigheten Strömma 1:247 för tillfart avseende nya byggrätter inom fastigheten Strömma 1:104.	• Plankartan kommer justeras så att de nya fastigheterna kan få varsin infart. • Processen som krävs för att tillföra gemensamhetsanläggningen Strömma ga:4 naturmark från Strömma 1:104 kan inte villkoras av att Strömma 1:104s rätt till tillfart över Strömma 1:247 först ska vara reglerad. Processerna har delvis olika parter och kan därför inte villkoras varandra. Texten uppdateras därför inte.
10. Fastighetsägare Strömma 1:296		
	I detaljplaneförslaget finns en prickmarkering på vår fastighet Strömma 1:296, Starvägen 10. Denna prickmarkering vill vi i första hand att den helt tas bort från fastigheten. I andra hand vill vi att ev. kvarstående markering förminskas till att ligga minst 10 meter ifrån huvudbyggnaden. Prickmarkeringen i detaljplaneförslaget ligger tätt intill byggnaden både på norr- och östsidan. Fastighetens användbarhet begränsas alltför kraftigt med den föreslagna markeringen.	Kommunen har inte för avsikt att ta bort prickmarkeringen pga att den påvisar översvämningensrisk enligt dagvattenutredningen och det inte är lämpligt att bygga till huset åt det hållet.
11. Fastighetsägare Strömma 1:247		
	Fastighetsägare Strömma 1:247 undrar varför det är omöjligt att lägga till ca 25 hektar bostäder.	Enligt översiktsplan 2012-2030 är målet med prioriterade förändringsområden att det ska vara möjligt att omvandla välbelägna fritidshus inom kommunen till åretruntbostäder och att karaktären ska bibehållas genom att förtätning undviks. Detta innebär att inga nya tomter kommer att tillskapas på de fastigheter som tidigare har varit planlagda som allmän plats park och områdena som redan är redan upplåtna för Gemensamhetsanläggningen Strömma ga:4 för naturmark.
12.	Fastighetsägare Strömma 1:254, 1:301, 1:253,1:275,1:303, 1:274, 1:300, 1:296,	

	1:296,1:255, 1:294, 1:295, 1:252 och 1:302	
	Fastighetsägarna motsätter sig den föreslagna prickmarken pga översvämningsrisken.	Kommunen har inte för avsikt att ta bort prickmarken pga att den påvisar översvämningsrisk enligt dagvattenutredningen.

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

Samråd

Fastighetsbeteckning/Myndighet	Ej tillgodosedda synpunkter
Fastighetsägare Strömme 1:73	Annan placering av nya fastigheter.
Fastighetsägare Strömme 1:104	Justering av fastighetsgräns för tillkommande fastigheter samt placering av sopkärl.
Fastighetsägare Strömme 1:247	Nya fastigheter

Granskning

Fastighetsbeteckning/Myndighet	Ej tillgodosedda synpunkter
Fastighetsägare Strömme 1:296	Prickmarkering på fastigheten ska tas bort eller förminskas 10 m från huvudbyggnaden.
Fastighetsägare Strömme 1:254, 1:301, 1:253,1:275,1:303, 1:274, 1:300, 1:296, 1:296,1:255, 1:294, 1:295, 1:252 och 1:302	Prickmarkering på fastigheterna ska tas bort.
Fastighetsägare Strömme 1:247	Nya fastigheter på naturmark
Fastighetsägare Strömme 1:297	Infarten till fastigheten ska fortsatt ligga på naturändamål.
Fastighetsägare Strömme 1:104	Att texten ändras på sid 30/43 till: Naturmark som idag är i privat ägo inom Strömme 1:104 och vilken inte kommer att utgöra kvartersmark enligt den nya detaljplanen, tillförs gemensamhetsanläggningen Strömme GA4 efter att planens antagande samt att avtal fullföljs/reglerats vilket tillförsäkrar ägaren till fastigheten Strömme 1:104 åtkomst till erforderlig mark inom fastigheten Strömme 1:247 för tillfart avseende nya byggrätter inom fastigheten Strömme 1:104.

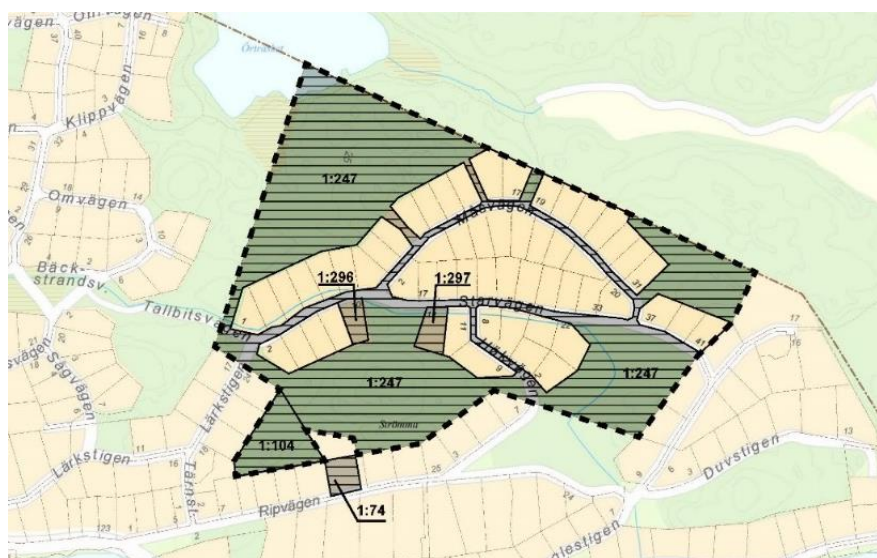
Värmdö 2017-04-12

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

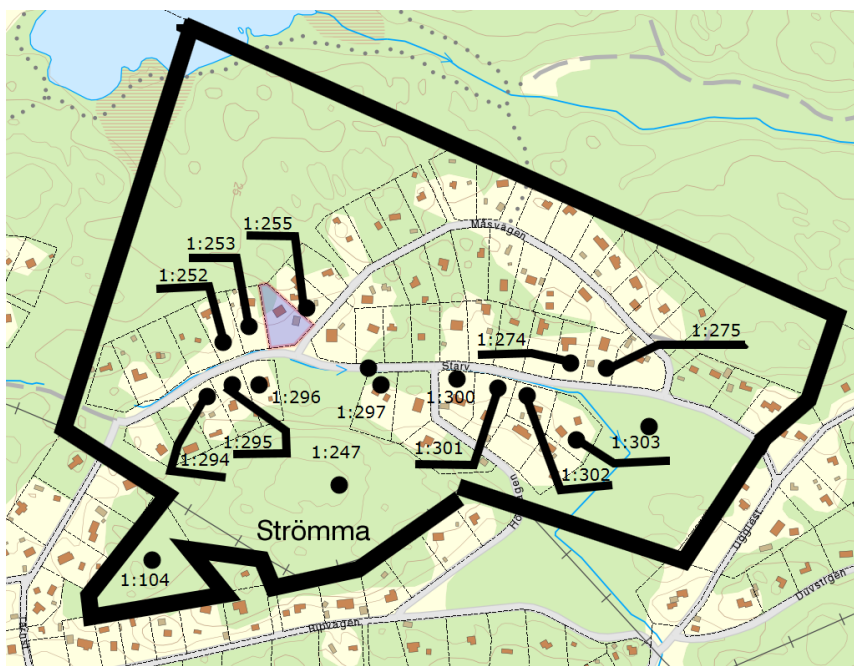
Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Helena Gåije
Planarkitekt/Projektledare

BILAGA 1. FASTIGHETER SOM INKOMMIT SOM INKOMMIT MED SYNPUNKTER UNDER SAMRÅDET OCH GRANSKNING



Figur 1. Fastighetsägare som inkommit med synpunkter under samrådet



Figur 2. Fastighetsägare som inkommit med synpunkter under granskning.

