



DETALJPLAN FÖR
PFO B7 Fagerdala
VÄRMDÖ KOMMUN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

GRANSKNINGSHANDLING

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

Dnr: 2019KS/0521

Datum: 2022-09-02

Ansvarig handläggare: Stefan Khoo

Samhällsbyggnadskontoret



VÄRMDÖ KOMMUN

Detaljplan för PFO B7 Fagerdala, Värmdö kommun

Samråd av detaljplan för PFO B7 Fagerdala har skett från 2021-01-12 till 2021-02-02 samt ett nytt samråd pga. felaktigt utskick från 2021-02-09 till 2021-03-02. Information om samråd skickades ut enligt sändlista och samrådet kungjordes vid båda samråden i Dagens Nyheter och i Nacka Värmdö Posten 2021-01-12 samt 2021-02-09 (enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015). Under samrådet fanns möjlighet att lämna synpunkter skriftligen. Planförslaget och alla bilagda handlingarna fanns att ta del av på servicecenter på Skogsbovägen 9–11 och på kommunens hemsida.

Totalt har 25 yttranden inkommit under samrådet. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret. Alla som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare.

Samrådsredogörelsen är uppdelad i fyra delar:

Del A. Ändringar mellan samråd och 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	Datum
Myndigheter	
Länsstyrelsen	2021-02-11
Lantmäteriet	2021-01-22 2021-02-23
Trafikverket	2021-02-02
Vattenfall	2021-02-15
Svenska kraftnät	2021-03-02
Havs- och vattenmyndigheten	2021-01-21 2021-02-11
Trafikförvaltningen	2021-01-25
Sjöfartsverket	2021-01-20
Företag	
PostNord	2021-01-22
Skanova	2021-02-10
Föreningar	
Värmdö Hästvägsförening	2021-02-01
Fagerdala Samfällighetsförening	2021-02-26
Sakägare	
Fagerdala 3:1	2021-03-02
Fagerdala 4:2	2021-01-31 2021-02-03 2021-03-02
Fagerdala 1:59, 1:112	2021-02-26

Granskningshandling
 Samrådsredogörelse
 Dnr: 2019KS/0521
 Sida 2 (37)

Fagerdala 1:89	2021-02-24
Fagerdala 1:50, 1:51	2021-01-31
Fagerdala 1:95	2021-01-31 2021-02-11
Fagerdala 1:97 Fagerdala 1:93, 1:94 Fagerdala 1:98	2021-02-09
Fagerdala 1:10	2021-02-02
Fagerdala 1:111	2021-02-01
Fagerdala 1:70	2021-02-01
Fagerdala 1:43	2021-01-30
Brevik 1:4	2021-01-29
Fagerdala 1:3	2021-01

Del A. Ändringar sedan samråd (använd i tjutet)

- Upphävandet av strandskyddet har setts över och en mer noggrann strandskyddsinventering gjorts som har lett till att upphävande av strandskydd i plankartan har justerats. Jämfört med samrådet är det mindre ytor som upphävs.
- En trädinventering har tagits fram efter samrådet som visar behov av att skydda gamla och grova träd som är särskilt betydelsefulla för den biologiska mångfalden även på kvartersmark. En bestämmelse har införts på kvartersmark som reglerar att lövträd och tallar med en stamdiameter om minst 50 cm 1,3 m ovan mark inte får fällas. Undantag görs om träden är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. En administrativ bestämmelse anger att utökad lovplikt gäller för att fälla dessa träd.
- Planbestämmelserna har uppdaterats för att likna de andra detaljplanerna i Bullandöområdet.
- Redaktionella ändringar har gjorts i planhandlingarna för att öka läsbarheten.
- Största tillåtna bruttoarea (BTA) för komplementbyggnader har utökats från 50 till 60 kvadratmeter.
- Prickmark har införts i kartan där det är översvämningsrisk.
- Ett byte från utökat till standardförfarande har genomförts eftersom planförslaget inte är i strid med översiktsplanen och övriga kriterier är

uppfyllda. Fagerdala ingår i ett av kommunens prioriterade förändringsområden (PFO 19) som finns redovisade i kommunens översiktsplan antagen i kommunfullmäktige 2011. Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan vilket inte är fallet i den här planen.

- Transformatorstationen på S6 har flyttats öster om Kolugnsvägen till Fagerdala 1:68. Transformatorstationen på Fagerdala 1:94 har flyttats söderut för att inte ta någon mark av 1:94 i anspråk. I stället ligger den nu på Fagerdala 1:108.
- Fagerdala 1:51 har lagts till i planen som B för BOSTAD. På grund av översvämningssrisk så har större delen av ytan prickmarkerats men det finns möjligheter att bygga i den västra delen.
- Lindskogsvägen har fått en ny vändplan som tar lite fastighetsytor i anspråk från Fagerdala 1:46, 1:49, 1:50 samt 1:69. Detta rättvist fördelat över de fyra fastigheterna i stället för endast Fagerdala 1:50 som det var tidigare.
- Prickmark har införts där det finns högst risk för översvämning vid hundraårsregn.
- Mindre korrigeringar har gjorts kring exploateringsstal som var felaktiga tidigare på vissa fastigheter.
- En del PARK har gjorts om till NATUR på fastigheten Fagerdala 1:108 då dessa områden har mer en karaktär av naturmark samt att den inte är anlagt och därför inte kräver skötsel.
- BOSTAD upptar nu hela Fagerdala 1:59.
- Mindre justeringar av plankartan med användningar och gränser för att stämma överens med verkligheten.
- Vändplaner vid Fagerdala 1:84 och Fagerdala 1:70 har justerats i plankartan, kvartersmark har ändrats till allmän plats GATA.
- Delar av Fagerdala 1:108 har ändrats från GATA till NATUR och NATUR till GATA.
- Justering i planbeskrivningen berörande förvaltning av allmän plats NATUR över Fagerdala 1:59.
- Planbestämmelse om lägsta grundläggningsnivå har lagts till i plankartan.

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 samhällsbyggnadskontoret.

	Yttrande	Kommentar
1. Länsstyrelsen		
a)	<p>Länsstyrelsens ställningstagande Länsstyrelsen bedömer utifrån våra ingripandegrunder i 11 kap. 10 § PBL att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör strandskydd och översvämningsrisk. Kommunen behöver tydligt redogöra för på vilket sätt områdena där strandskydd föreslås upphävas är i anspråkstagna. Kommunen behöver även visa att området är lämpligt för sitt ändamål med hänsyn till översvämningsrisk. Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kopplat till kulturmiljö, markföreningar och hästallergener.</p>	Noterat.
b)	<p>Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL Strandskydd Länsstyrelsen anser att det utifrån underlaget inte går att bedöma om samtliga delar där strandskydd föreslås upphävas är ianspråktagna på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften enligt 7 kap. 18 c § p. 1 Miljöbalken. Att det finns utspridda byggnadsverk på tomterna innebär inte per automatik att hemfridszonerna utökas, exempelvis är det inte självklart att en komplementbyggnad genererar någon hemfridszon. Kommunen behöver därför tydligt redogöra för på vilket sätt områdena är i anspråkstagna. Kommunen behöver även redogöra för varför intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset enligt 4 kap. 17 § PBL. Planbeskrivningen behöver även kompletteras med information om strandskyddets omfattning samt vilka särskilda skäl för upphävande enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken som kommunen åberopar.</p>	En mer noggrann strandskyddsinventering har gjorts som har lett till att upphävande av strandskydd i plankartan har justerats. Nu stämmer upphävandeområdena i överens med hemfridszonerna och det som varit i ianspråktaget redan innan strandskyddslagen trädde i kraft.
c)	<p>Översvämningsrisk Planförslaget innebär att bebyggelse och tekniska anläggningar tillåts i närheten av dike och lågpunkter inom planområdet. Kommunen behöver därför redovisa att varken bebyggelse eller tekniska anläggningar översvämmas vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Om dagvattenledningsnätet och kulvertarna har en betydelse för ytavrinningen vid skyfall behöver de inkluderas i beräkningarna. Se mer information i Länsstyrelsens Faktablad 2018:5. 1 Delar av planområdet berörs även av översvämningsrisk till följd av stigande vattennivåer i Östersjön vilket inte har beaktats i</p>	<p>Detaljplanen medger ingen ny bebyggelse vid områden för översvämningsrisk. Dagvattenåtgärderna när det gäller regn är även dessa befintliga. Det är med andra ord befintlig bebyggelse som kommunen inte vill göra planstridig. Tekniska anläggningar behövs för att säkerställa tillgänglighet för kommunalt VA i området. Pumpstationer måste ligga i låglänta områden och genomförs även med vattentät konstruktion. Planbestämmelse om lägsta</p>

	<p>planhandlingarna. Kommunen behöver visa att bebyggelsen i området inte påverkas negativt av havsnivåhöjningar. Länsstyrelsen rekommenderar att bebyggelse och andra samhällsviktiga funktioner längs med Östersjökusten inte placeras lägre än +2,7 meter (RH2000).</p>	<p>grundläggningsnivå har lagts till i plankartan. Prickmark har även tillförts i plankartan som förhindrar nybyggnation i områden som kommer att bli översvämmade vid ett hundraårsregn.</p>
d)	<p>Råd om tillämpning av 2 kap. PBL Kulturmiljö Inom planområdet finns äldre bebyggelse som utvecklats kring Fagerdala gård. Till dessa byggnader har kommunen knutit ett antal olika skydds- och varsamhetsbestämmelser. Området präglas dock även av sportstugor från första delen av 1930-talet. Här är bebyggelsen förlagd intill skogsbrynen, anpassade till topografin och med större omgivande naturpräglade tomter. Kommunen bör införa utformningsbestämmelser även för dessa områden för att säkerställa en varsam förändring av området. Länsstyrelsen anser även att kommunen med fördel bör se över hur den sammanhållna miljöns karaktär kan bevaras. En utökning och breddning av befintliga vägar är exempelvis något som kan påverka områdets karaktär i relativt stor utsträckning. Kommunen kan även med fördel återinföra lovplikten för bygglovsbefriade åtgärder i området.</p>	<p>Det finns redan skyddsbestämmelser som ska skydda den befintliga bebyggelsen kring Fagerdala gård. Fagerdalavägen är redan i det bredaste laget och kommer troligtvis inte breddas ytterligare. Ändra lovplikt har införts för bygglovsbefriade åtgärder i området.</p>
e)	<p>Markföreningar Inom planområdet har det tidigare funnits en handelsträdgård med växthus. Inom handelsträdgårdens verksamhetsområde finns idag bostäder. Vid äldre handelsträdgårdar finns ofta föreningar i mark och eller grundvatten avseende till exempel bekämpningsmedel, metaller och oljekolväten. Om dessa förekommer i förhöjda halter behöver kommunen bedöma om de utgör en risk för människors hälsa. Länsstyrelsen anser att kommunen bör undersöka markföreningar på platsen nu när en ny detaljplan tas fram.</p>	<p>Detaljplanen medger ingen nya bostäder för fastigheten och inte heller annan markanvändning. Då fastigheterna Fagerdala 1:48 och 1:64 redan är bebyggda och användningen inte ändras bedöms det olämpligt att ställa krav på utökad lovplikt. Dessa fastigheter bör dock behandlas med miljötillsyn.</p>
f)	<p>Hästallergener I den förhärskande vindriktningen (sydvästlig) från den södra hästgården berörs två bostäder. Ena bostaden tillhör samma fastighet som hästhagen. Mellan hästgården och bostäderna finns mycket vegetation som kan fungera som barriär för spridning av allergener och lukt. Länsstyrelsen anser att kommunen med fördel bör se över möjligheterna att bevara vegetationen för att säkerställa att olägenhet för människors hälsa i form av allergener och lukt inte blir ett problem i framtiden.</p>	<p>Eftersom det är relativt få hästar samt att det ligger lågt jämfört med omkringliggande bebyggelse bedöms spridningen dock bli relativt låg. Den naturligt kuperade terrängen med kullar och vegetation fungerar som barriär för spridning av allergener, och planområdet är glest bebyggt med enbostadshus på stora tomter.</p>
g)	<p>Undersökning om betydande miljöpåverkan Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.</p>	<p>Noterat.</p>

2. Lantmäteriet (samma yttrande 2021-01-22 och 2021-02-23)		
a)	<p>HUVUDMANNASKAP I planbeskrivningen under rubrik "Huvudmannaskap" är förslaget att huvudmannaskapet ska vara enskilt, men under rubriken "Ansvarsfördelning - Vatten och spillvatten" framgår det att kommunen ska vara huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar. Lantmäteriet bedömer att frågan om huvudmannaskap är oklar och det krävs förtydligande i om avsikten är att huvudmannaskapet ska vara enskilt eller delat inom planen.</p>	<p>Har justerats enligt synpunkt. Enskilt huvudmannaskap gäller för den allmänna platsen.</p>
b)	<p>PLANKARTA, SKALA Plankartan är svåröverskådlig då den är så stor och skalan medför att många detaljer blir svåra att se tydligt och urskilja från varandra. Ett alternativ kan vara att dela upp plankartan i delar.</p>	<p>Skalan är redan 1:1000 och är lämplig och passande för planen. Det gäller att zooma in på kartan för att se detaljerna om man ser det digitalt.</p>
c)	<p>VÄRME Det är inte beskrivet om värmeförsörjning ska ske genom allmän, gemensam eller enskild anläggning i planen.</p>	<p>Värmeförsörjning ska ske genom enskilda anläggningar i planen. Varje fastighet ordnar sin egen värmeförsörjning.</p>
d)	<p>PLANBESTÄMMELEN g₂ Lantmäteriet vill påpeka att planbestämmelsen g₂ i plankartan berör dike (vattenverksamhet) vilket eventuellt kan omfattas av annan lagstiftning än anläggningslagen.</p>	<p>Noterat. Planområdet ligger utanför det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten och avleder även vatten från vägdiket längs Fagerdalavägen. I enlighet med miljöbalkens nionde och elfte kapitel borde det därför även röra sig om bortledning av avloppsvatten vilket inte bör hindra ett inrättande av en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen.</p>
3. Trafikverket		
a)	<p>Trafikverket har granskat remitterad dagvattenutredning och vill påpeka att dagvattenhanteringen - diket och trummor längs väg 667 har nått sina begränsningar. Det finns ingen ytterligare kapacitet att ta emot dagvatten längs den angränsande delen av väg 667.</p>	<p>Dagvatten ska främst hanteras inom fastigheterna. Vidare så utgör dessa rinnstråk längs väg 667 av en mindre del delavinningsområdena. Diket som rinner centralt igenom Fagerdala från väg 667 i sydlig riktning tar hand om de större vattenflödena och kapaciteten och betydelsen av diket för hela området kommer att öka i planen.</p>
4. Vattenfall		
a)	<p>Vattenfall Eldistributions bedömning är att placering av E1-område avseende Transformatorstationer är detsamma på både den nya plankartan och den plankarta vi fick tidigare i detta ärende.</p> <p>Vattenfall Eldistribution har inga synpunkter på placeringarna för E1-områden i området utan det är okej.</p>	<p>Noterat.</p>

	Vattenfall Eldistribution har därmed inget att erinra i detta ärende.	
5. Svenska kraftnät		
	Svenska kraftnät har inga synpunkter på rubricerad remiss. Därmed önskar vi inte medverka i det fortsatta remissförfarandet i aktuellt ärende.	Noterat.
6. Havs- och vattenmyndigheten Samma synpunkter i 2021-01-21 och 2021-02-11		
a)	Havs- och vattenmyndigheten har tagit del av samrådsunderlaget i rubricerat ärende. Myndigheten avstår från att lämna synpunkter på underlaget. Det innebär inte att myndigheten tagit ställning i sakfrågan eller till handlingarna i ärendet.	Noterat.
7. Trafikförvaltningen		
a)	Trafikförvaltningen vill framhålla vikten av att boende i området har attraktiva, trygga och gena gång- och cykelkopplingar till busshållplatser, som är tillgängliga för alla. Detta är särskilt viktigt för att uppmuntra till hållbara transportsätt för de boende som har en längre väg till kollektivtrafiken. Gällande buller är det ofta lågfrekvent buller som orsakar störningar till omgivningen. Risken för bullerstörningar är som högst vid hållplatser. Trafikförvaltningen anser att bostäder bör utformas så att Folkhälsomyndighetens riktvärden avseende lågfrekvent buller inomhus innehålls.	Noterat.
8. Sjöfartsverket		
a)	Sjöfartsverket gör bedömningen att förslaget i enlighet med samrådsunderlaget inte kommer att påverka sjöfarten negativt och har inget att erinra mot detaljplanen, men har nedanstående synpunkter.	Noterat.
b)	Söder om planområdet sträcker sig den allmänna farleden 532 (se sjökortsutdrag nedan). <div data-bbox="352 1615 896 1957" data-label="Image"> </div> <p>Det är av stor vikt att anpassning av nya bostäder och bryggor som ligger mot farleder utförs så att boenden inte kommer att störas av fartygstrafiken,</p>	Noterat.

	<p>vilket på sikt annars skulle kunna leda till klagomål och krav på inskränkningar för sjöfarten.</p> <p>Sjöfartsverket värnar framkomligheten på vattenvägarna och är i allmänhet restriktivt mot införande av fartbegränsningar m.m. mot bakgrund av t.ex. buller från passerande fartyg eller svallskador på bryggor.</p> <p>All belysning inom planområdet bör utformas så att den inte verkar bländande för sjötrafiken eller påverkar funktionen på de ljuspunkter som är avsedda för säker navigation. Detta gäller även arbetsbelysning under anläggningsfaser.</p>	
9. PostNord		
a)	<p>PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.</p>	Noterat.
b)	<p>Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.</p>	Noterat.
c)	<p>Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.</p>	Noterat.
d)	<p>Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.</p> <p>En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.</p>	Noterat.
10. Skanova		
a)	<p>Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.</p> <p>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.</p> <p>Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder</p>	Noterat.

	eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.	
11. Värmdö Hästvägsförening		
a)	<p>Hästnäringen är en växande näring i kommunen. En av förutsättningarna för att den ska kunna bestå och utvecklas är att det finns ridvägar. Främst för den dagliga hästhållningen är det av yttersta vikt att barn och unga kan rida säkert utomhus. Om hästnäringen ska kunna bestå och utvecklas är det nödvändigt att det finns rejält med mark för stall, ridhus och hagar samt ridvägar.</p> <p>Det är glädjande att ett huvudsyfte är att bevara natur- och kulturvärden (s. 4) och att området är riksintresse för det rörliga friluftslivet, där ridning och annan hästverksamhet är en aktiv del och betyder så mycket för barn och unga. Viktigt att ha med i arbetet är att området i RUFS 2050 är klassat som Landsbygd, Skärgård med Befintlig bebyggelse och gränsar till en grön kil (s. 6-7). Vi tillstyrker att grönområden kommer att behållas och planläggas som Natur eller Park (s.8)</p>	Text om RUFS 2050 har lagts till i planbeskrivning.
b)	<p>I rubricerade område finns en större hästhållning (F 1:31) och en mindre (F 1:87) är omnämnda i planen, s. 43. Därutöver finns flera stall i närheten, vilka också nyttjar området Fagerdala PFO7s ridmöjligheter.</p> <p>Det är mycket glädjande att Fagerdala 1:31 kommer att detaljplaneläggas som hästgård och bostad. Ett förslag vi tillstyrker. Däremot är det mindre lyckat att samma fastighet anses kunna styckas för bostäder, vilket ej stämmer överens med att det ska vara en hästgård. Dessutom ligger hästgården längs Fagerdalavägen där bullret redan i dag ligger nära gränsvärdet för godtagbart buller.</p>	Detaljplanen möjliggör för både bostäder och stall/hästgård för fastigheten. Detaljplanen säger inte att fastigheten ska styckas utan den säger att det finns en möjlighet till det om man så skulle vilja göra det i framtiden. Om man vill stycka av en bostadsfastighet i framtiden så kommer man kunna stycka av en liten del som inte tar hästgården i anspråk. Minsta fastighetsstorleken har minskats från 10 000 kvm till 8000 kvm.
c)	<p>Att ha hästverksamhet för barn och unga i området är en stor tillgång för barnens fritid, välbefinnande och sociala hälsa. Att stallet finns nära är också bra för miljön. Ännu bättre blir det om gång- och cykelvägar utvecklas i området, allra helst med en ridstig intill, för att erbjuda säker ridning för barn och ungdom. Plankontoret har fått underlag på var, på vilka vägar och stigar hästarna rids idag, som Hästvägsföreningen med hjälp av de aktiva i området tagit fram. Önskar ni komplettering så hjälper vi gärna till.</p> <p>Ridvägsbehovet bör finnas med i beskrivningen av området. Där stigar som används för ridning</p>	Synpunkt noterat. Kommunen anlägger inget i planområdet med undantag för pumpstation samt VA-ledningar. Ridstigar kan anläggas i samarbete med fastighetsägare.

	ansluter till vägar är det önskvärt att trummor läggs i diken vid dessa stigar så att hästarna kan gå lugnt in på och ut från stigen, samtidigt som diken skyddas från skador. På vissa platser, där hästarna behöver passera över en väg, finns även behov av varningsskylt för ryttare.	
d)	<p>Vi yrkar</p> <ul style="list-style-type: none"> • att Fagerdala 1:31 detaljplaneläggs som hästgård med bostad. • att Fagerdala 1:31 ej får styckas • att behovet av att kunna rida säkert finns med i handlingarna • att behovet av säkra ridpassager och -stigar beaktas i planarbetet. • att passager till/från vägar underlättas genom att trummor och material läggs i diken där stigar ansluter. 	<p>Detaljplanen möjliggör att Fagerdala 1:31 kan användas som hästgård med bostad.</p> <p>Fagerdala 1:31 är en stor fastighet och bedöms lämplig för avstyckning om man så vill. Det är inget garanterat.</p> <p>Se svar 11 c).</p>
12. Fagerdala Samfällighetsförening		
a)	<p>Föreningen gör samma bedömning som kommunen att planförslaget medför en ökad permanentning vilket i sin tur kan medföra viss ökning av trafiken. Vi efterlyser därför tydligare i konsekvensanalyserna vilka åtgärder som blir en följd av detta. Det gäller gångtrafiken inom området längs Fagerdalavägen. Under 00-talet anlade kommunen en gångväg som går längs Fagerdalavägen och vidare in mot Hemmesta. Gångvägens betydelse har ökat som säker skolväg (barnperspektivet) till busshållplatserna i området (2 st) men också som viktig för trivsel och friluftsliv då den frekvent används vid promenader, ridning och cykling. Då Fagerdalavägen är smal är detta en trafiksäkerhetsfråga. Gångvägen är inte utmärkt på plankartan. Ansvaret är oklart eftersom kommunen anlagt den på Trafikverkets vägområde vilket också omfattar privat mark. Ingen part underhåller den varken för slyröjning, slitlager eller vinterväghållning. Framkomligheten på den viktiga gångvägen har därför försämrats och vintertid tvingas man ut i vägbanan på Fagerdalavägen som med snövallar är ännu smalare och osäkrare. Även cykling på Fagerdalavägen ökar påtagligt. Om gångvägen, som löper längs stora delar av Fagerdalavägen från Hemmesta vägsäl ut till Fagerdala, rustas kan cyklingen flyttas över vilket höjer trafiksäkerheten. Föreningen vill att frågan klaras ut i samband med planarbetet, särskilt inom planområdet.</p> <p>Trafiken genom Hemmesta kommer att öka till följd av att fler kommer att pendla till jobb och service från bostäder inom hela PFO 19 inklusive vårt område. Föreningen anser att frågan om</p>	<p>Området längs med Fagerdalavägen ingår i Trafikverkets vägområde. Kommunen har ingen rådighet över marken. Ska det anläggas inom vägområdet för väg 667 krävs åtgärdsvalsstudier samt vägplan. Trafikverket har yttrat sig att kommunen ej bör planlägga innanför deras vägområde.</p>

	<p>trafiklösning genom Hemmesta blir än mer angelägen genom detaljplanering och bör lösas samtidigt med densamma.</p>	
<p>b)</p>	<p>Planförslaget omfattar beskrivning av bebyggelse och landskapsbild samt kulturmiljö. Området beskrivs som variationsrikt med öppna hällmarker, skogsmark och bebyggelse. Öppna ytor beskrivs som ängar med gräs och skogen som värdefull med bl.a. skyddsvärda ädellövträd. Kulturmiljöbeskrivningen omfattar enbart äldre byggnader från tiden före 1900. Med denna beskrivning finner vi att planförslaget missat områdets själ (genius loci). Flertalet byggnader och de stora tomterna uppstod vid avstyckningar gårdarna Fagerdala 3:1 och 1:3. De stora tomterna medgav odling för självhushållning, servitut med fiskerättigheter understryker betydelsen för hushållsekonomin. Vad vi ser här är inte en beskrivning av en bemedlad borgarklass 'grosshandlarvillor' utan dåtidens yrkesarbetare och hantverkare som utifrån 30-talets kris ville försäkra sig både om en egen beredskap för dåliga tider och möjligheter till extrainkomster. Således lämnades de gamla odlingsmarkerna (inte ängar) fria för fortsatt trädgårdsodling och byggnaderna lades på omkringliggande höjder. Gamla fruktträd finns fortfarande från denna tid och de sista av de ursprungliga ägarna vittnar om jordgubbsodlingar och landade strömmingsfångster som auktionerades ut från ångbåtsbryggan som då hade reguljär skärgårdstrafik till Fagerdala brygga.</p> <p>Skärgårdstrafiken är troligen en bidragande orsak till att Fagerdala kunde utvecklas – med andra färdvägar före bilepoken kunde området inte nå bekvämt. Friluftsbadbryggor ingick också i servituten och ger en bild av dåtidens intresse för folkhälsa. Sena avstyckningar med byggnader i områdets lägre delar och på gammal odlingsmark gör denna bild mindre tydlig.</p> <p>Föreningen menar att denna bakgrund klargör områdets karaktär bättre än planförslagens fragmentariska och konventionella beskrivningar. Tillkomsthistorien är viktig för att 'göra rätt' vid framtida förändringar och tydliggör inriktningen, vilket kan minska behovet av detaljerade bestämmelser kring fastighetsstorlek och BTA för i stort sett varje fastighet och i stället reglera var nya byggnader får placeras (vilket nu egentligen inte regleras mer än avstånd till tomtgräns). Föreningen vill påminna om att planen enligt 4 kap 32§ tredje stycket PBL inte ska vara mer detaljerad än som behövs med hänsyn till planens syfte.</p>	<p>Kulturmiljöavsnittet i planbeskrivningen har kompletterats med en historiebrevbeskrivning på sida 26. I plankartan har en ny bestämmelse lagts till kring fastigheterna vid Fagerdala gård som leder till en ändrad lovplikt för bygglövsbefriade byggnader.</p>

	<p>Tillkomsthistorien bidrar till att belysa en unik period i öns bebyggelseutveckling utifrån nittonhundra-trettio-talets förutsättningar och är minst lika kulturhistoriskt värdefull att dokumentera som enskilda äldre gårdar. Föreningen föreslår att planbeskrivningen kompletteras med områdets specifika tillkomsthistoria som manifesteras i fastighetsregistrets uppgifter om avstyckningar och servitut. Det bör kunna leda till generella regler om att byggnader inte ska planeras på odlingsmark.</p>	
c)	<p>Föreningen ifrågasätter varför fastigheten 1:51 inte ingår i planområdet, särskilt som det dike (g2 i planförslaget) som norr och söder om fastigheten omfattas av förslag till markreservat för en gemensamhetsanläggning. Diket går öppet genom hela fastigheten. Om 1:51 inte tas med i detaljplanen kommer fortsatt utomplansbestämmelser att gälla här, vilket framstår som obegripligt.</p>	<p>Fagerdala 1:51 har lagts till i planen som B för BOSTAD. På grund av översvämningsrisk så har större delen av ytan prickmarkerats. Diket g2 fortsätter norrut som en gemensamhetsanläggning.</p>
d)	<p>Föreningen anser att fastigheten 1:108 i sin helhet ska ingå i planområdet – det gäller även de delar som ligger längs Fagerdalavägen. Trafikverkets vägområde på föreningens mark behöver regleras.</p>	<p>Se svar 12 a) ovan.</p>
e)	<p>Tekniska anläggningar – föreningen tillstyrker markreservat och placering för pumpstationerna (E2). Vad gäller transformatorstationer (E1) saknas på plankartan den som ligger i hörnet Fagerdalastigen/L:a Fagerdalavägen på 1:108. Vidare förutsätter föreningen att ledningsdragningarna för att förstärka elnätet och dragningsarna till nya transformatorstationer sker i markförlagd kabel. Då kan läget på de två nya stationerna vid Kolugnsvägen på vid 1:94 och S6 behöva omprövas då de ligger på berg – till skillnad från om de läggs på andra sidan vägen.</p>	<p>I dialog med Vattenfall har de bett om att flytta den befintliga transformatorstationen vid Fagerdalastigen – Lilla Fagerdalavägen till E-området på Fagerdala 1:108 mellan Fagerdala 1:51 och 1:53.</p>
f)	<p>Vägområdet – föreningen motsätter sig att vägområdet breddas. Det saknas motiv för detta eftersom de flesta fastigheter inte kan styckas uppstår ingen påtaglig förtätning. Trafikökningen på enskilda vägsträckor får därför anses som marginell – till skillnad mot de ackumulerade effekterna på Fagerdalavägen. Planförslagets beskrivning av åtgärder för gång- och cykelvägar längs vägarna bör strykas. De smala grusade vägarna som följer höjdsidor utan att inkräkta på tidigare odlingsmark är en del av områdets speciella karaktär som beskrivits ovan. Möten mellan bilar som främst kan ske vid tomtinfarter håller nere hastigheterna och eliminerar trafikrisker. Bredare vägar med gångbanor framstår som inkonsekvent i förhållande till intentionerna i planförslaget och kan påföra</p>	<p>Detaljplanen möjliggör för breddning av vägområdet. Anledningen till detta är att ge stöd för en bättre standard samt framkomlighet för utryckningsfordon och sopbilar med mera. Det är ingen tvingande åtgärd då detaljplanen föreslår enskilt huvudmannaskap.</p>

	föreningen kostnader som inte kan anses skäligen förhållande till planens syfte.	
g)	<p>Vändplatserna som planeras har föreningen invändningar mot i två fall, dels vid slutet på Hyttvägen i anslutning till fastigheten 1:84 som framstår som omotiverat yrkrävande, dels vid södra slutet på Dalängsvägen där vi vid samråd med markägaren funnit att en servitutslösning vid stallet på Fagerdala 1:31 skulle ge en fullgod lösning. Föreningen förordar att planförslaget omarbetas i dessa avseenden.</p> <p>Föreningen ifrågasätter det stora vägområdet vid fastigheterna 1:88, 1:89 och 1:112 där delar utanför det egentliga vägområdet bör vara Naturmark och kunna tillföras angränsande fastigheter.</p>	<p>Plankartan har justerats enligt synpunkter berörande vändplan på Hyttvägen och vägområdet vid fastigheterna 1:88, 1:89 och 1:112.</p> <p>Vad gäller vändplanen för slutet på Dalängsvägen krävs allmän plats (GATA) för framkomligheten till tekniska anläggningar. Vändplan har godkänts av fastighetsägare till Västra Älvsala 7:1.</p>
h)	<p>Fastigheten 1:68, föreningen tillstyrker att fastigheten får beteckningen Naturmark, den bör lämpligen omfatta hela 1:68 så att även tomten norr om 1:70 och 1:72 får beteckningen natur i stället för beteckning Bostäder men med byggförbud.</p> <p>Fastigheten 1:59 del, föreningen har inget intresse av att denna tomt får bestämmelsen Naturmark och ska ingå i en samfällighet. De stora tomterna och den omedelbara närheten till strövområden utanför planområdet gör att det saknas motiv för att införa ytterligare allmän platsmark i området, som ska förvaltas av föreningen och därmed ytterligare belasta föreningens ekonomi antingen som gemensamhetsläggning eller då föreningen skulle tvingas lösa in densamma.</p> <p>Fastigheten 1:108 – föreningen motsätter sig vidare den ändring som gjorts i förhållande till det tidigare utskicket med datum 2021-01-12 där delar av fastigheten längs Fagerdalastigen vid 1:10 och 1:95 hade bestämmelsen Bostäder men som i stället föreslås få beteckningen Naturmark. Skälen till att vi motsätter oss detta är två. För det första saknas motiv för bestämmelsen Naturmark. Områdets kulturhistoriska värden påverkas inte då de stora fastigheterna i området består. Behovet av allmän platsmark är som påpekats ovan överflödigt. För att undvika att ett bostadshus placeras i den norra delen, där tomten är smal och grannfastigheten har ett hus i tomtgräns, kan denna del ges en bestämmelse (prickad mark) som undantar tomtdelen från att bebyggas. För det andra kräver genomförandet av planförslaget stora insatser från föreningen: gränsjusteringar med åtföljande kostnader, förrättningar, anläggande av vändplatser mm belastar föreningen med relativt få ingående fastigheter. Vi menar – på samma sätt som planförslaget</p>	<p>Plankartan har justerats enligt synpunkter. Mindre del av fastigheten Fagerdala 1:68 har även planlagts för gata samt en transformatorstation. Fagerdala 1:108 planläggs som naturmark och park för att bevara den gemensamma ytan fri från exploatering och för allmänt nyttjande då marken bäst lämpar sig för natur och inte kvartersmark bostäder.</p>

	<p>motiveras med att ”större byggrätter på befintliga fastigheter som en form av kompensation för anslutningsavgift till VA-nätet” – att denna avgränsade del av 1:108 bör tilldelas byggrätt för att föreningen fullt ut ska kunna fullfölja planförslaget. Kommunen bör vara aktsam med att påföra andra parter kostnader när kommun själv inte är beredd att medverka särskilt då det i praktiken inte tillför nya kvaliteter eller skyddar höga naturvärden.</p>	
i)	<p>Fastigheten 1:108 omfattas i söder av beteckningen park utom längs delar av Fagerdalastigen vid 1:10 och 1:95. Föreningen tillstyrker bestämmelserna i dessa delar, men vill peka på att upphävandet av strandskyddet på delar av fastigheten 1:111 bör göra det möjligt att tillföra del av 1:108 söder om 1:111 till denna fastighet genom förrättning. Området är inte tillgängligt för friluftssändamål p.g.a. topografin.</p>	<p>Kommunen bedömer att den delen av Fagerdala 1:108 inte är ianspråktagen och lämplig för upphävning av strandskydd. Vidare bedöms det att kvartersmark bostäder inte är en lämplig markanvändning.</p>
j)	<p>Föreningen äger huvudsakligen vattenområdena söder om fastigheten 1:108. Vi anser att den allmänna beteckningen W för ändras till W1 eftersom de områden som fått denna beteckning är frekventerade badplatser. Det västra vattenområdet är historiskt områdets viktigaste badplats, tillgängligheten har säkrats genom ett flertal servitut till bryggorna som inte är båtbyggor utan just badbyggor. I framtiden med ökad permanentning och förestående generationsskifte bör badplatserna kunna rustas upp med t.ex. större badbyggor vilket skulle underlättas av beteckningen W1. Föreningen ser det som en angelägenhet för området och motiverar att föreningen fortsatt äger marken med tillhörande vattenområden söder därom.</p>	<p>Detaljplanen begränsar inte existensen av bryggor. Ska större brygga anläggas hanteras det i det enskilda fallet. En precisering av användningsbestämmelse ger också mindre utrymme för tolkning.</p>
k)	<p>Ga:1 – vägområdet kräver omfattande genomförandeåtgärder med åtföljande förrättningar. Planförslaget innebär att flera S-områden förslås tillföras ga:1. Föreningen tillstyrker att s:2 och s:5 kan tillföras ga:1 vid en förrättning, men motsätter sig att vändplatsen på Fagerdalavägen vid bryggan (s:3 - Trafikverkets väg) ska ingå i ga:1 likaså bör inte s:1 och s:6 ingå eftersom dessa är samfälliga mellan ett begränsat antal markägare och riskerar att medföra kostnader som belastar föreningen.</p> <p>Ga:2 – föreningen vill påpeka att ga:2 bildats som gemensamhetsanläggning med ändamål VA-anläggning och inte som felaktigt påstås grönområde. Ringblomsvägen ingår således inte i ga:2 men går på fastigheten 1:108. Ursprungligen avsågs Ringblomsvägen ingå i ga:1 men av ökad</p>	<p>Noterat. Synpunkt ses över. g₁ på Fagerdala 1:59 har tagits bort då den ligger på en privatpersons fastighet. g₂ har förlängts norrut för att innefatta hela diket. När diken går under jorden övergår den till u₁. Krondiket är väldigt viktigt för dagvattenhanteringen i hela Fagerdala och därför är det extra viktigt att den säkerställs i planen.</p>

	<p>anledning fullföljdes inte förrättningen. Under ett flertal år ingick dock de fyra fastigheterna i Fagerdala samfällighetsförening i tron att så var fallet. Föreningen menar att Ringblomsvägen på 1:108 bör tillföras ga:2 genom förrättning alternativt ingå i ga:1 vilket dock fastighetsägarna hittills motsatt sig. Älgstråket ingår i planförslaget. Vi har inte kunnat se hur detta ska regleras i planförslaget. Det saknas ga-beteckning på vägen. Föreningen anser att Älgstråket, som också går på 1:108, bör lösas antingen genom en ny ga inrättas genom förrättning eller ingå i ga:1 i likhet med som beskrivits ovan för Ringblomsvägen.</p> <p>G1 – är ett vägområde som idag är del av 1:59. Föreningen anser inte att g1 behöver inrättas. G2 – krondiket löper från Fagerdalavägen genom 1:47, 1:64, 1:50, 1:51, 1:103, 1:108, 1:116 och slutligen genom 1:3 ned till Breviksundet. Vattnet går kulvertförlagt genom 1:48 samt under L:a Fagerdalavägen. Föreningen anser att g2 är ofullständigt redovisat och reglerat i planförslaget. Det är angeläget då diket vid tidigare extremväder översvämmat området och genomrinningen måste kunna garanteras genom inrättandet av en samfällighet. Krondiket avvattnar ett stort område utefter Bullandövägen som leds i kulvert under Fagerdalavägen – i dess lågpunkt – in i diket. Föreningen menar dels att samtliga berörda fastigheter bör ingå, dels att Trafikverkets ansvar bör regleras i planen på samma sätt som planbeskrivningen tar upp dagvattenavrinningen inom planområdet.</p> <p>Föreningen anser inte att förvaltningen av g2 ska ordnas genom omprövning av ga:1, utan i särskild ordning. Vi tar fasta på vad kommunen skriver i skriften Fritidshusområde i förändring – del 1 planering sid 12: ”Om dagvattenfrågorna i ett område är komplicerade och behöver lösas i ett större sammanhang kan kommunen bli huvudman för dagvatten i delar av området.” Föreningen anser att detta är vad som krävs vad gäller G2.</p>	
1)	<p>Planförslaget har lagt höga ambitioner vad gäller områdets karaktär vilket innebär omfattande åtaganden i form av allmän platsmark för föreningen. Eftersom kommunen frångår sig allt ansvar för genomförandet genom att föranstalta om enskilt huvudmannaskap bör dessa stå i proportion till planens syfte – att medge permanentning. Förening motsätter sig inte huvudmannaskap för de områden som redan hanteras men vill betona att ett nya åtagande måste förenas med möjligheter till intäkter. Vägstandard och allmän platsmark för natur och park som i planförslaget utökas och föreslås</p>	<p>Den tillkommande allmänna platsmarken för NATUR har till stor del planlagts på mark som ägs av föreningen eller samfällighet. Detaljplanen föreslår att Fagerdala ga:1 omprövas och bildas över samtlig NATUR-mark i plankartan, alternativt att gemenshetsanläggning enbart bildas över mark vilket föreningen äger.</p>

	<p>förvaltas samfällt bör i varje enskilt fall motiveras utifrån behov och särskilda värden och därför hållas på rimliga nivåer. Föreningen har ovan berört detta i sina enskildheter men vill avslutningsvis ytterligare betona att för att en fastighet ska kunna bli intvingad i en gemensamhetsanläggning måste delaktigheten vara av väsentlig betydelse för fastigheten som sådan (7 kap 1§ FBL).</p>	
13. Fastighetsägare		
a)	<p>Kulturmiljöutredningen</p> <p>Sid 14 I Er beskrivning delar vi inte omdömet att fönstren är nytillverkade utan för några år sedan renoverade. Alla utom ett köksfönster har espanjolettbeslag. Entrédörren byttes ut i samband med renoveringen.</p> <p>Sid 15 Förstukvisten ändrades i samband med renoveringen. Endast hörnstolparna är kvar då resten av räcken och de spjälor som omgav förstukvisten var genomruttna. Vår dåvarande granne, som renoverade, ritade och kontursågade de nya räcken.</p> <p>Sid 17 Fönstren skall till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning. Vi har i det till gäststuga ombyggda hönshuset satt in plastfönster i samma stil som de gamla fönstren så vi skulle vilja sätta in plastfönster i samtliga fönster i ladan med samma beslagning som nu. Plastfönster är underhållsfria på ett helt annat sätt än vanliga träfönster. De fönster som vi har satt in i gäststugan skall klara sig i femton år. Det gäller att tänka på kostnader för bevarande av byggnader när man diskuterar detta ämne.</p> <p>Sid 18-19 Den gula källarboden hade när vi köpte fastigheten ett vedförråd uppmurat i anslutning till vänster med plats för någon form av örtplantering ovanpå taket till förrådet, som man kunde komma till genom att runda den gula boden och gå ovanför den. Vi beslutade oss för att ta bort denna del för att förrådet inte skulle rasa in över till exempel något djur eller människa. Det var vad som hände när rivningen skulle påbörjas. Här finns m.a.o. utrymme för en ersättningsbyggnad av något slag som naturligtvis skall smälta bättre in i miljön än det förutvarande förrådet.</p> <p>Generell kommentar till Er är att vi hade uppskattat om Ni, efter att Ni hade traskat omkring på vår tomt och gjort Era observationer, hade kontaktat oss för att efterhöra våra reflektioner med tanke på att vi förhoppningsvis vet något om huset, dess historia och vilka renoveringar som har gjorts. Personligen är jag minst sagt förvånad</p>	<p>Noterat och ändrat i planbeskrivningen.</p>

	<p>över detta agerande då jag, uppvuxen på en gård med 1700-tals hus, är van att man diskuterar och talar med oss, inte talar om oss och vad vi bör göra. Ni är välkomna att kontakta oss för mer information.</p>	
b)	<p>Trafikutredningen</p> <p>Vi skulle uppskatta om man på Fagerdalavägen från korsningen Lilla Fagerdalavägen till vattnet kunde lägga några väggupp för att hålla ned både onödig trafik och fortkörning. En viktig sak med tanke på att våra grannar på andra sidan Fagerdalavägen har barn och vi ofta har besök av våra barnbarn.</p>	<p>Kommunen råder inte över Trafikverkets vägområde. Trafikverket är väghållare för Fagerdalavägen (väg 667).</p>
14. Fagerdala 4:2, 2021-01-31, 2021-02-03, 2021-03-02		
a)	<p>Yttrande 2021-01-31:</p> <p>Med anledning av planläggning beräknas antalet fast boende i PFO B7 öka till som mest 400 fast boende. Med planläggning av 117 fastigheter betyder det 3,4 boende per fastighet. Utefter Lilla Fagerdalavägen finns idag permanentboende på 7 av 23 fastigheter. En planläggning enligt förslaget innebär 23x3,2=82 permanent boende utefter vägen (tillkommer avstyckningar ex vis möjliggörande av bostäder i lador).</p> <p>Ovan medför att trafiken på vägarna INOM området kommer att öka kraftigt. Vad gäller Lilla Fagerdalavägen ökar trafikmängden i samma utsträckning. Kommunen konstaterar att en utökning vad gäller turtäthet gällande kollektivtrafiken inte förväntas ske och att området ligger perifert vilket innebär att boende är hänvisade att transportera sig per bil och som kommunen skriver är det erfarenhetsmässigt mycket barnfamiljer som flyttar in, dvs många resor med bil till och från skola, förskola, träningar med mera.</p> <p>På vår fastighet Fagerdala 4:2 är infarten till och del av Lilla Fagerdalavägen belägen. Den stora ökning av trafik över vår fastighet som planen kommer att medföra är ej acceptabel och något som vi motsätter oss. Ej heller accepterar vi att vår fastighet tas i anspråk för att möjliggöra gång- och cykelbana. Tillfarten till fastigheter innanför samt gång- och cykelbanor måste således lösas på annat sätt.</p> <p>Planeringen som den ser ut i utskickat förslag ändrar i grunden förutsättningarna för vad vi, avseende vår fastighet, tills nu har ansett vara ett acceptabelt förhållande. Planen i dess föreslagna utformning medför en kraftigt ökad störning för fastigheten och påverkar fastighetens värde i negativ bemärkelse och då inte enbart i</p>	<p>Marken är idag redan ianspråktagen av befintlig väg och gemensamhetsanläggning. Kommunen har planlagt med användning GATA för det befintliga vägområdet. Inom detta möjliggörs förbättringsåtgärder samt en eventuell gång- och cykelväg. Kommunen anlägger inget i området utan det är upp till vägföreningen.</p>

	ekonomiskt hänseende utan för trivseln och nyttjandet av boendet.	
b)	Vi motsätter oss att vår fastighet har konstaterats, enligt planbeskrivning i detaljplan för PFO B7, vara en av de fastigheter som är av kulturhistoriskt intresse och som enligt planförslaget skyddas med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Det förhållandet medför inskränkningar i vår/fastighetsägarens rådighet över fastigheten. Detta påverkar, även det, värdet av fastigheten, något som behöver utredas av oberoende sakkunnig part.	Fastighetsägare med skyddsbestämmelse eller rivningsförbud har eventuell rätt i ersättning. Se mer i planbeskrivningen för detaljplaneförslaget under rubriken ' <i>Ersättning</i> '.
c)	I samrådshandling (Planbeskrivning) står "Framtagande av detaljplanen bekostas genom uttagande av planavgift." under "Planavgift" står att kommunen får ta ut planavgifter för att täcka kostnader för att upprätta eller ändra detaljplaner och att planavgiften debiteras fastighetsägare inom planområdet efter att de beviljats bygglov. Vår fråga är om samtliga fastighetsägare generellt kommer debiteras för upprättandet av plan eller endast om/när en fastighetsägare söker bygglov?	Planavgift tas endast ut vid ansökan om bygglov.
d)	<p>VI motsätter oss att Lilla Fagerdalavägens sträckning över vår mark (Fagerdala 4:2) belastas av ökad trafik.</p> <p>Vi motsätter oss även att Lilla Fagerdalavägen planläggs som en relativt bred GATA för att tillgodose behov av gång- och cykelbanor då detta endast kan ske genom ianspråktagande av mark på Fagerdala 4:2.</p> <p>Vi motsätter oss att vår fastighet (Fagerdala 4:2) skyddas av rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser och de inskränkningar enligt PLB 8 kap 13§ som såvitt vi förstår innebär inskränkningar vad gäller möjligheten till komplementbyggnad ex vis "attefallare".</p> <p>Frågan om kostnaden för upprättande av plan.</p> <p>PS. Vi är bekymrade över den korta tiden för samråd med tanke på den stora mängd dokument och regelverk som vi behövt sätta oss in i för att kunna vara en part i samråd med kommunen.</p>	<p>Se svar 14 a).</p> <p>Se svar 14 c).</p> <p>Kommunen har tillämpat samrådstid enligt 5 kap. 11 § c PBL (2010:900).</p>
e)	Yttrande 2021-02-03 Jag har genom Fagerdalasamfällighetsförening fått vetskap om att tid för yttrande har förlängts på grund av fel i av kommunen utskickade handlingar. Hur och när ska detta kommuniceras till berörda fastighetsägare? När ska fastighetsägarna få sig tillsänt det rätta underlaget samt hur till vilket datum förlängs samrådstiden dvs tiden för yttrande.	Informationsbrev om nytt samråd skickades ut till berörda sakägare enligt sändlista.

	<p>Vi har dessutom skickat in yttrande via mail till kommunen och vill få bekräftat att vårt yttrande kommit fram. Vi skickade det den 31 januari.</p>	
f)	<p>Yttrande 2021-03-02</p> <p>Kompletteringar till tidigare via mejl inskickat yttrande 2021-01-31 avseende fastigheten Fagerdala 4:2 Enligt start PM är huvudsyftet med planarbetet i de prioriterade förändringsområdena (PFO) att anpassa områdena för permanentboende.</p> <p>När vi vid närmare granskning av planer för angränsande förändringsområden inser vi att även dessa måste beaktas när vi lämnar vår synpunkt beträffande PFO B7. Vi hittade start PM PFO Bullandö mfl benämnt PFO19. Detta hade behövt vara med i de handlingar som kommunen länkade till för yttrande avseende PFO B7. Ett enkelt överslag av angivet beräknat, där det anges, antal permanentboende efter genomförande av planering ger följande. B1 300-400. Pers. 100 fastigheter. B3 200-400. Pers. 125 fastigheter. B4 200-400. Pers. 140 fastigheter. B7 200-400. Pers. 117 fastigheter. Totalt inom PFO19. 850 fastigheter. $1600/484=3,31 \times 850=2813$ pers. $900/484=1,86 \times 850=1581$ pers.</p> <p>Genomsnitt ger 2197 pers. permanentboende. Vi har inte kunnat finna att kommunen i planhandlingar anger nuvarande befolkningsantal i området. Det är en uppgift som måste redovisas för att kunna göra en helhetsbedömning av planeringen. Det krävs att kommunen i sin planering av områdena inom PFO 19 ser till att trafiksituationen, Hemmesta-Mölnvik (som nu är oacceptabel), blir löst. Detta före vidare planering för möjliggörande av permanentboende som ytterligare belastar nämnda sträcka.</p> <p>Utöver ovan nämnda områden har utbyggnad av fastigheter i Hemmesta och Torsby adderat trafik. Beträffande vår fastighet Fagerdala 4:2 och de begränsningar som föreslagen plan innebär för fastigheten Fagerdala 4:2 medför såvitt vi förstår att, föreslagen nyttjandegrad för huvudbyggnad inte kan utnyttjas. Dvs då ter sig e3 inte förenlig med k7 och kräver en förklaring.</p>	<p>Det föreligger ingen konflikt mellan e3 och k7. Det finns inget hinder mot att bygga till befintlig byggnad i skyddsbestämmelserna så länge som ändringen görs varsamt och i överensstämmelse med varsamhetskraven i PBL. Det är möjligt att bygga till byggnaden så länge den ursprungliga volymen är läsbar.</p>
g)	<p>Konsekvenser för barn: ”Planen säkerställer bevarande av värdefulla kulturmiljöer och naturområden vilket säkerställer samtliga boendes tillgång till dessa.” Innebörden av denna formulering avseende kulturmiljöer kräver en förklaring.</p>	<p>Fagerdala 4:2 har ett skifte väster om Fagerdalavägen och ett skifte öster om Fagerdalavägen. Fagerdalavägen och fastigheten Fagerdala S:4 går alltså igenom fastigheten enligt tillägg till akt nr 01-VÅM-311.</p>

Som vi uppfattar det så innebär detta begränsningar i vår rådighet över fastigheten för att säkerställa kulturmiljöer och med detta en sänkning av värdet på fastigheten som inte är acceptabel.

Plankartan som finns i samrådshandlingarna stämmer inte överens med den fastighetskarta vi har och som bifogas denna skrivelse. Vi har inte tagit del av någon förändring av den av oss bifogade tomtkarta och kräver en förklaring till hur det kommer sig att dessa två inte stämmer överens. Dessutom undrar vi hur det kommer sig att vår fastighet Fagerdala 4:2 omnämns i Fastighetsrättsliga konsekvenser som ”en bebyggd och obebyggd tomt”. Skall vi uppfatta det som om kommunen anser att vi har två tomter i samma fastighet? Det förhållandet att den allmänna vägen (Fagerdalavägen) enligt tomtkartan är belägen på Fagerdala 4:2's fastighet. Det rättsliga förhållandet måste klargöras. Vi ser inte att det finns något servitut som reglerar detta.



Formuleringen under konsekvenser för barn kopplar dels an till kulturmiljölagens portalparagraf ”Det är en nationell angelägenhet att skydda och vårda kulturmiljön. Ansvar för kulturmiljön delas av alla. Såväl enskilda som myndigheter ska visa hänsyn och aktsamhet mot kulturmiljön.

Den som planerar eller utför ett arbete ska se till att skador på kulturmiljön undviks eller begränsas. Bestämmelserna i denna lag syftar till att tillförsäkra nuvarande och kommande generationer tillgång till en mångfald av kulturmiljöer. Lag (2013:548)”

Detaljplanen utgår från den nuvarande markanvändningen. Vilket innebär att rådigheten över fastigheten inte inskränks av planarbetet. Däremot förtydligar detaljplanen redan gällande lagstiftning. Detta är dock inte en konsekvens av pågående detaljplanearbete utan vad som är tillåtet på er fastighet eller ej regleras av plan och bygglagen. Detaljplanen förtydligar bara gällande lagstiftning.

”En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.” (PBL 8:13)

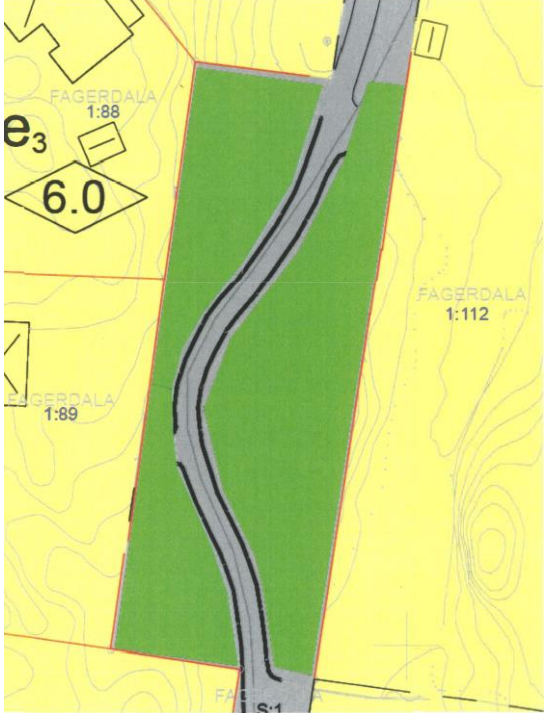
”Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4§ i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras.” (PBL 8:14).

Att äga en kulturhistoriskt värdefull fastighet innebär ett större ansvar än att äga en fastighet som saknar dessa värden. Detaljplanearbetet kan inte anses medföra någon sänkning av

	<p>värdet på fastigheten.</p>
<p>15. Fagerdala 1:59 och Fagerdala 1:112</p>	
<p>a) Planförslaget är mycket detaljerat. Vi vill betona om att en detaljplan inte får vara mer detaljerad än som behövs med hänsyn till planens syfte (4 kap 32§ PBL). Vi återkommer till detta med anledning av bestämmelserna som rör våra fastigheter.</p>	<p>Noterat.</p>

b)	<p>I samband med avstyckningarna av 1:112 -1:115 bildades nuvarande 1:59 som också är belastat av ett officiälservitut som efter vårt förvärv av fastigheten 1999 visat sig sakna praktisk betydelse eftersom tillgång till grönområden finns i överflöd. Planförslaget innebär att en del av fastigheten kan avstyckas för bostadsändamål. Den östra delen av fastigheten föreslås bli del av Fagerdala ga:1 eller en ny gemensamhetsanläggning. Vi motsätter oss förslaget vad avser gemensamhetsanläggningen dels hur den avgränsats, dels motivet för densamma.</p>	<p>Noterat. Servitut för nyttjande av grönområde på fastigheten föreslås upphävas. Se mer information om servitut under avsnittet <i>Servitut</i> i Planbeskrivningen.</p> <p>Noterat. Förslaget ses över.</p>
c)	<p>Avgränsningen. Gränsen mellan de två delarna är föreslagen som en förlängning av fastighetsgränsen mellan 1: 112 och 1: 114. Den öppna marken delas därmed godtyckligt av utan att det finns landskaps- eller naturvärden som därmed skyddas. Om gränsdragning ändå görs bör den följa krondiket väster om den branta slutningen. Vidare finns en passage mellan 1:114 och 1:115 den ingår i dag i 1:59 och tas utan motiv bort från fastigheten. Där passagen är markerad är terrängen som mest oländig och det skulle medföra stora ingrepp och kostnader att där anlägga en gångväg inom ytterligare en gemensamhetsanläggning.</p>	<p>Egenskapsgränsen är planlagt i befintlig fastighetsgräns. Fastighetsägare har möjlighet att reglera fastighetsgränsen genom fastighetsreglering.</p> <p>Aktuellt område för markreservat mellan Fagerdala 1:114 och 1:115 är borttaget. Marken är planlagd för bostadsändamål för Fagerdala 1:59.</p>
d)	<p>Motivet Något annat motiv än att fastigheten är belastad av ett servitut kan vi inte finna. Behovet inom området av allmän platsmark är tillgodosett. Det föreslagna området redovisar inga särskilda naturvärden. Som ovan beskrivits har servitutet ingen praktisk betydelse för omgivande fastigheter. Vid överläggningar med grannarna i samband med ett ärende om förhandsbesked för avstyckning av denna del av fastigheten, närmast Bullandövägen, hade inte grannarna (1:114, 1:115) några invändningar. (Begäran om förhandsbesked återkallades pga oklarheter om tillgång på vatten). Vi har inhämtat samfällighetsföreningens synpunkter kring att göra området till allmän plats varken föreningen, grannarna eller vi kan se något motiv för detta av två skäl. Fagerdalaområdet i sin helhet karakteriseras av stora tomter och närhet till mycket stora strövområden. Det uttryckliga gemensamma behovet av allmän platsmark är tillgång till friområde för bad- och båtplatser. Det är tillgodosett genom 1:108 och de servitut kring bryggor mm som funnits där sedan området sedan 1940-talet. Vi ser inte att planförslaget har tillräckliga skäl att intvinga vår fastighet i en gemensamhetsanläggning när varken samfällighetsföreningen, grannarna eller vi själva</p>	<p>Noterat. Kommunen har dock gjort den bedömningen att den östra delen av fastighet Fagerdala 1:59 lämpar sig för bostadsändamål då fastigheten är stor och</p> <p>Officiälservitut föreslås upphävas. Användningsgränsen ses över.</p>

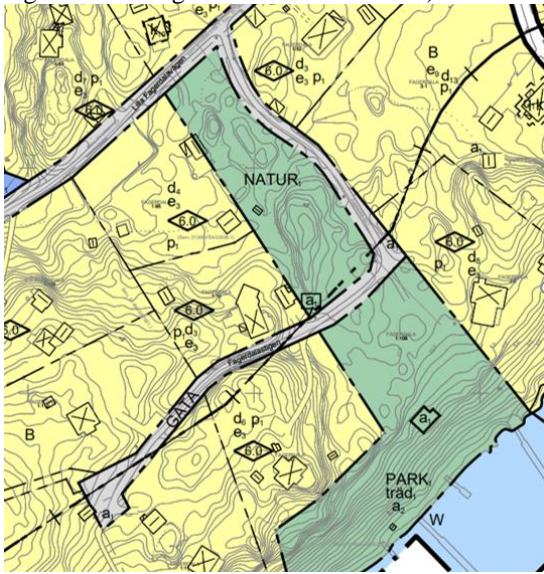
	<p>ser motiven för detta.</p> <p>Vi föreslår att officialservitutet för att nyttja fastigheten som grönområde upphävs och i första hand att hela fastigheten får användas för bostadsändamål med begränsningen om minsta fastighetsstorlek på 5 000 kvadratmeter samt i andra hand att gränsen för kvartersmark för bostadsändamål dras vid kron diket och att den kvarvarande östra delen får beteckningen naturmark alternativt prickad mark som innebär att marken inte får bebyggas.</p>	
e)	<p>Fagerdala 1:112</p> <p>Vi ser inte att planförslagets bestämmelse att "fastigheten kan avstyckas för bostadsändamål" är förenlig med bestämmelsen att "om fastigheten avstyckas avses ny fastighet ingå i ga:1".</p> <p>Vi föreslår att minsta fastighetsstorlek i likhet med vad som gäller 1:113 -1:114, som avstyckades från 1:59, bör ha samma minsta fastighetsstorlek dvs 4 000 kvadratmeter.</p> <p>Vi menar att vägområdet, ga: 1/1: 108, vid 1:88, 1:89 samt vår fastighet är omotiverat stort och bör genom en förrättning kunna tillföras respektive fastighet.</p>	<p>Ny fastighet kommer att ha likvärdigt behov av allmän plats som omkringliggande fastigheter och bör därför också ingå i ga:1.</p> <p>Kommunen har tittat på hela planområdet och bedömt att 5000 kvadratmeter är lämpligt för platsen.</p>
f)	<p>Slutord</p> <p>Vi vill erinra om att vid framtagandet av en detaljplan ska 2 kap 1§ tillämpas - dvs att vid "prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen". Vi anser att så inte har skett på ett rimligt sätt i detta fall.</p>	<p>Noterat.</p>
16. Fagerdala 1:89		
a)	<p>Kolugnsvägens sträckning längs fastigheterna 1 :88, 1 :89 och 1 :112, innefattar ett område som tillförts Fagerdalas generella vägområdet 1:108.</p> <p>Önskvärt vore om delar av detta område mellan själva vägen och fastighetsgränserna till 1 :88, 1 :89 och 1 :112, möjliggörs för tillförsel till respektive angränsande fastigheter alt. klassas Naturmark.</p> <p>Se skiss på sida 2, med aktuellt område grönmarkerat.</p> <p>I rådande situation uteblir naturlig skötsel av denna mark, då ingen känner ansvar för</p>	<p>Plankartan har justerats. Området planläggs som allmän plats NATUR. Vid inrättande eller ombildande av gemensamhetsanläggning föreslås marken upplåtas till gemensamhetsanläggning.</p>

	<p>densamma.</p> <p>En omDispositionering av ytan, öppnar för god skötsel och ansvarstagande från respektive fastighet.</p> <p>Tillika ett bättre utnyttjande av en i dagsläget ej användbar mark.</p> 	
<p>17. Fagerdala 1:50 och Fagerdala 1:51</p>		
<p>a)</p>	<p>Vattenflöde av dagvatten. Enligt kommunens utredning kommer utflödet att öka i och med den nya stadsplanen. Det finns inget angivet hur detta dagvatten skall omhändertas. Det enda som nämns är att vissa markområden kommer att bli översvämmade. Jag finner att kommunen måste ta ansvar för det ökade dagvattnet. Det är helt klart att om man gör en ny stadsplan så måste man ta ansvar för det ökade dagvattnet. För Fagerdala 1:51 medför den önskade att använda tomten som översvämningsområde med för minskat tomtvärde. Idag är översvämningsrisken för tomten ringa, kan helt elimineras om vägtrumman i korsningen Lilla Fagerdalavägen/Irisvägen sänks med 1,5 m och diket söderut fördjupas med 1,5m, enkla åtgärder. Då försvinner översvämningsrisken helt.</p>	<p>Enligt framtagen dagvattenutredning, Bjerking, 2019-06-13, kommer dagvattenflödena öka men samtidigt redovisar utredningen att det framtida föreslagna omhändertagandet av dagvatten inom planområdet utgör en god rening och att föroreningsbelastningen på recipienten inte ökar från dagens nivå. I helhet bedöms planens genomförande medföra en betydande minskning gällande belastning av näringsämnen på recipienten. Detta med hänsyn till att enskilda avlopp ersätts av anslutning till det kommunala spillvattennätet.</p> <p>Området är redan utbyggt och varje fastighetsägare är skyldig att omhänderta sitt eget dagvatten. Utredningen menar att LOD-lösningar (lokalt omhändertagande av dagvatten) ska användas inom tomtmark för att inte öka flödet till recipienten.</p> <p>Fagerdala 1:51 har lagts till i planen som B för BOSTAD. På grund av</p>

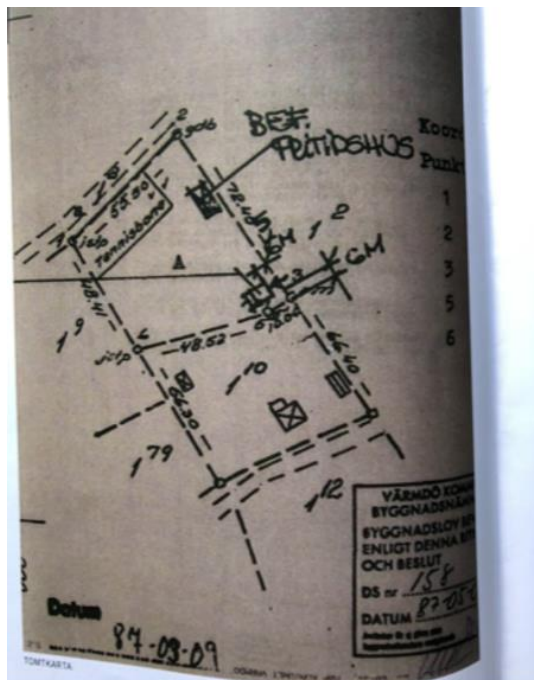
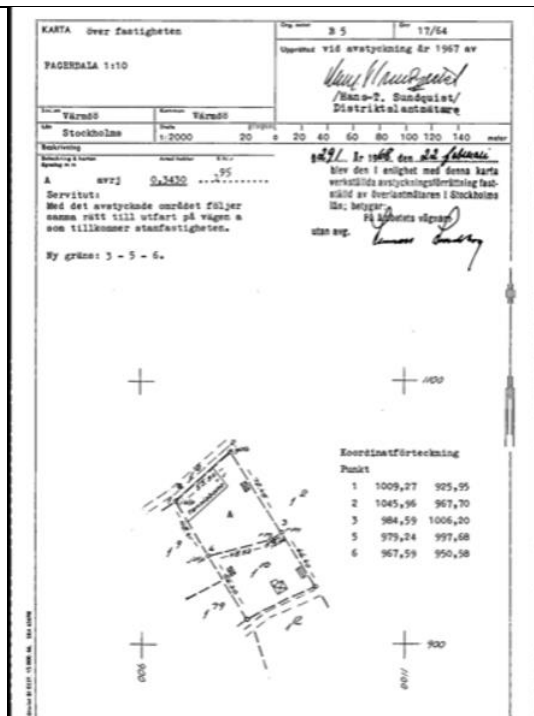
		översvämningsrisk så har större delen av ytan prickmarkerats. Diket g2 fortsätter norrut som en gemensamhetsanläggning.
b)	Förstärkning av vägnät inom området. Det sägs att nya vändplaner behöver anläggas i och med den nya stadsplanen. Det framgår inte vem som skall bekosta dessa vändplaner, behöver definieras.	Fastighetsägarna inom området ska, genom sitt deltagande i gemensamhetsanläggningen Fagerdala ga:1 bekosta de åtgärder som berör gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningen kommer att behöva omprövas av Lantmäteriet för att möjliggöra vägbreddning, utbyggnad av föreslagna vägar, vändplaner, utökning av naturmarksområden med mera. När en gemensamhetsanläggning omprövas fördelas kostnaderna mellan de fastigheter som har nytta av anläggningen. Kostnaderna utgörs bland annat av utförandekostnader, ersättningar för ianspråktagande av mark och förrättningskostnader. Genom de andelstal som fastställs bestäms hur kostnader för utförande och drift ska fördelas. Detaljplanen innebär inga påtvingade åtgärder och kostnader utan möjliggör ett förbättrande av vägnätet.
c)	Den nya stadsplanen ger upphov till nya kostnader för Fagerdala, det enda Kommunen har sagt sig ta ansvar för är framdragande av kommunalt vatten och avlopp. Vem skall ta ansvar för de övriga kostnaderna som den nya Stadsplanen medför, är inte angivet, måste förtydligas.	Se rubrik 'Ekonomiska frågor' i planbeskrivningen, s. 57.
d)	Jag finner att detta ärende delas upp i två ärenden. Det första att Värmdö Kommun erbjuder kommunalt vatten och avlopp till de som önskar, eftersom detta erbjudande är klart försenat har dom flesta löst det hela på egen hand med kostsamma investeringar, allt enligt kommunens regler. Det är väl helt klart att dessa investeringar har en avskrivningstid, allt fungerar väl för de flesta, varför investera i nytt. Del två, exploatering av Fagerdala. Fagerdala fungerar bra som det är, om något önskar exploatera område så får man väl ha åsikter om detta, det förutsätter dock detta, att om man är ägare till den mark som skall exporteras skall man gå med vinst på det hela, det förslag Värmdö Kommun lagt idag så gör man inte det. Det är helt klart att marken kan inköpas på den öppna marknaden. Om detta inte görs finner jag det inte troligt att Värmdö Kommun kan exploatera marken.	Kommunen exploaterar inte någon fastighet inom planområdet. Detaljplanen innebär inte någon större förtätning via avstyckning, men en del undantag har gjorts vid stora fastigheter där det bedömts lämpligt för bostäder. Detaljplanen möjliggör för en garanterad byggrätt under genomförandetiden, men ger även planstöd efter den gått ut. Läs mer under s. 57 i planbeskrivningen. Detaljplanen och utbyggnaden av vatten och avlopp är två ärenden. Detaljplanen innebär dock planstöd för att söka ledningsrätt och få bygglov för pumpstationer med mera vilket underlättar processen.

		Ersättning för befintliga enskilda avlopp går att läsa mer om på kommunens hemsida.
e)	<p>Vändplan Lindskogsvägen. Det har förts diskussioner om denna vändplan med flera tomtägare, inget gemensamt förslag har vi kunnat enats om, det har framförts olika förslag. Kommunens förslag är märkligt Enligt text nedan.</p> <p>Fagerdala 1:50 Markanvändning: Bebyggd tomt. Ej detaljplanlagt idag. Rättigheter: Officialservitut 01-VÄM-1145 (2), Rätt att nyttja vägar samt öppna platser inom avstyckningsplan (1938) Fagerdala 1:108 och Fagerdala 1:2 vid Brevikssundet. Avtalservitut för odling över Fagerdala 1:108. Gemensamhetsanläggning, mm:</p> <p>Med i gemensamhetsanläggning, Fagerdala ga:1. Ny markanvändning: Planläggs som allmän plats (GATA) kvartersmark för bostadsändamål (B). Minsta fastighetsstorlek är 5000 kvadratmeter. Fastighetsindelning: Mark upplåtes eller överlåtes för allmän plats. Se rubrik "Gemensamhetsanläggning" nedan och i planbeskrivningen. Fastighet har möjlighet att köpa mark från Fagerdala 1:108 genom fastighetsreglering. Rättigheter: Officialservitut inom planområdet som utgör allmän plats och avser väg kan upphävas genom förrättning. Gemensamhetsanläggning: Fagerdala ga:1 omprövas och upplåtes inom fastigheten som utgör allmän plats (GATA). Läs mer under rubriken "Gemensamhetsanläggning" i planbeskrivningen.</p> <p>Övrigt:</p> <p>Finner förslaget märkligt, varför skall Fagerdala 1:50 ensamt stå för erforderlig mark för vändplanen?</p> <p>Rimligen borde fastigheterna Fagerdal 1:49, 1:50 och 1:46 gemensamt tillskjuta mark. På den outbyggda delen Lindskogsvägen innehar Fagerdala 1:50 inget odlingsservitut. Det är Fagerdala 1:51 som innehar detta servitut. Vilken mark kan Fagerdala 1:108 försälja till Fagerdala 1:50?</p> <p>Den outbyggda delen av Lindskogsvägen disponeras av Fagerdala 1:51 för odling mm. Fagerdala 1:51 vill ha kvar möjlighet att i framtiden bygga väg till tomten. Finner att hela förslaget om vändplan</p>	<p>Lindskogsvägen har fått en ny vändplan som tar lite fastighetsytor i anspråk från Fagerdala 1:46, 1:49, 1:50 samt 1:69. Detta rättvist fördelat över de fyra fastigheterna i stället för endast Fagerdala 1:50 som det var tidigare.</p> <p>Odlingsservitut innefattar ett flertal fastigheter, däribland Fagerdala 1:50 och Fagerdala 1:51.</p> <p>Den del av Fagerdala 1:108 som ligger mellan Fagerdala 1:50 och Fagerdala 1:46 samt mellan Fagerdala 1:51 och Fagerdala 1:53 planläggs som kvartersmark och kan föreslås kunna förvärvas av omkringliggande fastigheter. Fagerdala 1:51 har en anslutning till Irisvägen.</p>

	Lindskogsvägen måste omarbetas, så att en samförståndslösning kan skapas.	
f)	Jag finner att hela Stadsplanen behöver omarbetas innan förslaget kan godkännas.	Noterat.
18. Fagerdala 1:95		
a)	<p>Yttrande 2021-01-31</p> <p>Er officiella kartas tomtgräns överensstämmer inte med den avstyckning som gjorts från Fagerdala 1:10 den 22 februari 1968 (se bild 1, källa Lantmäteriet).</p> <p>Samma tomtgränser framgår av karta i samband med bygglovsansökan för gäststuga den 9 mars 1987 (se bild 2, källa beviljad bygglovshandling av Värmdö Kommun).</p>	En uppdaterad grundkarta har beställts där fastighetsgränser har utretts ännu mer grundligt.
b)	Vi har en tomtmarkering i berget ca 4 meter från befintlig huvudbyggnad (se bild 3 och 4, foto taget inifrån stugan med och utan zoom).	Noterat. Se svar 18 a).
c)	<p>Det framgår av er skrivelse att områdets karaktär inte ska förändras eller förtätas:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Att göra ytterligare en tomt av ett område som numera är samfällighetens medför förtätning. ○ Vi anser med stöd av våra egna kartor (bild 1 och 2) att tomtgränsen är felaktigt placerad. ○ I hörnan Lilla Fagerdalavägen/Fagerdalastigen finns en mindre byggnad med elcentral som försörjer stor del av samfälligheten. Den byggnaden bör ligga kvar på samfällighetens mark och ej på en privat tomt. ○ Tomten som idag är samfällighetens består av natur med mycket träd och där är det ett livligt djurliv. Att göra en tomt med hus på förändrar karaktären på området. Dessutom ligger Samfällighetens båtplatser nedanför den tomten så alla båtägare kommer notera en stor 	<p>Fel utskick. Kommunen genomförde nytt samråd med rätt plankarta.</p> <p>Synpunkt noterad.</p>

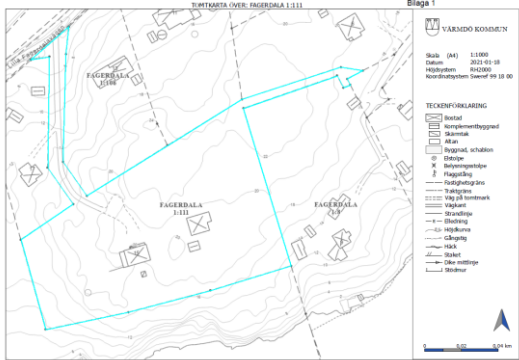
	<p>förändring i områdets karaktär när en skogstomt omvandlas till trädgård med fastighet.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Det är få delar längs med kusten som inte ägs privat så det är av stor vikt att de delar som Samfällighetens samtliga medlemmar kan nyttja bevaras intakta. 	
	<p>Samma bilder i yttrande daterat 2021-01-31 som 2021-02-11.</p>	
d)	<p>Yttrande 2021-02-11 Våra synpunkter från tidigare inskick kvarstår men vi ser att marken vi vill ha som naturmark är ändrad till naturmark det i senaste kartbilden. I det fall man avser att ändra tillbaka till styckningsbar mark så kvarstår våra åsikter i tidigare inskick.</p>	<p>Noterat.</p>
e)	<p>Vi vill än en gång förtydliga att vi anser att den utmärkta tomtgränsen mellan vår tomt och naturtomten är felaktig i er kartbild (bild 1). Er officiella kartas tomtgräns överensstämmer inte med den avstyckning som gjorts av vår fastighet 1:95 från Fagerdala 1:10 den 22 februari 1968 (se bild 2, källa Lantmäteriet). Samma tomtgränser framgår av karta i samband med bygglovsansökan för gäststuga den 9 mars 1987 (se bild 3, källa beviljad bygglovshandling av Värmdö Kommun). Vi har en tomtmarkering i berget ca 4 meter från befintlig huvudbyggnad (se bild 4 och 5, foto taget inifrån stugan med och utan zoom).</p> 	<p>Se svar 18 a).</p>

Granskningshandling
 Samrådsredogörelse
 Dnr: 2019KS/0521
 Sida 29 (37)



		
<p>19. Fagerdala 1:97, Fagerdala 1:93, Fagerdala 1:94 och Fagerdala 1:98</p>		
<p>a)</p>	<p>Gemensamhetsanläggningar Samrådshandlingarna angående detaljplan för PFO B7 Fagerdala föreslår att bl a Hyttvägens samfällda mark S:5 och S:6 skall uppgå i ga:1.</p> <p>Enligt den utredning som Fagerdala Samfällighetsförening lät göra inför årsmötet 2008-03-04 framgår att marken ägs av fastigheterna utmed Hyttvägen och vår vilja är att marken fortsatt förblir i vår ägo.</p>	<p>Synpunkt noterad. Hyttvägen ingår i Fagerdala ga:1 som förvaltas av Fagerdalas samfällighetsförening. Planförslaget föreslår att Hyttvägen, i Fagerdala S:5, fortsättningsvis ingår i ga:1 och därför föreslås marken upplåtas för det ändamålet. Äganderätten av fastigheten kan enligt planförslaget fortsättningsvis ligga hos de nuvarande ägarna.</p>

		Fagerdala S:6 föreslås ingå i Fagerdala ga:1 eller att en ny gemensamhetsanläggning inrättas för den allmänna platsen på fastigheten. Äganderätten kan enligt planförslaget fortsättningsvis ligga hos de nuvarande ägarna.
b)	<p>Transformatorer</p> <p>Utmed Kolugnsvägen finns två nya transformatorstationer utmärkta. 1 st på fastighet 1:94 och 1 st på markområdet märkt S6. Eftersom de nya ledningarna ur kostnadssynpunkt rimligtvis bör dras på östra sidan av Kolugnsvägen där det är betydligt mindre berg än på den västra vore det logiskt att även placera stationerna på den sidan.</p> <p>Reviderat yttrande från 2021-02-08</p>	Transformatorstationen på S6 har flyttats öster om Kolugnsvägen till Fagerdala 1:68. Transformatorstationen på Fagerdala 1:94 har flyttats söderut för att inte ta någon mark av 1:94 i anspråk. I stället ligger den nu på Fagerdala 1:108. En flytt öster om vägen skulle innebära att den skulle ligga på fastigheten 1:25 vilket skulle göra de missnöjda.
20. Fagerdala 1:10		
a)	Vi tycker att det är positivt att planförslaget tas fram för att reglera framtida byggrätter m m inom redan bebyggda fastigheter, och möjliggöra framdragnin g av kommunalt Vatten och Avlopp.	Noterat.
b)	De fastighetsgränser som redovisas på plankartan - när det gäller vår fastighet 1:10 och grannfastigheten 1:95 (Rosberg) - är inte bara ungefärliga utan direkt felaktiga. Enligt uppgift från Lantmäteriet, som ju hanterar "grundkartan", går den nordöstra gränsen vid våra fastigheter avsevärt längre åt nordost, d v s in i fastigheten 1:108 som ägs av Fagerdala samfällighet.	Se svar 18 a).
c)	Vi är angelägna om att denna del av 1:108 - som ju idag är naturmark och ligger mellan Fagerdalastigen och våra fastigheter - får fortsätta att vara Naturmark. Detta i enlighet med kommunens uttryckliga önskan att behålla hela planområdets karaktär d v s värna befintlig natur och inte medverka till förtätning av området. Förutom att denna del av Fagerdalastigen utgör tillfart för gående, cyklande och bilar till huvuddelen av Båtklubbens hamnområde, så är den viktig för "det rörliga djurlivet" som småfåglar, rådjur m.m. Planområdet är ju redan relativt hårt exploaterat, och de få gröna områdena, som inte är bebyggda bör behållas.	Se svar 18 c).
d)	Synpunkterna i detta yttrande delas av fastighetsägarna som äger fastigheten 1:110 - Fagerdalastigen 6 - men som inte avser att sända in något eget yttrande.	Noterat.
21. Fagerdala 1:111		

<p>a)</p>	<p>Den aktuella fastigheten Fagerdala 1:111 är en bebyggd fritidsfastighet om 11 297 kvm belägen i ett område som omgärdas av fritidsfastigheter. Fastigheten har två möjliga tillfartsvägar och kan således angöras antingen via Lilla Fagerdalavägen eller via Fagerdalastigen. På fastigheten finns idag tre uppförda byggnader, en bostadsbyggnad (BTA ca 280 kvm), en bostadsbyggnad (BTA ca 120 kvm) och en komplementbyggnad (BTA ca 20 kvm), se tomtkarta bilaga 1. Den sammanlagda BTA för befintliga byggnader på fastigheten är därmed 420 kvm idag.</p> 	<p>Har uppdaterat upphävt strandskydd, ej lämpligt med avstyckning.</p>
<p>b)</p>	<p>Det framgår av den föreslagna plankartan att Fagerdala 1:111 kommer beläggas med egenskapsbestämmelse e3 som bland annat stadgar att huvudbyggnad och komplementbyggnad högst får uppta 280 kvm BTA. Detta innebär att det aktuella planförslaget med en begränsning av BTA med 280 kvm ger en minskning med 140 kvm från nuvarande förhållanden och att befintliga byggnader på Fagerdala 1:111 kommer bli planstridiga enligt det aktuella förslaget.</p> <p>4 kap. 36 § plan- och bygglagen (PBL) stadgar att en detaljplan ska vara utformad med skäligen hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Vidare stadgar PBL att det krävs att en åtgärd är planenlig för att bygglov ska kunna ges. Om utgångsläget är planstridigt är huvudregeln att bygglov inte kan beviljas även om åtgärden som ansökan avser är planenlig, se bland annat Mark- och miljööverdomstolens dom från 9 januari 2018 i mål P 1899-17.</p> <p>Det framgår av Värmdö kommuns förslag till planbeskrivning att syftet med detaljplanen är att se över områdets byggrätter samt att bevara natur- och kulturvärden. Vidare framgår av planbeskrivningen att planförslaget har utformats för att tillåta nya bostadshus eller större byggrätter för befintliga byggnader.</p>	<p>En ny planbestämmelse e₁₂ har införts så att fastigheten inte är planstridig. Den lyder:</p> <p>”Största tillåtna byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 200 kvadratmeter. Största tillåtna bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad är 300 kvadratmeter. Huvudbyggnad och komplementbyggnader får högst uppta 480 kvadratmeter BTA. Endast friliggande enbostadshus.”</p>

	<p>Den aktuella egenskapsbestämmelsen e3 kommer dock att innebära en kraftig begränsning av fastighetsägarens möjligheter att bebygga och nyttja sin fastighet inom ramen för pågående markanvändning. Detta kan inte anses vara i linje med PBL:s bestämmelser och med detaljplanens syfte som avser att ge större byggrätter för befintliga byggnader. Den till synes felaktiga egenskapsbestämmelsen måste därför ha placerats på fastigheten av förbiseende från kommunens sida.</p> <p>Fastighetsägaren hemställer därmed att Värmdö kommun utgår från den befintliga bebyggelsen och justerar egenskapsbestämmelserna så att samtliga uppförda byggnaders byggrätter blir planenliga och även större i enlighet med detaljplanens syfte.</p>	
c)	<p>Såsom redogjorts för ovan är Fagerdala 1:111 en stor bebyggd fritidsfastighet över 10 000 kvm och det finns två uppförda byggnader avsedda för bostad på fastigheten. Marken på fastigheten är ianspråktagen och det finns möjlighet till varsin egen infartsväg till respektive bostadsbyggnad.</p> <p>Mot bakgrund av ovan finns alla förutsättningar och det skulle dessutom vara mycket lämpligt enligt fastighetsbildningslagens bestämmelser att klyva den aktuella fastigheten i minst två tomter om 5 000 kvm vardera med varsin bostadsbyggnad.</p> <p>Värmdö kommun har dock i planförslaget föreskrivit att egenskapsbestämmelse d13 ska gälla och bestämmelsen föreskriver att minsta fastighetsstorlek är 10 000 kvm. Kommunen framför på s. 16 i planbeskrivningen att förtätning via avstyckning generellt inte ska möjliggöras i prioriterade förändringsområden men att kommunen har gjort undantag för sex fastigheter: Fagerdala 1:3, 1:31, 1:82, 3:1 (11 883 kvm), 1:112 (11 857 kvm) samt 1:59 (10 750 kvm).</p> <p>Vid en genomgång av kommunens samrådshandlingar framgår att Fagerdala 1:111 är den enda fastigheten med storlek över 10 000 kvm som enligt detaljplaneförslaget inte tillåts att klyvas. Det saknas dessutom redogörelse för skälen till varför Fagerdala 1:111 är den enda fastigheten i sin storleksklass som fräntas klyvningsmöjligheter. Lika fall ska behandlas lika och i detta fall skiljer sig inte omständigheterna för fastigheten Fagerdala 1:111 sig åt från de andra fastigheterna som tillåts att klyvas. Detta kan inte vara korrekt eller förenligt med likabehandlingsprincipen och fräntar fastighetsägarens möjligheter att vidta lämpliga fastighetsåtgärder. Värmdö kommun har inte</p>	<p>Kommunen kan inte tyda med det underlag som finns tillgängligt att byggnaden funnits innan 1975 då det generella strandskyddet trädde i kraft. Kommunen hittar inget giltigt bygglov för nämnd huvudbyggnad på östra delen av fastigheten. Eftersom komplementbyggnad ej utlöser hemfridszon så bedöms inte marken vara ianspråktagen och därmed inte särskild anledning att upphäva strandskyddet enligt miljöbalken 7 kap 18 §. Avstyckning från icke ianspråktagen mark anses därför ej lämplig då den inte bedöms kunna bebyggas med huvudbyggnad.</p> <p>Kommunens VA-avdelning kommer anlägga förbindelsepunkt ca 0,5 m från fastighetsgräns. Enligt Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster 12 § ska kommunen tillgodose förbindelsepunkt i fastighetens omedelbara närhet. Det kravet bedöms uppfyllas.</p>

<p>prövat fastighetsägarens enskilda intresse på ett korrekt sätt i detaljplaneförfarandet.</p> <p>Det bör även framhållas att Värmdö kommun i tabell 1 som redogör för fastighetsrättsliga konsekvenser, angett att Fagerdala 1:111 ska ha en minsta fastighetsstorlek om 5 000 kvm. Vidare har kommunen på plankartan angivit en administrativ gräns mellan de två bostadsbyggnaderna på fastigheten.</p> <p>Det måste därför även vara Värmdö kommuns avsikt att fastigheten Fagerdala 1:111 ska ges samma möjlighet till att klyvas som de andra fastigheterna vars tomt är större än 10 000 kvm. Oaktat detta menar fastighetsägaren att utformningen av den föreslagna plankartan är felaktig, motsägelsefull, inte stämmer överens med det övriga utredningsmaterialet och att det inte går att förstå hur planbestämmelsen ska tolkas i förhållande till planbeskrivningen och tabell 1.</p> <p>Värmdö kommun har vid framtagandet av planförslaget saknat kännedom om Fagerdala 1:111s faktiska bebyggelse, utformning och nyttjande av marken. Mot bakgrund av vad som framgår ovan utgår fastighetsägaren därför från att de egenskapsbestämmelser som kommunen angett på plankartan måste vara felaktiga både avseende bebyggelse och fastighetstorlek.</p> <p>Dessa till synes felaktiga bestämmelserna är misstag som kommunen behöver rätta till. Om detta inte rättas kommer fastighetsägarens pågående markanvändning synnerligen att försvåras, vilket kommer bli mycket betungande för fastighetsägaren i egenskap av privatperson.</p> <p>Fastighetsägaren kommer även drabbas av oproportionerligt höga kostnader då förbindelsepunkten för VA kommer placeras längs Lilla Fagerdalavägen. Konsekvensen av detta blir att avståndet för servisleddningen blir minst 120 meter och en avsevärd sträcka kommer även behöva sprängas då vattenledningen ska förläggas på frostfritt djup enligt gällande regler. Denna sträcka är fyra gånger längre än medianvärdet för fastigheter i planområdet.</p> <p>Vidare kräver byggnadernas placering att LTA-system med tillhörande pumpstation som fastighetsägaren skall bekosta installation för, d v s nedgrävning och eventuell sprängning samt framdragning av el för drift.</p>	
---	--

	<p>Om klyvning möjliggörs för Fagerdala 1:111 kommer ovan redovisade kostnader kunna fördelas på två fastigheter.</p> <p>Värmdö kommun behöver därför justera egenskapsbestämmelsen för fastighetsstorlek till åtminstone d8 och det finns enligt fastighetsägarens mening ytterligare möjligheter att dela tomten utöver detta.</p>	
d)	<p>När det gäller frågan om strandskydd framgår av figur 12 på sidan 13 i planbeskrivningen att strandskyddet enbart föreslås upphävas på halva Fagerdala 1:111 i den västra delen och enbart för de två befintliga byggnaderna belägna i den östra delen av tomten. Strandskyddet är enligt Värmdö kommuns förslag dessutom även upphävt för grannfastigheten i öst. Kommunen har inte heller på ett korrekt sätt redovisat skälen för sitt ställningstagande och intresseavvägningen avseende upphävandet av strandskydd på halva fastigheten.</p> <p>Fastighetsägaren för Fagerdala 1:111 anser att Värmdö kommun ska upphäva strandskyddet på hela fastigheten. Detta eftersom Fagerdala 1:111 är belägen i ett bebyggt fritidsområde och då de två huvudbyggnaderna är uppförda för bostadsändamål. Tillsammans med komplementbyggnaden ger de ett mycket privat intryck. Hela tomten är således ianspråktagen för bostadsändamål och allmänheten beträder inte detta privatiserade område idag. Det är inte rimligt att strandskydd fortsatt ska råda för den kvarvarande halva delen av fastigheten som dessutom är belägen i mitten mellan upphävda områdena</p> <p>Det kan särskilt ifrågasättas varför Värmdö kommun enbart upphävt strandskyddet för byggnaderna i den östra halvan. Den aktuella bostadsbyggnaden i öst är till sin utformning sådan att den uppenbart nyttjas för bostadsändamål och hela tomtplatsen bär spår av att användas för boende. Huvudbyggnaden i öst är för bostadsändamål och har således en egen tomtplats och hemfridszon som måste beaktas och som sträcker sig längre än den plats som byggnaderna är uppförda på, se bland annat Mark- och miljööverdomstolens domar från 25 maj 2018 i mål M 6485-17 och från 30 juni 2015 i mål M 1850-15. Vidare är den aktuella komplementbyggnaden belägen så nära huvudbyggnaden att hela området i den östra delen får anses utgöra ett privatiserat område.</p>	<p>Strandskyddet har uppdaterats för att motsvara hemfridszonen på planen men hela fastigheten kommer inte att upphävas då hemfridszonen inte upptar hela fastigheten.</p>

	<p>Det framgår även av den föreslagna plankartan att strandområdet mellan Fagerdala 1:111 och vattenområdet samt en kil till väster om fastigheten utgörs av obebyggd parkmark. Detta grönområde är till sin natur mer lämpligt för allmänheten att beträda och omfattas enligt kommunens förslag av strandskydd. Allmänheten kommer därför inte beträda Fagerdala 1:111 utan kan nyttja denna gröna obebyggda kil om de vill ströva fritt.</p> <p>Värmdö kommun behöver dessutom beakta andra aspekter på Fagerdala 1:111 såsom möjlighet att ansluta VA till komplementbyggnaden och möjlighet till erforderligt brandskydd, vilket kräver ett skyddsavstånd om minst åtta meter mellan byggnaderna talar mot att strandskydd bör råda i den östra delen av fastigheten.</p> <p>Sammanfattningsvis har Värmdö kommun även i frågan om upphävandet av strandskydd saknat kännedom om de faktiska förhållandena på Fagerdala 1:111 avseende bebyggelse, utformning av bostäderna och nyttjande av tomtmarken. Tomten på Fagerdala 1:111 har i enlighet med 7 kap. 18 c § miljöbalken tagits i anspråk på sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften och strandskyddet ska upphävas på hela fastigheten.</p>	
e)	<p>Avslutningsvis vill fastighetsägaren upplysa Värmdö kommun om att det finns ett inskrivet avtalsservitut 41/3539 gällande badhus samt sol- och båtbygga till förmån för Fagerdala 1:111, tjänande fastighet är Fagerdala 1:108.</p>	Noterat
22. Fagerdala 1:70		
a)	<p>Motsäger förslag att använda del av fastighet 1:70 som utökande av vändplats i det som benämns som allmän plats (GATA) i slutet av Kolugnsvägen.</p> <p>Bättre möjlighet finns att utöka vändplats åt motsatt håll genom utplaning av del i skogsfastighet Fagerdala 1:3 som ger mindre påverkan än lagt förslag.</p>	Plankartan har justerats enligt synpunkt.
23. Fagerdala 1:43		
a)	<p>Fastigheten FAGERDALA 1:43 har klassificerats som e2 med en total BTA om 280m2 vilket motsvarar utritade byggnader. På tomtkartan saknas dock ett nybyggt garage om 90m2 med slutbesked DnrBYGG2015:3184.</p> <p>Vi hemställer därav om att total BTA utökas till 370m2 så att samtliga befintliga byggnader omfattas.</p>	Plankarta har justerats enligt synpunkt.
24. Brevik 1:4		

a)	Vår fastighet, Brevik 1:4, som är fritidshus och angränsar till Detaljplanen Fagerdala via vår granne (Fagerdala 1:3). Vår fastighet ligger utomplan vilket vi är nöjda med.	Noterat.
b)	Vi undersöker nu olika lösningar för att komma till rätta med VA (Vatten och Avlopp) som blir långsiktigt hållbart och gynnsamt för naturen. Finns möjligheten för oss och andra grannar som angränsar detaljplansområdet att ansluta/koppla på Fagerdalas framtida kommunala VA trots att vi inte tillhör, men gränsar till, Fagerdala? En anslutning skulle sannolikt vara till gagn för hela området med dess rika utbud på djur och natur.	Detta är möjligt, men att det handlar om en ansökan till tekniska nämnden, och att det inte är värt att göra förrän VA-utbyggnad pågår i B7, eller precis innan den ska starta. Det bygger på att Brevik 1:4 tecknar servitut/avtal för att få lägga privata servisledningar över Fagerdala 1:3.
c)	Vi har lämnat servitut för era ledningar på våra vatten i Brevikssundet för att detaljplanen skall kunna genomföras.	Noterat.
25. Fagerdala 1:3		
a)	Fastighetsägarna till jordbruksfastigheten Fagerdala 1:3 vill absolut inte att fastigheten skall delas enligt förslag inför planläggning Fagerdala. Fagerdala 1:3 bildades 1917 efter lantmåteriförrättning/avstyckning från Fagerdala Gård. Vår bestämda önskan är att fastigheten fortsatt skall vara en jordbruksfastighet och inte uppdelad enligt Värmdö kommuns förslag till detaljplan där delar av fastigheten delas i två stora tomter och en del jordbruksfastighet.	Fastigheten kommer inte att delas enligt detaljplanen. Detaljplanen har endast delat in fastigheten i olika egenskapsytor. Dock finns det möjlighet till en avstyckning i framtiden om man så skulle vilja det.
b)	Gällande fastigheten Fagerdala 1:117 som är avstyckad från vår fastighet och har servitut på väg så godkänner vi att VS kan dras lämplig väg över vår mark om kommunen återställer marken.	Noterat.

Värmdö 2022-09-02
 Samhällsbyggnadskontoret

Raad Alwajid
Planchef

Stefan Khoo
Planarkitekt & projektledare

