



DETALJPLAN FÖR
ÖSTRA ÄLVSALA 3:1 m.fl.
PFO B1
VÄRMDÖ KOMMUN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Antagandehandling

PBL (2010:900) med utökat förfarande

Dnr: 17KS/0363

Datum: 2021-11-19

Ansvarig handläggare: Gustaf Bowin
Planavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

DETALJPLAN FÖR ÖSTRA ÄLVSALA 3:1 m.fl. PFO B1, VÄRMDÖ KOMMUN

Förnyad granskning av detaljplan för Östra Älvsala 3:1 m.fl. PFO B1 har skett från 2019-04-10 till 2019-05-02. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista och granskningen. Under granskningen fanns möjlighet att lämna synpunkter skriftligen. Planförslaget och alla handlingarna fanns att ta del av på servicecenter på Skogsbovägen 9–11 och på kommunens webbplats varmdo.se/ostraalvsala

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

Detta utlåtande är uppdelat i tre delar:

Del A. Sammanfattning av yttranden samt avdelningens kommentarer

Del B. Ändringar mellan granskning och antagande

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

Yttranden har lämnats av

Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
Myndigheter		
1. Länsstyrelsen		2019-11-01
2. Lantmäteriet		2019-11-14
3. Bygg- miljö- och hälsoskyddsnämnden		2019-12-10
4. Havs- och vattenmyndigheten		2019-11-18
5. Sjöfartsverket		2019-10-28
6. Storstockholms brandförsvaret		2019-11-04
7. Svenska kraftnät		2019-11-12
8. Trafikförvaltningen		2019-11-14
9. Trafikverket		2019-10-30
Företag		
10. Vattenfall		2019-11-01
Sakägare		
11. Fastighetsägare	Klubben 1:1	2019-11-15
12. Fastighetsägare	Klubben 1:1, 1:2 och 1:3	2019-11-15

Del A. Sammanfattning av yttranden samt avdelningens kommentarer

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

1) Länsstyrelsen

- a) Länsstyrelsen har inget att erinra.

2) Lantmäteriet

- a) Vid avstyckning kan servitut endast bildas i förhållandet stamfastighet och styckningslott. Vid avstyckning från Klubben 1:1 kan styckningsloten ges servitut fram till allmän plats GATA, men vid avstyckning från Klubben 1:2 är det inte möjligt. Där kan det bli aktuellt att tvångsvis bilda utfartsrätt över 1:1 och då blir det en fråga om ersättning.
- b) Det framgår inte hur eventuella nya fastigheter får rätt att köra inom allmän plats GATA. Den allmänna platsen förvaltas idag av en tomtägarförening och det är okänt för Lantmäteriet hur en eventuell ny fastighet och dess ägare ges möjlighet till medlemskap då det vanligtvis regleras genom föreningens stadgar.

Kommentar:

- a) En bit av Klubben 1:1 planläggs med markreservat för gemensamhetsanläggning för väg för att ge utfartsrätt över Klubben 1:1 vid avstyckning av Klubben 1:2.
- b) Föreslagen plan medför inga förändringar av allmän plats. Fastigheterna inom Klubben bör vid eventuellt bildande av gemensamhetsanläggning delta i utfartsvägar mot Bullandövägen. Rätt till utfartsvägar kan även ordnas genom avtal mellan parterna.

3) Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden

- a) BMH anser i sitt yttrande att planbestämmelsen om att färdig marknivå inte får ändras mer än 1 m, ska tas bort.
- b) BMH anser att bestämmelsen om att huvudbyggnad endast får innehålla 1 lägenhet strider mot lagen om Attefallsbyggnader och ska därmed tas bort.
- c) Nämnden yttrar sig att bestämmelsen om W₂-områden bör kompletteras eller förtydligas att åtgärden kräver strandskydd, alternativt upphävande av strandskydd. Skrafferingen av marken bör även göras tydligare för läsbarheten.
- d) Nämnden anser att det inte räcker för Värmdö kommun att inte försämra för miljö kvalitetsnormerna i recipienten utan även arbeta för att nå uppsatta mål. Därför bör detaljplanen reglera möjligheten att hårdgöra markytor och bevara befintlig vegetation.
- e) Bullerutredningen har inte tagit hänsyn till fastigheter som är högre än ett plan, då redovisade bullernivåer beräknas för 2 m ovan mark.

Planförslaget bör redovisa att riktvärdena i trafikbullerförordningen överskrids. Dessutom bör 50 dBA Leq underskridas vid uteplats för nya bostadsbyggnader enligt Naturvårdsverkets vägledning. Planen behöver därför förtydliga att bullerdämpande åtgärder kan behöva vidtas utmed Bullandövägen.

Kommentar:

- a) Planbestämmelsen att inte medge för stora förändringar av marknivån kvarstår då en begränsning av förändringar av marknivån ses som viktig dels för att behålla områdets karaktär och dels för att kunna behålla den naturliga vegetationen och därmed underlätta dagvattenhanteringen.
- b) Attefallsreglerna gäller oberoende av vad detaljplanen anger. Det gör att om detaljplanen inte angav antal bostäder per huvudbyggnad så skulle varje byggnad kunna innehålla fler än två bostäder vilket området inte är lämpligt för.
- c) Planbeskrivningen förtydligas gällande information om att strandskydd gäller inom områden betecknat med W₂.
- d) Planbestämmelser om genomsläpplighet införs inte då det inte bedöms vara motiverat med anledning av de stora tomtmarkerna och de relativt begränsade byggrätterna. Hårdgörning av hela bostadstomterna är inte en trolig utveckling. Dagvattenutredningen visar att de stora tomterna innebär att dagvattenhantering kan ske utan att försämra villkoren för recipienten.
- e) Planbeskrivningen uppdateras med information att delarna av de två fastigheterna som ligger närmast Bullandövägen har bullervärden som ligger mellan 55 - 60 dB(A) vid ett fullt utbyggt område och att de behöver visa att uteplats går att anlägga som klarar riktvärdena för maximala bullernivåer.

4) Havs- och vattenmyndigheten

- a) Myndigheten avstår från att lämna synpunkter på underlaget.

5) Sjöfartsverket

- a) Sjöfartsverket har inga synpunkter.

6) Storstockholms brandförsvaret

- a) Räddningstjänsten har inget att erinra.

7) Svenska kraftnät

- a) Svenska kraftnät har inget att erinra.

8) Trafikförvaltningen

- a) Trafikförvaltningen har inga ytterligare synpunkter på förslaget utan hänvisar till tidigare yttranden.

9) Trafikverket

- a) Trafikverket har inget att erinra.

10) Vattenfall

- a) Vattenfall yttrar sig över att det i planbeskrivningen står nämnt tre transformatorstationer medan plankartan reglerar fyra stycken. Planbeskrivningen bör därför kompletteras.

Kommentar:

- a) Planbeskrivningen har uppdaterats med information om korrekt antal transformatorstationer.

11) Fastighetsägare till Klubben 1:1

- a) Fastighetsägaren till Klubben 1:1 skriver i sitt yttrande att planläggning av fastigheten innebär ett betydande ingrepp i den enskilde fastighetsägarens äganderätt. Fastigheten saknar detaljplan idag och har inget behov av större byggrätter för att möjliggöra permanentboende då det redan är en fastighet för permanentboende. Planförslaget innebär därför bara betydande begränsningar i äganderätten och inskränkningar i egendomsskyddet för fastighetsägaren. Fastighetsägaren motsätter sig därför behovet av detaljplan för fastigheten.

Fastighetsägaren motiverar att fastigheten inte ska detaljplanläggas med hänvisning till att planläggningen måste ta hänsyn till den enskilda fastighetsägarens intressen för att inte utgöra ett otillåtet ingrepp i egendomsskyddet enligt 2:15 Regeringsformen (RF) och den Europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och grundläggande friheterna, artikel 1 första tilläggsprotokollet. Planen har inte utrett eller visat detaljplanens konsekvenser är förenliga med egendomsskyddet enligt dessa.

Fastighetsägaren anser att det saknas hänvisningar i planbeskrivningen eller annan plandokumentation till berörda fastighetsägare rätt enligt RF och Europakonventionen. I behovsbedömningen nämns inte orden äganderätt eller egendomsskydd och bedömningen mellan allmänna intressen och enskilda intressen saknas.

- b) Kommunen har inte beskrivit hur fastighetsägaren kompenseras för de stora ekonomiska förluster som de markanta begränsningarna i förfoganderätt över fastigheten som planförslaget innebär.
- c) Fastighetsägaren är positiv till den ändring av planförslaget som lett till att stora delar av fastigheten har undantagits detaljplanen efter granskningen.
- d) Planförslaget beskriver eller motiverar inte på vilket sätt den del av fastighetsmarken som tidigare var naturmark och som nu är planlagd med prickmark, inte är lämplig att bebyggas. Kommunens åsikt att området inte är lämpligt för bebyggelse ter sig märkligt då det inte åtnjuter naturskydd i någon form. Att planlägga marken som prickmark innebär enligt

fastighetsägaren, samma begränsning i äganderätten för den enskilde som naturmark. En intresseavvägning har inte gjorts mellan det enskilda och det allmänna intresset enligt proportionaliseringsprincipen.

- e) Planförslaget har i det reviderade förslaget fått utökad prickmark jämfört med tidigare förslag då hela ön som tillhör Klubben belagts med byggnadsförbud. Ön är inköpt från grannfastigheten för bostadsändamål. Detta är ett stort ingrepp i äganderätten som inte omnämns i planförslaget.
- f) Fastigheten är den enda inom detaljplanen som planlagts med korsmark (på marken får endast komplementbyggnader placeras) och det saknas motivering till detta. Korsmark är en betydande inskränkning i den enskildes äganderätt särskild då området inte är planlagt och full rådighet råder över fastigheten idag. Motiveringen att området inte är lämplig för bebyggelse av nya huvudbyggnader står i direkt strid med planens huvudsyfte som är att möjliggöra permanentboende genom större byggrätter på befintliga fastigheter.
- g) Det saknas behov att planlägga fastigheten och förse den med begränsande planbestämmelser om prickmark/korsmark och utformning/utseende för att säkerställa att kulturmiljön bevaras. Ett sådant ingrepp i den enskildes äganderätt står inte i proportion till vad det allmänna vinner på det. Kulturmiljön på Klubben 1:1 kan istället bevaras genom mindre ingripande åtgärder som exempelvis områdesbestämmelser i översiktsplan.
Kulturmiljön för byggnaderna kan även värnas och skyddas genom krav på byggnadernas utformning/utseende/placering vid bygglovsprövning genom PBL:s allmänna regler vid bygglov.
- h) Planbestämmelsen om krav på bygglov för Attefallsåtgärder saknar motivering både allmänt och beträffande ingreppet i den grundlagsskyddade äganderätten samt saknar proportionalitetsbedömning. Om kommunen har önskemål om särskild utformning med hänsyn till kulturmiljön kan detta säkerställas genom de allmänna lagreglerna för Attefallshus. Detta motiveras även med rättsfall Mål nr P 2588 - 15 i Mark och miljödomstolen.
- i) Planens begränsningar gällande tomtstorlek och möjlighet till avstyckning får enorma äganderättsliga konsekvenser för fastighetsägaren och står i direkt strid till detaljplanens syfte om större byggrätter på befintliga fastigheter. Merparten av fastigheterna som omfattas av detaljplanen medges en minsta tomtareal mellan 2500 – 3000 m² medan de tre fastigheterna på Klubben har minsta fastighetsstorlekar på 10 000 m², 12 000 m² respektive 20 000 m². Fastighetsägaren ifrågasätter om det rör sig om ett angeläget allmänt intresse att begränsa Klubben 1:1s möjlighet till avstyckning och mindre fastighetsareal än övriga fastigheter som omfattas av detaljplanen. Detta är svårt att motivera ett angeläget allmänt intresse då Klubben 1:1 är en privat bostadsfastighet som dessutom får merparten av strandskyddet upphävt med motiveringen att området är

ianspråktaget och inte tillgängligt för allmänheten.

Kommentar:

- a) Fastigheten Klubben 1:1 undantas ur detaljplaneområdet med undantag för servitutet förbi Klubben 1:2 och 1:3 för att säkerställa åtkomst för tillåten avstyckning av Klubben 1:2.
- b) Se svar 11 a).
- c) Se svar 11 a).
- d) Se svar 11 a).
- e) Se svar 11 a).
- f) Se svar 11 a).
- g) Se svar 11 a).
- h) Se svar 11 a).
- i) Se svar 11 a).

12) Fastighetsägare till Klubben 1:1, 1:2 och 1:3

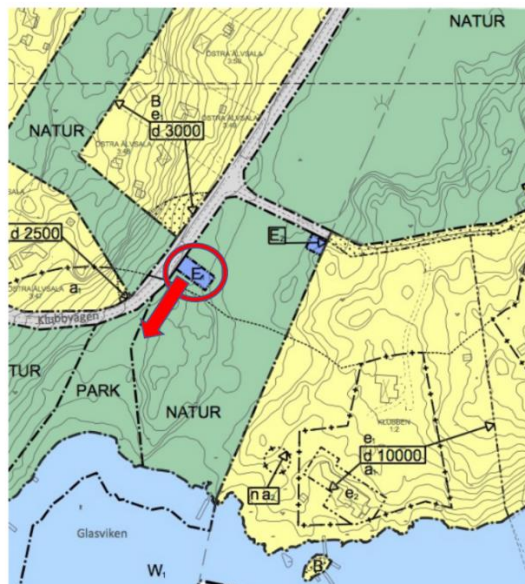
Fastighetsägaren anser att kommunens handläggning av fastighetsägarnas skrivelse på granskningen av detaljplanen inkommen till Värmdö kommun den 2 maj 2019, står i strid mot gällande rätt och med grundläggande principer om kommunikation, transparens och likabehandling i kommunens myndighetsutövning. Skrivelsen behandlades inte i det granskningsutlåtande som följde med den förnyade granskningen av detaljplanen. Yttrandet har därför lämnats in igen med vissa kompletteringar.

- a) Fastighetsägarna är positiva till pumpstationens flytt men anser att den bör flyttas ännu längre i sydvästlig riktning mot Glasviken. Detta bedöms inte innebära någon logistisk försämring eller försämring för närliggande fastigheter än nuvarande förslag.

Dnr 17KS/0363
Karta 2019-11-14
Komplettering till
inläga från Klubben 1:1, 1:2, 1:3

Pumpstation E₁

Förslag:
Pumpstationen flyttas ännu längre i sydvästlig riktning mot Glasviken längs Klubbvägen till östra sidan av Klubbvägen nedanför befintlig backe.



- b) Planförslagets placering av transformatorstationen nära Klubben har

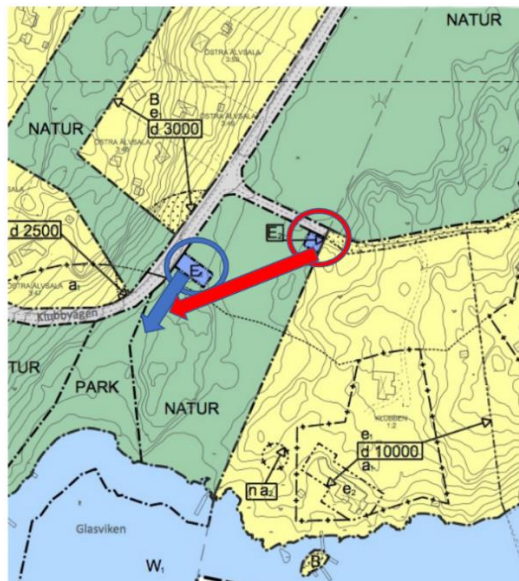
förbättrats då den placerats utanför grinden till fastigheten Klubben 1:1. På den nu föreslagna platsen består marken av en kulle och placeringen är därför inte lämplig. Sprängning av marken skulle vara riskfyllt så nära fastighetsmuren och läget nära muren försvårar underhåll av stationen. Den begränsade bredden på infartsvägen till Klubben 1:1, 1:2 och 1:3 medger inte parkering utmed vägen för driftfordon då det begränsar framkomligheten. Om en hårdgjord yta krävs bredvid transformatorstationen är markförhållandena inte lämpliga för det. Istället bör transformatorstationen placeras invid det av fastighetsägarna föreslagna läget för pumpstationen.

Dnr 17KS/0363
Karta 2019-11-14
Komplettering till
inlaga från Klubben 1:1, 1:2, 1:3

Transformatorstation E₂

Förslag 1:

Transformatorstationen flyttas och placeras bredvid pumpstationen på den föreslagna nya platsen för pumpstationen



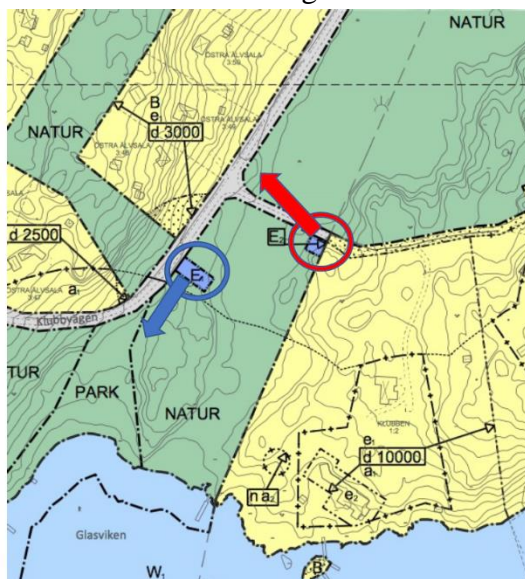
I andra hand föreslås en plats för transformatorstationen längre västerut på en plats bakom befintliga brevlådor för aktuella fastigheter. I det läget finns utrymme och marken har en lämpligare beskaffenhet. Transformatorstationen skulle i det läget medföra en mindre påverkan för fastighetsägarna och trafiken till och från deras fastigheter.

Dnr 17KS/0363
Karta 2019-11-14
Komplettering till
inlaga från Klubben 1:1, 1:2, 1:3

Transformatorstation E₂

Förslag 2:

Transformatorstationen flyttas och placeras bakom befintliga brevlådor för fastigheterna Klubben 1:1, 1:2, 1:3 m fl fastigheter



Kommentar:

- a) Det föreslagna läget för pumpstationen är placerad för att komma så långt från bostadsfastigheter som möjligt samt få till ett läge med kortare driftväg mellan väg och pumpstation. En förskjutning längre söderut enligt förslag skulle göra att pumpstationen hamnar inom strandskyddat område vilket inte är lämpligt. Kommunen har fått bygglov för pumpstationen i detaljplaneförslaget.
- b) Transformatorstationen har flyttats västerut vid korsningen Klubbvägen/Lilla klubbvägen för att få en bättre placering sett till Länsstyrelsens rekommendationer om lägsta grundläggning +2,7 meter över havet.

Del B. Ändringar mellan granskning och antagande

- Ett mindre naturområde utmed Bullandövägen har tagits bort ur planområdet. Den tidigare byggnadsplanen som anger Allmän plats - Park för området ligger där kvar.
- Vissa förtydligande tillägg har gjorts i planbeskrivningen. Motiveringen till enskilt huvudmannaskap i allmän platsmark har förtydligats i genomförandedelen i planbeskrivningen.
- Största tillåtna bruttoarea (BTA) ändras från 50 till 60 kvadratmeter för komplementbyggnad för planbestämmelse e1. Största tillåtna BTA ändras från 50 till 60 kvadratmeter per komplementbyggnad för planbestämmelse e3.
- Komplementbyggnaders höjd ändras till 4,0 meter byggnadshöjd istället för nockhöjd för att möjliggöra omvandling av befintliga huvudbyggnader till komplementbyggnader.
- För planbestämmelse e1 har största tillåtna bruttoarea (BTA) för byggnad/huvudbyggnad ökats från 220 till 240.
- Fastigheten Klubben 1:1 undantas ur detaljplaneområdet förutom en del av befintliga servitutet som leder förbi Klubben 1:2 och 1:3 för att säkerställa åtkomst till avstyckning av Klubben 1:2. Området planläggs med markreservat ”g” för gemensamhetsanläggning för väg.
- Transformatorstation utanför Klubben 1:1 har flyttats västerut vid korsningen Klubbvägen/Lilla klubbvägen för en bättre placering sett till Länsstyrelsens rekommendationer om lägsta grundläggning på +2,7 meter över havet.
- Transformatorstation vid korsningen Skogsälvsstigen och Ängsälvsvägen har flyttats till mer sydväst till Skogsälvsstigen.

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

Förnyad granskning

Namn	Ej tillgodosedda synpunkter
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden	Planbestämmelse om att färdig marknivå inte får ändras mer än 1 m ska tas bort. Synpunkt om att planbestämmelse om högst antal bostäder i huvudbyggnad ska tas bort. Synpunkt att detaljplanen ska reglera andelen hårdgjord yta på bostadsmark.

Granskning

Namn	Ej tillgodosedda synpunkter
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden	Synpunkt om att komplementbyggnader bör placeras minst 6 m från fastighetsgräns mot allmän mark och gata.
Värmdö hästvägsförening	Konkreta förslag för att göra ridningen säker i området saknas i planhandlingarna. Synpunkt om att trummor bör läggas i diken vid Bullandövägen för att möjliggöra enkel övergång för hästar till ridvägar.
Älvsala nya tomtägarförening, Älvsala vägförening	Synpunkt där föreningen invänder mot byggrätter, främst med avseende på nockhöjd.
Fastighetsägare till Östra Älvsala 3:32	Synpunkt om minskat avstånd från fastighetsgräns för huvudbyggnad, komplementbyggnad, Attefallshus och friggebod.
Fastighetsägare till Östra Älvsala 3:32	Synpunkt om större byggrätt för huvudbyggnad och komplementbyggnad.
Fastighetsägare till Östra Älvsala 3:48	Synpunkt om att placeringen av pumpstationen inte är acceptabel.
Fastighetsägare till Östra Älvsala 3:49	Synpunkt om att placeringen av pumpstationen inte är acceptabel.
Fastighetsägare till Östra Älvsala 3:82	Synpunkt om att detaljplanen ska medge en lägre minsta fastighetsstorlek på 1 200 - 1 400 m ² .

Samråd

Namn	Ej tillgodosedda synpunkter
Länsstyrelsen	Synpunkt att kommunen bör planlägga park- och naturmark med kommunalt huvudmannaskap om man anser att allmänhetens tillträde till dessa områden är viktiga.
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden	Synpunkt om att bestämmelsen att huvudbyggnad endast får innehålla en bostad bör tas bort, att källare bör få anordnas och att utökad lovplikt för byggnation enligt Attefallsreglerna bör tas bort.
Älvsala nya tomtägarförening, Älvsala vägförening	Synpunkt där föreningen invänder mot den storlek på byggrätter som föreslås i planen.
Östra Älvsala tomtägarförening	Synpunkt att pumpstation ska flyttas från läge vid Glasviken till industrimark vid Bullandö marina.
Fastighetsägare till Klubben 1:1, 1:2 och 1:3	Synpunkt att pumpstation ska flyttas från läge vid Glasviken till industrimark vid Bullandö marina.
Fastighetsägare till Östra Älvsala 3:32	Synpunkter om minskat avstånd för huvudbyggnad från fastighetsgräns, ökad byggnadsarea
Fastighetsägare till Östra Älvsala 3:33 och 3:63	Synpunkter om att tillåta större ändring av marknivå.

Fastighetsägare till Östra Älvsala 3:49, 3:63 och 3:51	Synpunkt att pumpstation ska flyttas från läge vid Glasviken till industrimark vid Bullandö marina.
Fastighetsägare till Östra Älvsala 3:53	Synpunkt om att mark klassificerad som natur ska ändras till park. Synpunkt att pumpstation ska flyttas från läge vid Glasviken till industrimark vid Bullandö marina.

Värmdö 2021-11-19

Planavdelningen

Raad Alwajid
Planchef

Gustaf Bowin
Planarkitekt