

DETALJPLAN FÖR  
**Björkvik B6, PFO B6**  
VÄRMDÖ KOMMUN

**GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

Granskningshandling

PBL (2010:900)

Dnr: 2018KS/0373

Datum: 2023-08-14

Ansvarig handläggare: Stefan Khoo

Samhällsbyggnadskontoret

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

## DETALJPLAN FÖR BJÖRKVIK, PFO B6, VÄRMDÖ KOMMUN

Granskning 1 av detaljplan för Björkvik, PFO B6 har skett under sommaren 2022. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista. Under granskningen 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 webbplats varmdo.se/bjorkvik

Totalt har 21 yttranden inkommit under den första granskningstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret. Alla som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare.

### Detta utlåtande är uppdelat i två delar:

Del A. Ändringar mellan granskning 1 och granskning 2

Del B. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

### Yttranden har lämnats av

Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
<b>Myndigheter</b>		
Länsstyrelsen		2022-06-28
Region Stockholm Trafikförvaltningen		2022-06-29
Trafikverket		2022-06-23
Svenska kraftnät		2022-06-30
Lantmäteriet		2022-06-23
Storstockholms Brandförsvär		2022-07-05
<b>Företag</b>		
Vattenfall Eldistribution AB		2022-07-07
Skanova AB		2022-07-14
<b>Föreningar</b>		
Björkvik Tomtagareförening		2022-07-15
Friluftsförbundet Värmdö		2022-07-08
<b>Fastigheter</b>		
Björkvik 1:87		2022-07-15
Björkvik 1:93		2022-07-14
Björkvik 1:85		2022-07-16
Björkvik 1:99		2022-07-15
Björkvik 1:81		2022-07-17
Björkvik 1:149		2022-07-14
Björkvik 1:153		2022-07-11
Björkvik 1:90		2022-07-11
Björkvik 1:84		2022-07-13
Björkvik 1:129		2022-07-13
Björkvik 1:77 & 1:78 & 1:79 & 1:100 & 1:153		2022-07-17

## Del A. Ändringar

- För de områden som utgör flödesväg vid skyfall och/eller lågpunkt dit flera fastigheter avrinner, har en prickmark införts i plankartan som inte möjliggör någon byggnad på området. Detta för att säkra befintliga flödesvägar och magasinering lågpunkter även i framtiden och att hindra att bebyggelse på dessa orsakar ökad översvämning.
- Bestämmelse om begränsningar av hårdgjort yta har lagts till på alla bostadsfastigheter.
- En bestämmelse om lägsta grundläggningsnivå har lagts till för tekniska anläggningar som har risk för översvämning.
- Mindre redaktionella ändringar i planbeskrivningen
- Planbestämmelsen n3 finns med på plankartan nu.
- Redaktionella ändringar kring rubriker och dokumentnamn har ändrats
- Genomförandetiden har förtydligats
- Tidsplanen har uppdaterats
- Skisslinjer har tagits bort från plankartan

## Del B. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

Nedan presenteras de inkomna yttrandena i punktform. Alla yttranden finns att ta del av i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret.

	Yttrande	Kommentar
1.	Länsstyrelsen	
	Har inga synpunkter på förslaget.	Noterat.
2.	Vattenfall Eldistribution AB	
	Har inget att erinra.	Noterat.
3.	Trafikverket	
	Har inget att erinra.	Noterat.
4.	Region Stockholm Trafikförvaltningen	
	Har inget att erinra.	Noterat.
5.	Svenska kraftnät	
	Har inget att erinra.	Noterat.
6.	Lantmäteriet	
a)	Samma administrativa planbestämmelse används inom samma administrativa- eller användningsområde flera gånger. Plankartan framställs som onödigt plottrig och detaljerad. Se exempelvis planbestämmelsen a3.	Har åtgärdats.
b)	I plankartan har egenskapsbestämmelser införts inom prickmarkerat område. Se bild nedan för exempel. Planbestämmelserna B, e1, e5, p1, och b1 kan inte existera inom samma område som prickmark eftersom planbestämmelsen prickmark inte tillåter det som planbestämmelsen B, e1, e5, p1, och b1 medger.	Har åtgärdats.
c)	Egenskapsbestämmelser som ligger mitt på en egenskapsbestämelsegräns. För vilka sida om gränsen ska bestämmelsen gälla. Detta bör	Har åtgärdats.

	justeras för att tydliggöra omfattningen av bestämmelsen.	
7.	<b>Storstockholms Brandförsvär</b>	
	Enligt planbeskrivningen ska ett alternativt brandvattensystem tillämpas inom planområdet. Ett alternativt brandvattensystem kräver uppställningsplatser för tankbilar vid brandposter, samt goda vändmöjligheter eller möjlighet till rundkörning. Plankartan bör möjliggöra detta. Vi har inte tagit del av framtida placering av brandposter, och vill därför lyfta att fortsatt planering av brandvatten behövs i området.	I PFO-områden bygger Värmdö kommun ett alternativt brandvattensystem i enlighet med avtalet mellan Storstockholms brandförsvär och Värmdö kommun.  Kommunen kommer att ha en dialog med brandförsvaret om lämplig placering av brandposter för samtliga PFO områden i Bullandö. Detaljplanen styr inte valet av system.
8.	<b>Björkvik Tomtägarförening</b>	
a)	<p>I samrådshandlingen skriver kommunen på sidan 14 under punkt e som kommentar till BT:s förslag att flytta pumpstationen till annan placering ”Pumpstationen vid Dalsalavägen är tänkt att serva nästan 50 fastigheter inom planområdet för Björkvik. Det är därför rimligt att pumpstationen placeras inom detaljplan för Björkvik”.</p> <p>BT ifrågasätter att kommunen har tolkningsföreträde vad som kan anses som rimligt och har inte heller fått någon förklaring till varför en installation måste finnas inom ett och samma planområde eller varför planområdena inte kan ändras ur det avseendet. BT och flera fastighetsägare har föreslagit en annan placering av pumpstationen som finns redovisats på bl.a. sid. 30 och 36 i samrådshandlingen och BT önskar att pumpstationen placering ändras.</p> <p>Kommunen har, utan att rådgjort med de olika tomtägareföreningarna (såsom BT och Älvsala Nya Tomtägarförening), godtyckligt indelat de olika B-områdena på ett för BT okänt och onaturligt sätt, angränsande delen av B3 ingår exempelvis i BT. Den onaturliga indelningen medför, om man ska tillämpa kommunens kommentar, att installationer kanske inte får den för området bästa placeringen om man är bunden av att installationen ska finnas inom samma planområde. Detta kan BT inte acceptera.</p> <p>På sid. 19 f) i samrådet så påpekas att placeringen är ”Lägena är slutgiltiga först när detaljplanerna vunnit laga kraft”. Då flytt av denna pumpstation kan komma att placeras i område B3 eller B5 som inte vunnit laga kraft så finns en möjlighet till omplacering och ändring av de olika planerna ur det avseendet.</p>	<p>Placeringarna av pumpstationerna har omsorgsfullt valts ut så att negativ påverkan varit så minimal som möjligt samtidigt så att inflytelseområdet varit så stor som möjligt. Det är viktigt att anläggningarna inte ligger för långt från vägen ur ett kostnadsperspektiv samt tillgänglighetsperspektiv. Även att man inte heller vill göra för stora ingrepp i naturen är en stor anledning.</p> <p>De förslagna placeringarna är inte lämpliga då de ligger i en yta som är översvämningsdrabbad, närmare 70 cm djupt vatten vid ett 100-årsregn. Vidare så finns det en ökad risk att fastigheterna i B1 drabbas när det gäller lukten om man placerar de närmare de fastigheterna.</p> <p>Det är därför rimligt att pumpstationen placeras inom detaljplan för Björkvik. Kommunen avser att placera pumpstationen så långt ifrån närliggande fastigheter som möjligt inom det område som är reserverat för teknisk anläggning, E. Prickmark har tillförts till pumpstationerna för att se till att byggnaderna blir så långt ifrån de boende som möjligt. Med en placering i E-områdets västra kant påverkas endast en liten del av den byggbara marken på de närliggande fastigheterna. Alla pumpstationer förbereds för att kunna utrustas med luktreducering.</p>
b)	BT noterar kommunens svar på sid. 14 d) i samrådshandlingen men delar inte åsikten utan vidhåller att pumpstationen placeras på annan och	Placeringarna av pumpstationerna har omsorgsfullt valts ut så att negativ påverkan varit så minimal som möjligt

	<p>av BT föreslagen plats.</p>	<p>samtidigt så att inflytelseområdet varit så stor som möjligt. Kommunen avser att placera pumpstationen så långt ifrån närliggande fastigheter som möjligt inom det område som är reserverat för teknisk anläggning, E. Med en placering i E-områdets östra kant påverkas endast en mycket liten del av den byggbara marken på de närliggande fastigheterna.</p> <p>Det går inte att placera stationen mellan angöringsvägen till bryggföreningens båtuppställningsplats och den trädbeklädda höjden eftersom bryggföreningens parkering ligger här, vilken regleras av ett servitut. Parkeringen används vintertid. Pumpstationens läge vid vändplatsen i norra änden av Björksalavägen behålls därför.</p>
<p>c)</p>	<p>Kommunen anger att på några tomter inom planområdet har björkar planterats parallellt, vilket enligt kommunens bedömning utgör en allé som enligt miljöbalken åtnjuter ett s.k. biotopskydd. BT menar att det blir omöjligt för BT att kunna sköta sina åtaganden avseende bland annat dagvattenhantering om björkarna definieras som en allé på Dalsalavägen vid fastigheten Björkvik 1:118 (där den s.k. allén förmodligen står på föreningens mark), och på Tvärsalavägen där allén står vid dikeskanten. Då BT ansvarar för dagvattenhantering måste BT kunna hålla diken i området fungerande och detta är enligt BT inte möjligt med föreslagen bestämmelse. Texten om björkallé bör därför enligt BT tas bort eller ändras så att BT kan sköta sina åtaganden.</p>	<p>Alléer är biotopskyddsområden som är skyddade enligt miljöbalken.</p> <p>I 7 kap 11 § i Miljöbalken står det:</p> <p>11 § Regeringen får i fråga om små mark- eller vattenområden som på grund av sina särskilda egenskaper är värdefulla livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter eller som annars är särskilt skyddsvärda meddela föreskrifter om</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. att samtliga lätt igenkännbara områden av ett visst slag i landet eller i en del av landet ska utgöra biotopskyddsområden, och</li> <li>2. att en myndighet eller kommun i det enskilda fallet får besluta att ett område ska utgöra ett biotopskyddsområde.</li> </ol> <p>Inom ett biotopskyddsområde får man inte bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön. Om det finns särskilda skäl, får dispens från förbudet ges i det enskilda fallet. En fråga om dispens ska prövas av den myndighet som regeringen bestämmer, om dispensen avser ett område enligt första stycket 1, och i andra fall av den myndighet eller kommun som har bildat biotopskyddsområdet.</p>

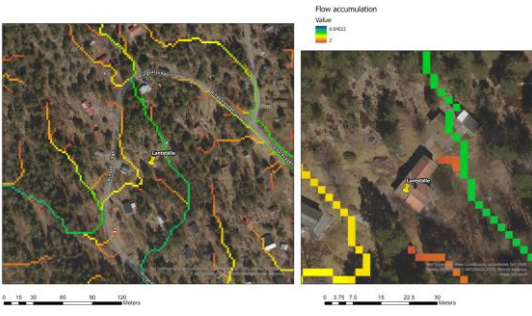
		<p>Förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken med mera 5 § Sådana mark- eller vattenområden som anges i <b>bilaga 1</b> utgör biotopskyddsområden enligt 7 kap. 11 § första stycket 1 miljöbalken.</p> <p><b>Bilaga 1</b> Biotopskyddsområden som avses i 5 § 1. Allé</p> <p>Lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd.</p> <p>Däremot så går det att söka dispens hos Länsstyrelsen om man vill göra förändringar på alléerna.</p>
d)	<p>I granskningshandlingen sidan 18 stycke 2 står att ”Tomtägareföreningens nuvarande skogsvårdsplan fungerar som skötselplan. Skogsvårdsplanen behöver inte godkännas av kommunen.” Kartans text avseende a2 stämmer inte överens med detta utan ska enligt BT kompletteras/förtydligas med ovanstående text.</p>	<p>Noterat. Detta kommer att justeras till antagandet.</p>
e)	<p>BT har tidigare haft synpunkter på Vattenfalls önskade placering av en ny transformatorstation i södra delen av B6. År 2016 önskade Vattenfall placera en ny transformatorstation på Bergsalavägen i område B3, ca. 130 meter från nuvarande tänkta placering. Vid denna tidpunkt fanns redan planerna på att förändra områdena som idag kallas B3 och B6. BT har haft en dialog med kommunens konsulter om alternativ placering av transformatorstationen men har varken fått någon respons på detta eller någon förklaring till varför Vattenfall önskar att stationen placeras där den nu är utritad. BT har förståelse för att Vattenfall kan ha behov av att i framtiden kunna förstärka elnätet men önskar ha en dialog om placeringen av transformatorstationen.</p> <p>BT noterar vidare att Vattenfall äger en egen fastighet 1:146 i området där det tidigare var placerad en transformatorstation, vilket nu föreslås ombildas till gata.</p> <p>BT gör gällande att Vattenfall bör placera sin nya tänkta transformatorstation på sin egen fastighet</p>	<p>Kommunen har haft en dialog med Vattenfall och man har valt att placera transformatorstationerna på dessa platser på grund av kravet på en minimumavstånd till fastigheterna. Det behövs en transformatorstation i söder för att försörja de boende på den delen och kan inte flyttas till 1:146. Dessutom som finns redan en transformatorstation i närheten av 1:146 vid Dalsalavägen.</p> <p>Bara för att en del på kartan är markerad som GATA behöver det inte betyda att det måste bli en gata på den platsen. Det betyder endast att det finns en möjlighet om man så vill bygga en gata där i framtiden men det är inget måste. Om det inte behövs så kommer 1:146 inte att användas till gatemark och platsen kommer att se ut som den gör idag. BT är inte skyldiga till att driva och underhålla den fastigheten.</p>

	<p>1:146. Vattenfall har inte på något sätt motiverat varför man måste placera en tänkt transformatorstation i södra delen av området, endast 130 meter från en befintlig station.</p> <p>BT motsätter sig att befintlig fastighet 1:146 omvandlas till gata. Närliggande fastighet har uttryckt önskemål om att eventuellt köpa denna fastighet. Vid tidigare samtal mellan BT och Vattenfall har det framkommit att en eventuell försäljning av denna fastighet ligger långt fram i tiden och att fastigheten först måste saneras. Att fastigheten nu skall förändras till att benämnas som gata framstår för BT som obegripligt. BT kommer vid en förändring till gata tvingas stå för drift och underhåll av denna yta och vill inte riskera att behöva bekosta sanering av marken.</p>	
9.	Friluftsfrämjandet Värmdö	
	Har inget att erinra.	Noterat.
10.	Skanova AB	
	Har inget att erinra.	Noterat.
11.	Björkvik 1:87	
	<p>Vi ifrågasätter varför en del av fastigheten är prickmarkerad i den nya detaljplanen. Vi har aldrig upplevt att det är några problem med avrinningen. Diket som går längsmed tomten fungerar mycket väl och vatten blir inte stillastående eller svämmar över. Det har aldrig varit några problem med vatten kring vår carport som byggdes 1994, den är nu i det prickmarkerade området. Vi anser därför att prickmarkerade området på fastigheten tas bort.</p>	<p>För de områden som utgör flödesväg vid skyfall och/eller lågpunkt dit flera fastigheter avrinner, har en prickmark införts i plankartan som inte möjliggör någon byggnad på området. Detta för att säkra befintliga flödesvägar och magasinering lågpunkter även i framtiden och att hindra att bebyggelse på dessa orsakar ökad översvämningsrisk. Bara för att det inte har skett någon översvämning tidigare så garanterar det inte framtida händelser. På grund av rådande klimatförändringar så kommer riskerna för kraftiga skyfall att öka i framtiden. Det är rekommendationer från Länsstyrelsen att planera för 100-årsregn för att undvika skador på material och säkerhet för människor. Däremot är kommunen ansvarig för att kolla på markens lämplighet. Tar vi inte höjd för detta så riskerar planen att stoppas av Länsstyrelsen. Skulle prickmarken tas bort och en byggnad byggs på platsen där ett skyfall sker med tillhörande skador så finns det en risk att kommunen blir skadeståndsskyldiga till fastighetsägaren och en sådan olycklig situation vill kommunen således undvika.</p>
12.	Björkvik 1:93	

	<p>Vi undrar och ifrågasätter varför delar av tomten som gränsar till ett väl fungerande dike (1.5m djupt och ca 3m brett) är prickmarkerad i den nya byggplanen. Dagvattenhanteringen och avrinningen från tomten är väl fungerande och senast 2020 beviljade kommunen byggnadstillstånd på den idag prickade ytan. Där har ett garage om 40m<sup>2</sup> nu byggts. Vi anser att prickningen tas bort från fastigheten.</p>	<p>För de områden som utgör flödesväg vid skyfall och/eller lågpunkt dit flera fastigheter avrinner, har en prickmark införts i plankartan som inte möjliggör någon byggnad på området. Detta för att säkra befintliga flödesvägar och magasinering lågpunkter även i framtiden och att hindra att bebyggelse på dessa orsakar ökad översvämningsrisk. Bara för att det inte har skett någon översvämning tidigare så garanterar det inte framtida händelser. På grund av rådande klimatförändringar så kommer riskerna för kraftiga skyfall att öka i framtiden. Det är rekommendationer från Länsstyrelsen att planera för 100-årsregn för att undvika skador på material och säkerhet för människor. Däremot är kommunen ansvarig för att kolla på markens lämplighet. Tar vi inte höjd för detta så riskerar planen att stoppas av Länsstyrelsen. Skulle prickmarken tas bort och en byggnad byggs på platsen där ett skyfall sker med tillhörande skador så finns det en risk att kommunen blir skadeståndsskyldiga till fastighetsägaren och en sådan olycklig situation vill kommunen således undvika.</p> <p>Varför kommunen har gett bygglov för en byggnad på den platsen kan bero på att man inte hade samma beslutsunderlag då som nu. Den kommunövergripande skyfallskarteringen blev klar i april 2022 och det är den som prickmarkeringen är baserad på.</p>
13.	Björkvik 1:147	
	<p>I detaljplanen föreslås att en del av vår fastighet, Björkvik 1:147, ska prickmarkeras p.g.a. översvämningsrisk. Vi har ägt och förvaltat fastigheten i 18 år. Det föreslagna området för prickmärkning har inte under dessa 18 år varit översvämmat. Vi delar alltså inte kommunens syn på att vår fastighet löper risk för översvämning och p.g.a. detta ska ändras till prickmark.</p>	<p>För de områden som utgör flödesväg vid skyfall och/eller lågpunkt dit flera fastigheter avrinner, har en prickmark införts i plankartan som inte möjliggör någon byggnad på området. Detta för att säkra befintliga flödesvägar och magasinering lågpunkter även i framtiden och att hindra att bebyggelse på dessa orsakar ökad översvämningsrisk. Bara för att det inte har skett någon översvämning tidigare så garanterar det inte framtida händelser. På grund av rådande</p>



		<p>klimatförändringar så kommer riskerna för kraftiga skyfall att öka i framtiden. Det är rekommendationer från Länsstyrelsen att planera för 100-årsregn för att undvika skador på material och säkerhet för människor. Däremot är kommunen ansvarig för att kolla på markens lämplighet. Tar vi inte höjd för detta så riskerar planen att stoppas av Länsstyrelsen. Skulle prickmarken tas bort och en byggnad byggs på platsen där ett skyfall sker med tillhörande skador så finns det en risk att kommunen blir skadeståndsskyldiga till fastighetsägaren och en sådan olycklig situation vill kommunen således undvika.</p>
14.	Björkvik 1:85	
	<p>Prickmarkeringen på fastigheten saknar grund. Marken ligger som lägst 8,5 m över havet enligt kartan. Marken ligger dessutom högst upp i avrinningsområdet. Avrinningsområdet fortsätter längs Tvärsalavägen och vidare längs Dalsalavägen mot Koppkäret. Det kan aldrig bli någon översvämning att tala på 1:84 och 1:85. Tomternas gräsmattor ligger ca 50 cm lägre än de omgivande ytorna. Detta förmodligen på grund av att det överst matjordlagret skalats av och sålts tidigare. Vår plan var att fylla upp marken ca 40-50 cm så att den kommer på samma höjd som omgivningen. Det kan säkert bli vatten upp till markytan vid ett hundraårs regn. Avrinningen till Koppkäret kommer då vara mycket kraftig eftersom det ser ut att vara ca 3 meter höjdskillnad dit. Att prickmarkera marken för att förhindra byggnation är dessutom fel då det finns byggteknik för allt från att bygga på vatten till berg.</p>	<p>För de områden som utgör flödesväg vid skyfall och/eller lågpunkt dit flera fastigheter avrinner, har en prickmark införts i plankartan som inte möjliggör någon byggnad på området. Detta för att säkra befintliga flödesvägar och magasinering lågpunkter även i framtiden och att hindra att bebyggelse på dessa orsakar ökad översvämningrisk. Bara för att det inte har skett någon översvämning tidigare så garanterar det inte framtida händelser. På grund av rådande klimatförändringar så kommer riskerna för kraftiga skyfall att öka i framtiden. Det är rekommendationer från Länsstyrelsen att planera för 100-årsregn för att undvika skador på material och säkerhet för människor. Däremot är kommunen ansvarig för att kolla på markens lämplighet. Tar vi inte höjd för detta så riskerar planen att stoppas av Länsstyrelsen. Skulle prickmarken tas bort och en byggnad byggs på platsen där ett skyfall sker med tillhörande skador så finns det en risk att kommunen blir skadeståndsskyldiga till fastighetsägaren och en sådan olycklig situation vill kommunen således undvika.</p> <p>Fastigheterna Björkvik 1:84 och 1:85 råkar även vara bland de mest översvämningdrabbade ytorna på hela</p>

		<p>detaljplanen med ett stort vattendjup på som mest 0,8 meter. Marken översvämmas till en visst nivå innan nästa tröskel klaras (vägen vid diket).</p> <p>Utgångspunkten är att marken i fråga ska ha naturliga förutsättningar den avsedda användningen. Det faktum är att det är möjligt att bygga på en viss plats är däremot inte tillräckligt för att marken ska anses vara lämplig för bebyggelse. Exempelvis ska extraordinära åtgärder inte behöva vidtas för att marken ska kunna bebyggas.</p> <p>En markhöjning ses inte heller som lämpligt då de utgör viktiga avrinningsstråk. Risken finns att man trycker bort vattnet till andra platser som inte har skyddats med prickmark.</p>
15.	Björkvik 1:99	
	<p>Dagvatten rinner till min tomt från fler fastigheter högre belägna runt tomt. Genom tomten går ett avrinningsområde där dagvatten kommer från tomt i nordväst och där vatten inte hinner rinna undan tillräckligt snabbt från min tomt utan resulterar i översvämning någon eller några gånger per år.</p>  <p>Tomten i nordväst får viss tillrinning från tomterna på andra sidan vägen. I arbetet med att lägga ner VA i området önskar jag en plan för att förbättra väg, dike och dränering för att bättre leda dagvatten där det gör mindre skada, både gällande för min tomt men även generellt.</p>	<p>Det är vägföreningen som ansvarar för vägar och dränering för vägdagvatten i området, inte för dagvatten från bostadsfastigheter. Det är de enskilda fastighetsägaren som ansvarar för detta. Det som kommunen gör är att bedöma lämpliga platser att bebygga på och det är därför man lagt prickmark på en yta som är översvämningsdrabbad för att undvika byggnation på den platsen samt att se till att skyfall inte skadar byggnader, därav bland annat prickmark.</p>
16.	Björkvik 1:81	
	<p>Vi ifrågasätter prickning av delar av vår tomt. I föreslagen detaljplan anges översvämningsrisk som anledning. Avrinning sker via diken på båda sidor Tvärsalavägen mot Dalsalavägen och flera vägtrummor mot huvuddike på andra sidan Tvärsalavägen. 2015 fick vi tillstånd för attefallsbyggnad på mark som nu föreslås bli</p>	<p>Det krävs ingen tillstånd för attefallsbyggnader, däremot en anmälan och slutbesiktning. Även efter en plan har vunnit laga kraft har fastighetsägaren möjlighet att placera attefallshus inom prickmark. För de områden som utgör flödesväg vid</p>

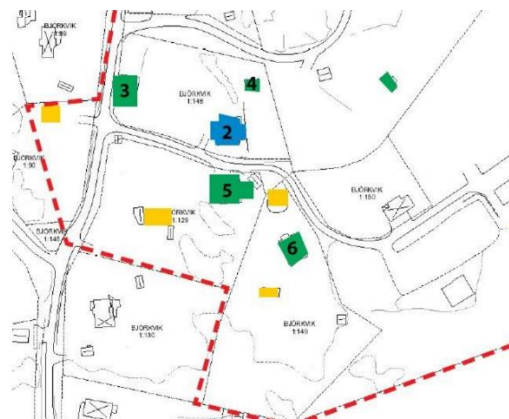
<p>prickad. Vi ser även att prickning lagts på andra fastigheter inom området där bygglov beviljats för 1-2 år sedan. Vid kontakt med kommunen hänvisar ni till simulering från 2014, dvs före bygglov har beviljats. Jag som fastighetsägare har varit med sedan området etablerades och har inte sett några problem.</p> <p>Vi anser att prickningen tas bort från fastigheten samt att bestämmelser gällande "allér" på privat tomt tas bort.</p>	<p>skyfall och/eller lågpunkt dit flera fastigheter avrinner, har en prickmark införts i plankartan som inte möjliggör någon byggnad på området. Detta för att säkra befintliga flödesvägar och magasinering lågpunkter även i framtiden och att hindra att bebyggelse på dessa orsakar ökad översvämningsrisk. Bara för att det inte har skett någon översvämnning tidigare så garanterar det inte framtida händelser. På grund av rådande klimatförändringar så kommer riskerna för kraftiga skyfall att öka i framtiden. Det är rekommendationer från Länsstyrelsen att planera för 100-årsregn för att undvika skador på material och säkerhet för människor. Däremot är kommunen ansvarig för att kolla på markens lämplighet. Tar vi inte höjd för detta så riskerar planen att stoppas av Länsstyrelsen. Skulle prickmarken tas bort och en byggnad byggs på platsen där ett skyfall sker med tillhörande skador så finns det en risk att kommunen blir skadeståndsskyldiga till fastighetsägaren och en sådan olycklig situation vill kommunen således undvika.</p> <p>Varför kommunen har gett bygglov för en byggnad på den platsen kan bero på att man inte hade samma beslutsunderlag då som nu. Den kommunövergripande skyfallskarteringen blev klar i april 2022 och det är den som prickmarkeringen är baserad på. Alléer är biotopskyddsområden som är skyddade enligt miljöbalken.</p> <p>I 7 kap 11§ i Miljöbalken står det:</p> <p>11 § Regeringen får i fråga om små mark- eller vattenområden som på grund av sina särskilda egenskaper är värdefulla livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter eller som annars är särskilt skyddsvärda meddela föreskrifter om</p> <p>1. att samtliga lätt igenkännbara områden av ett visst slag i landet eller i</p>
--	--

		<p>en del av landet ska utgöra biotopskyddsområden, och</p> <p>2. att en myndighet eller kommun i det enskilda fallet får besluta att ett område ska utgöra ett biotopskyddsområde.</p> <p>Inom ett biotopskyddsområde får man inte bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön. Om det finns särskilda skäl, får dispens från förbudet ges i det enskilda fallet. En fråga om dispens ska prövas av den myndighet som regeringen bestämmer, om dispensen avser ett område enligt första stycket 1, och i andra fall av den myndighet eller kommun som har bildat biotopskyddsområdet.</p> <p>Förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken med mera</p> <p>5 § Sådana mark- eller vattenområden som anges i <b>bilaga 1</b> utgör biotopskyddsområden enligt 7 kap. 11 § första stycket 1 miljöbalken.</p> <p><b>Bilaga 1</b> Biotopskyddsområden som avses i 5 §</p> <p>1. Allé</p> <p>Lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd.</p>
17.	Björkvik 1:149	
a)	<p>Efter att nu ha haft möjlighet att ta del av den nu föreslagna detaljplanen efter samrådet som genomfördes under 2019 har vi några kompletterande synpunkter på det presenterade förslaget gällande fastigheten Björkvik 1:149. Anledningen är att den nu föreslagna regleringen för fastigheten riskerar att motverka detaljplanens övergripande syfte som anges vara följande; ”Enligt kommunens översiktsplan för 2012 - 2030 ingår området Björkvik i ett så kallat prioriterat förändringsområde (PFO-område) som ska planläggas för att möjliggöra boende året runt. Det innebär bland annat att kommunalt vatten- och avlopp (VA) ska byggas ut i området och att större byggrätter ska möjliggöras.”</p>	<p>Detta är ett bra förslag som vi definitivt kan titta närmare på, självklart behöver egenskapsbestämmelserna anpassas till de lokala förutsättningarna för att nå målen med detaljplanen. Bestämmelserna kommer att justeras till antagande.</p>

Generellt anges följande angående föreslagen reglering av befintlig bebyggelse. ”För att möjliggöra ett ökat permanentboende i området medger detaljplanen större byggrätter, så att nya bostadshus kan uppföras eller så att befintliga kan byggas till.”

Vår fastighet, Björkvik 1:149 kommer, med nu föreslagen reglering, inte kunna utvecklas så att den bidrar till det övergripande syftet. Björkvik 1:149, ligger inom det område som anges ha särskilda kulturhistoriska värden.

Huvudbyggnaden är markerad med 6 i planbeskrivningens karta över området.



Inom detta område anges följande i planbeskrivningen;

”För de fastigheter som är bebyggda med kulturhistoriskt värdefulla byggnader gäller delvis andra, mer skräddarsydda, regleringar kring utnyttjandegrad eftersom dessa byggnader har tillkommit i ett helt annat sammanhang än fritidshusbebyggelsen.

För vår fastighet gäller enligt förslaget följande;

e 1. Största tillåtna byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 180 m<sup>2</sup> i ett plan. En BYA på 180 m<sup>2</sup> möjliggör större byggnader än befintliga så att det går att anpassa områdets bebyggelse till de krav som permanentboende innebär. 180 m<sup>2</sup> BYA gör det också möjligt att anpassa befintlig bebyggelse med till exempel ökad tjocklek på isolering och andra byggnadstekniska åtgärder som behövs. Största bruttoarea (BTA) är 240 m<sup>2</sup>. Detta innebär att en byggnad i två plan kan byggas med ca 120 m<sup>2</sup> (BTA) i varje våningsplan. Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad är 8,0 m. Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader, uthus och garage är 5,0

m. Nockhöjden möjliggör att bygga huvudbyggnad med två våningsplan. Komplementbyggnader tillåts med en sammanlagd bruttoarea av 60 m<sup>2</sup>.

Därutöver anges att ”Bostadshusen förses med varsamhetsbestämmelse enligt nedan:  
k3. Karaktär som ska bibehållas vid om- och tillbyggnad är **byggnadens volym** samt träfasader bemålade med röd färg.”

Själva fastigheten har även betecknats med d8 vilket innebär att tomtstorleken måste vara minst 4 500 kvm och den får därmed inte styckas av.

**Varsamhetsbestämmelsen motverkar möjlighet att nyttja byggrätten för ett framtida permanentboende.**

Huvudbyggnaden på fastigheten Björkvik 1:149 utgörs av ett torp med historik från 1700-talet och som under den tidigare delen av 1900-talet utgjort en komplementbyggnad till den stora sommarvillan. Trädgårdsmästaren ska ha bott i torpet innan fastigheten styckades av från stamfastigheten 1973. På tomten fanns då ett större växthus i anslutning till en nuvarande förrådsbyggnad som är gulmarkerad på kartan ovan. Torpet har en boyta om ca 90 kvm med äldre standard och begränsad takhöjd i delar av det övre våningsplanet. Denna byggnad föreslås omfattas av en varsamhetsbestämmelse som innebär att byggnadsvolymen inte får ändras. Byggnaden kommer därmed inte att kunna utvecklas motsvarande den byggrätt planen anger om varsamhetsbestämmelserna ska följas. Bostadshuset kommer mot den bakgrunden sannolikt därför inte heller nyttjas som en framtida permanent bostad.

Själva fastigheten omfattar ca 4 500 kvm tomtarea och får enligt regleringen därmed inte styckas av. Närliggande fastigheter i området har en annan beteckning genom att de har andra tomtstorlekar och större byggrätter trots, i vissa fall, mindre tomtstorlek. Fastigheten Björkvik 1:149 ligger insynsskyddad mot grannar genom träd, bergsryggar och naturområden.

De nu föreslagna regleringarna som föreslagits för Björkvik 1:149 har, vad gäller föreslagen byggrätt, i stor utsträckning likriktats med övrig bebyggelse i den övergripande detaljplanen trots att fastigheten ligger i ett område som har ett kulturvärde och varsamhetsbestämmelser.

Fastigheten har också en specifik historik och unika förutsättningar avseende både bebyggelsen, läget och storleken. Föreliggande förslag har inte tagit hänsyn till detta och medför att detaljplanens övergripande syfte motverkas genom att varsamhetsbestämmelsen motverkar möjligheten att utnyttja föreslagen byggrätt för huvudbyggnaden.

**Förslag till smärre justeringar i nu föreslagen reglering som möjliggör en utveckling av Björkvik 1:149 enligt detaljplanens övergripande syfte**

Mot bakgrund av ovanstående föreslår vi vissa smärre justeringar i den förslagna regleringen för Björkvik 1:149, så att den överensstämmer med förutsättningarna för övrig bebyggelse i det kulturvärdeklassade området och fastighetens historia. Vårt förslag förbättrar också förutsättningarna för en utveckling av fastigheten så att byggrätten kan utnyttjas och fastigheten på sikt kan inrymma en bostad som kan nyttjas för permanent boende. Vi föreslår att egenskapsbestämmelserna revideras för Björkvik 1:149 så att bestämmelserna om komplementbyggnader kompletteras enligt en kombination av e3 och e2 enligt följande (**justering i kursiv stil och fetmarkerad**);

**Bebyggelsens omfattning**

”Högst en huvudbyggnad per fastighet.  
Huvudbyggnad får innehålla högst en bostad.  
Största tillåtna byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 180 kvm per fastighet. Största tillåtna bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad är 240 kvm per fastighet. **Komplementbyggnader tillåts med högsta sammanlagda bruttoarea (BTA) på 150 kvm. Största tillåtna BTA per komplementbyggnad är 110 kvm. Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad är 8,0 m. Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader är ca 6,0 m.**

En sådan justering ger förutsättningar att utveckla fastigheten och dess bebyggelse för ett permanentboende, samtidigt som nuvarande byggnader bevaras. Tack vare fastighetens storlek och läge i förhållande till omgivande fastigheter i området bedöms en sådan anpassning till nuvarande bebyggelse och fastighetens historik inte förändra intrycket och karaktären av den omgivande miljön på ett negativt sätt. Genom föreslagen smärre ändring enligt ovan kommer Björkvik 1:149 därutöver att omfattas av en

	reglering som ger förutsättningar att bidra till detaljplanens övergripande syfte, d.v.s. bidra till ökat permanentboende i området.	
18.	Björkvik 1:153	
	<p>Jag och min fru Laila Egeland äger fastigheten Björkvik 1:153 där ni har ritat in prickmark på en yta där det förut fanns ett gammalt område med sumpig mark. Denna är sen många år borta eftersom min plan är att bygga ett boningshus på den ytan.</p> <p>Jag överklagar härmed prickmarken och vill att den tas bort.</p>	<p>För de områden som utgör flödesväg vid skyfall och/eller lågpunkt dit flera fastigheter avrinner, har en prickmark införts i plankartan som inte möjliggör någon byggnad på området. Detta för att säkra befintliga flödesvägar och magasinering lågpunkter även i framtiden och att hindra att bebyggelse på dessa orsakar ökad översvämningsrisk. Bara för att det inte har skett någon översvämnning tidigare så garanterar det inte framtida händelser. På grund av rådande klimatförändringar så kommer riskerna för kraftiga skyfall att öka i framtiden. Det är rekommendationer från Länsstyrelsen att planera för 100-årsregn för att undvika skador på material och säkerhet för människor. Däremot är kommunen ansvarig för att kolla på markens lämplighet. Tar vi inte höjd för detta så riskerar planen att stoppas av Länsstyrelsen. Skulle prickmarken tas bort och en byggnad byggs på platsen där ett skyfall sker med tillhörande skador så finns det en risk att kommunen blir skadeståndsskyldiga till fastighetsägaren och en sådan olycklig situation vill kommunen således undvika.</p>
19.	Björkvik 1:90	
	<p>Vattenfalls fastighet Björkvik 1:146 är omdefinierad till gata. Det finns ingen anledning till det. Den borde vara kvar som kvartersmark. Tomten skulle kunna vara en naturlig del av fastighet 1:90 som jag äger. Jag är intresserad att köpa den av Vattenfall. Men marken måste först saneras från farligt avfall.</p>	<p>Det här är en angelägenhet som berör Vattenfall och vad de önskar sig göra med den fastigheten. En dialog förs med Vattenfall om framtida planer för fastigheten. Vid tidigare samtal mellan BT och Vattenfall har det framkommit att en eventuell försäljning av denna fastighet ligger långt fram i tiden och att fastigheten först måste saneras.</p>
20.	Björkvik 1:84	
	<p>Prickmarkeringen på fastigheten saknar grund. Marken ligger som lägst 8,5 m över havet enligt kartan. Marken ligger dessutom högst upp i avrinningsområdet. Avrinningsområdet fortsätter längs Tvärsalavägen och vidare längs Dalsalavägen mot Koppkärret. Det kan aldrig bli någon översvämnning att tala på 1:84 och 1:85.</p>	<p>För de områden som utgör flödesväg vid skyfall och/eller lågpunkt dit flera fastigheter avrinner, har en prickmark införts i plankartan som inte möjliggör någon byggnad på området. Detta för att säkra befintliga flödesvägar och magasinering lågpunkter även i</p>



	<p>Tomternas gräsmattor ligger ca 50 cm lägre än den omgivande ytorna. Detta förmodligen pga. att det överst matjordlagret skalats av och sålts tidigare. Min plan var att fylla upp marken ca 50 cm så att den kommer på samma höjd som omgivningen. Det kan säkert bli vatten upp till markytan vid ett hundraårs regn. Avrinningen till Koppkäret kommer då vara mycket kraftig eftersom det ser ut att vara ca 3 meter höjdskillnad dit. Att prickmarkera marken för att förhindra byggnation är dessutom fel då det finns byggteknik för allt från att bygga på vatten till berg.</p>	<p>framtiden och att hindra att bebyggelse på dessa orsakar ökad översvämningsrisk. Bara för att det inte har skett någon översvämning tidigare så garanterar det inte framtida händelser. På grund av rådande klimatförändringar så kommer riskerna för kraftiga skyfall att öka i framtiden. Det är rekommendationer från Länsstyrelsen att planera för 100-årsregn för att undvika skador på material och säkerhet för människor. Däremot är kommunen ansvarig för att kolla på markens lämplighet. Tar vi inte höjd för detta så riskerar planen att stoppas av Länsstyrelsen. Skulle prickmarken tas bort och en byggnad byggs på platsen där ett skyfall sker med tillhörande skador så finns det en risk att kommunen blir skadeståndsskyldiga till fastighetsägaren och en sådan olycklig situation vill kommunen således undvika.</p> <p>Fastigheterna Björkvik 1:84 och 1:85 råkar även vara bland de mest översvämningsdrabbade ytorna på hela detaljplanen med ett stort vattendjup på som mest 0,8 meter. Marken översvämmas till en visst nivå innan nästa tröskel klaras (vägen vid diket).</p> <p>Utgångspunkten är att marken i fråga ska ha naturliga förutsättningar den avsedda användningen. Det faktum är att det är möjligt att bygga på en viss plats är däremot inte tillräckligt för att marken ska anses vara lämplig för bebyggelse. Exempelvis ska extraordinära åtgärder inte behöva vidtas för att marken ska kunna bebyggas.</p>
21.	Björkvik 1:129	
a)	<p>Vattenområdet i Sandviken är definierad som W1, öppet vatten. Området har anlagd badstrand, trampolin samt badflotte. Området skiljer sig markant från Holmängsviken som också är markerad med som W1. Jag vill att man i Planbeskrivning kommenterar att det är ok att fortsätta använda området med anlagd badstrand, trampolin och badflotte eller ändrar beteckningen till W2 i plankartan.</p>	<p>Noterat, detta är åtgärdat.</p>

b)	<p>Jag ifrågasätter behovet av de nya transformatorstationerna. Vattenfall grävde 2016-2017 ner nya elledningar i större delen av området samt byggde ny transformatorstation på Bergsalavägen. Transformatorstationen på Dalasalavägen byttes också till en ny år ca 2010. Det ter sig konstigt att nytt behov skulle uppstå under den nya planens giltighet då inga nya fastigheter kommer att tillkomma. När man drog om ledningarna samt byggde transformatorstationen måste det ha gjorts för befintligt antal fastigheter. Att så här kort tid efteråt komma på nya behov tror jag inte på. En av de nya transformatorstationerna (Björksalavägen/Dalsalavägen) ligger ca 100m från den på Bergsalavägen. Mycket konstigt att det skulle behövas 2 stycken så nära varandra. Även om elbilar tillkommer i framtiden kommer de nya fastigheterna bebyggas enligt helt andra normer vad gäller isolering och förmodligen dra mindre el än idag. Dessutom om man redan nu ser behov av att förstärka elnätet så borde utbyggnaden göras samtidigt med utbyggnaden av VA. Då slipper vi gräva i hela området 2 ggr.</p>	<p>Behovet av transformatorstationer är Vattenfalls expertisområde och de bedömer vad som behövs. Kommunen har haft en dialog med Vattenfall och man har valt att placera transformatorstationerna på dessa platser på grund av kravet på en minimumavstånd till fastigheterna. Det behövs en transformatorstation i söder för att försörja de boende på den delen.</p>
22.	<p>Björkvik 1:77 &amp; 1:78 &amp; 1:79 &amp; 1:100 &amp; 1:153</p> <p>Det står idag att man inte får bygga med källare. Då området är mycket kuperat så anser jag att den skrivningen bör ändras till att man inte bör bygga med hel källare. Att bara bygga med platta innebär i många fall stora sprängningsarbeten plus att man blir av med ett bra utrymme för teknik. Varmvattenberedare, bergvärmepump, ackumulatortank och delar till solcellsanläggningen.</p> <p>Förslag: Max 50% av grunden kan utgöras av källare med en max ståhöjd av 200cm.</p>	<p>Planen tillåter ingen källare eftersom vissa fastigheter har risk för översvämning. Dessutom leder källare till oönskad sprängning och/eller schaktning. Källare är inte lämpligt utifrån en översvämningssynpunkt, speciellt om man ska förvara viktiga tekniska anläggningar där.</p>

Värmdö 2023-08-14  
Samhällsbyggnadskontoret

Raad Alwajid  
*Planchef*

Stefan Khoo  
*Planarkitekt & Projektledare*