



DETALJPLAN FÖR
PFO B5 Norra Älvsala 2
VÄRMDÖ KOMMUN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

GRANSKNINGSHANDLING

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

Utökat förfarande

Dnr: 2018KS/0372

Datum: 2022-04-05

Ansvarig projektledare: Stefan Khoo

Samhällsbyggnadskontoret



VÄRMDÖ KOMMUN

Samrådsredogörelse

Detaljplan för PFO B5 Norra Älvsala 2, Värmdö kommun

Samråd av detaljplan för PFO B5 Norra Älvsala 2 har skett från 2019-10-08 till 2019-10-28. Information om samråd skickades ut enligt sändlista och samrådet kungjordes i Dagens Nyheter och i Nacka Värmdö Posten 2019-10-08 (enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015). Under samrådet fanns möjlighet att lämna synpunkter skriftligen. Vidare hölls Öppet hus i kommunhuset 2019-10-24 där representanter från kommunen närvarade. Planförslaget och alla bilagda handlingar fanns att ta del av på servicecenter på Skogsbovägen 9–11 och på kommunens webbplats.

Totalt har 12 yttranden inkommit under samrådet. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret.

Samrådsredogörelsen är uppdelad i två delar:

Del A. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

Del B. Ändringar mellan samråd och granskning

Yttranden har lämnats av

	Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
	Myndigheter		
1	Länstyrelsen i Stockholms län		2019-11-06
2	Lantmäteriet		2019-10-25
3	Region Stockholm Trafikförvaltningen		2019-10-24
4	Trafikverket		2019-10-28
5	Storstockholms brandförsvaret SBF		2019-10-14
6	Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden		2019-11-05
	Företag		
7	Svenska kraftnät		2019-10-24
8	Vattenfall Eldistribution AB		2019-10-11
	Föreningar		
9	Nya Älvsala Tomtägareförening och Älvsala Vägförening		2019-10-27
10	Värmdö Hästvägsförening		2019-10-28
	Sakägare		
11	Fastighetsägare 1	Älvsala 1:54	2019-10-27
12	Fastighetsägare 2	Älvsala 1:13	2019-10-27

Del A. 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
	Myndigheter	
	1. Länsstyrelsen	
	<p><u>Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL</u> Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL. Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget, så att ett statligt ingripande kan undvikas.</p>	
a)	<p><u>Miljö kvalitetsnormer</u> Det framgår inte av planhandlingarna hur vägnätet inom planområdet ska rustas upp eller byggas ut och därmed inte hur mycket mer yta som eventuellt kommer att hårdgöras inom planområdet. En ökad mängd hårdgjord väg yta och ökad föroreningsbelastning ställer högre krav på att föroreningar fastläggs i exempelvis gräsbeklädda diken och andra dagvattenlösningar innan dagvattnet når nedströms till vattenförekomsten. Kommunen behöver inför granskningskedet klargöra framtida situation i planbeskrivningen och visa hur det påverkar dagvattensituationen med berörda vattenförekomster som utgångspunkt. Under förutsättning att vägnätets dagvattenhantering är fullgod samt att området ansluts till kommunalt avlopps nät och dagvattenåtgärder anläggs med LOD-lösningar instämmer Länsstyrelsen i kommunens bedömning av planens genomförande bidrar till möjligheten att nå miljö kvalitetsnormer för vatten. Länsstyrelsen anser dock att dagvattenlösningarna ska säkerställas i plankartan med planbestämmelser och/eller genom att utrymme avsätts för dem.</p>	<p>Detaljplanen innebär inte att vägnätet ska byggas ut, även om det möjliggör för det. Utbyggnaden är även möjlig med dagens byggnadsplan. När det kommunala vatten- och avloppsnätet byggs ut återställs vägen till hur den var innan ingreppet. Inom vägområde ingår dagvattenhantering som ska klara av sitt syfte i relation till kapacitetsbehovet.</p> <p>Området kommer att anslutas till det kommunala avloppsnätet.</p> <p>Våtmark ingår inom användning natur och förvaltningen bedömer inte att det krävs planbestämmelser för att säkra denna användning då det nyttjas som våtmark i dagsläget.</p>
b)	<p><u>Översvämningsrisk</u> I dagvattenutredningen (Bjering 2019-05-22) framgår att det inom planområdet finns flera</p>	<p>Planbestämmelsen ”Lägsta grundläggningsnivå för huvudbyggnad är +2,7 m (RH2000)” tas bort.</p>


	<p>lågglänta områden där vatten riskerar att samlas och bli stående vid höga flöden. Kommunen har infört en planbestämmelse om att lägsta grundläggningsnivå för huvudbyggnad är + 2,7 meter (RH2000) inom all kvartersmark. I dagvattenutredningen anges dock att det för vissa platser finns marknivåer under + 3 meter och att det finns flera områden som inte anses vara lågglänta alls. Länsstyrelsen anser därför att kommunen behöver förtydliga varför grundläggningsnivån + 2,7 meter anses vara lämpligt inom all kvartersmark inom planområdet när förhållandena varierar. Vidare behöver kommunen förtydliga om det har tagits hänsyn till ett framtida klimat vid beräkning av översvämningsrisken.</p>	<p>Översvämningsutredningen har utgått från framtida klimatförändringar vid uträkningen av 10-årsregn. Har förtydligats i planbeskrivningen. Prickmark har införts i plankartan i det området som har översvämningsrisk som tar hänsyn till framtida klimatförändringar.</p>
<p>c)</p>	<p><u>Buller</u> Kommunen anger i planbeskrivningen att mer detaljerade bullerutredningar krävs vid byggnation av obebbyggda tomter och att placeringen av byggnaderna på tomten prövas vid bygglovsgivning. Länsstyrelsen anser dock att prövningen om platsen är lämplig för sitt ändamål utifrån ljudmiljön på platsen inte kan hänskjutas till bygglovsskedet. Kommunen behöver därför inför granskningsskedet förtydliga om förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande kan följas för tillkommande bebyggelse.</p>	<p>För detaljplanen tillkommer inga nya byggrätter och kommunen bör inte göra befintlig bebyggelse planstridig. Med dessa anledningar finns det inga planbestämmelser för att hantera buller.</p>
	<p><u>Rådgivande synpunkter</u> Samrådet ska syfta till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Utöver synpunkter på de statliga ingripandegrunderna ska länsstyrelsen särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i plan- och bygglagen, om det behövs från allmän synpunkt. Kommunen bör med hänsyn till synpunkterna fundera över om och hur planens utformning eventuellt kan ändras.</p>	
<p>d)</p>	<p><u>Naturreseptatet Saltarö-Skärmarö</u> En del av planområdet ingår i naturreseptatet Saltarö-Skärmarö. Länsstyrelsen anser att det är olämpligt att låta planområdet omfatta naturreseptatet även om marken planläggs som naturmark. Intrång i befintliga naturreseptat bör regleras med stöd av miljöbalkens bestämmelser och inte med stöd av plan- och bygglagen.</p>	<p>Plangränsen ändras till Naturreseptatets gränser.</p>

	<p>Länsstyrelsen anser därför att plangränsen bör ändras så att naturreservatet inte berörs av aktuell detaljplan. Väljer kommunen att inte ändra plangränsen bör kommunen förtydliga naturreservatsgränsen på plankartan samt komplettera planbeskrivningen med en förklaring till varför ett intrång i naturreservatet är nödvändigt.</p>	
e)	<p><u>Skydd av träd</u> Under genomförandetiden bör träd som avses att sparas skyddas i enlighet med ”Standard för skyddande av träd vid byggnation” av Östberg och Stål. Om det finns risk för träd som sparas och nyplanterade träd skadas av fordon bör varje träd/planta förses med påkörningsskydd för att öka chansen för överlevnad.</p>	Noterat.
	<p><u>Övriga synpunkter/frågor av betydelse för planens genomförbarhet</u></p>	
f)	<p><u>Planbestämmelser</u> Planbestämmelse p1 anger att huvudbyggnad ska placeras minst sex meter från fastighetsgräns mot gata och minst fyra meter mot övriga fastighetsgränser. Inom planområdet finns flera huvudbyggnader som strider mot bestämmelsen p1. Länsstyrelsen vill därför uppmärksamma kommunen på att det skapas ett planstridigt utgångsläge för dessa fastigheter vilket kan hindra möjligheten att nyttja den utökade byggrätten som detaljplanen medger.</p>	Fastigheter som skulle bli planstridiga enligt samrådsförslaget har ändrats och fått ny placeringsbestämmelse.
g)	<p><u>Invasiva främmande arter</u> Enligt artikel 7 i 7.1 i förordning (EU) nr 1143/2014 är det bland annat förbjudet att hålla invasiva främmande arter som finns upptagna på unionslistan. Det ligger på fastighetsägaren att införskaffa sig kunskap om eventuell förekomst av arter som omfattas av förordningen förekommer på aktuell fastighet, exempelvis genom en inventering. Det åligger även fastighetsägaren att vidta åtgärder för att utrota de aktuella arterna. Vidare ligger det på verksamhetsutövaren att säkerställa sig om att massor som avses att flyttas inte innehåller invasiva arter som omfattas av förordning (2018:1939) om invasiva främmande arter. Vidare är det enligt artikel 7.1 i förordning (EU) nr 1143/2014 förbjudet att transportera massor som</p>	Noterat.

	innehåller invasiva arter med undantag om massorna transporteras till destruktion.	
h)	<u>Undersökning</u> Länsstyrelsen har 2019-06-24 lämnat ett yttrande i ärende 402-29515-2019 avseende kommunens undersökningssamråd för aktuell detaljplan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.	Noterat.
2. Lantmäteriet		
a)	Lantmäteriet har ingen erinran över samrådshandlingarna.	Noterat.
3. Region Stockholm Trafikförvaltningen		
a)	Planområdet ligger inom det som i RUFSS 2050 klassificeras som landsbygd och skärgård vilket omfattar områden som ofta har lägre tillgänglighet till kollektivtrafik. Permanentning av fritidshusområden leder allt som oftast till ökade krav på service av olika slag, däribland kollektivtrafik. Planbeskrivningen kan med fördel beskriva planens förhållande till RUFSS 2050.	Planbeskrivningen har kompletterats med planens förhållande till RUFSS 2050.
b)	Trafikförvaltningen vill framhålla vikten av att gång- och cykelvägar från området till busshållplatser är attraktiva, trygga, gena och tillgängliga för alla. Detta är särskilt viktigt för att uppmuntra till hållbara transportsätt för de boende som har en längre väg till kollektivtrafiken.	Då det är enskilt huvudmannaskap på allmän plats i detaljplanen styrs inte utformning och anläggande av gång- och cykelvägar av kommunen som därför har begränsat inflytande över dessa frågor.
c)	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.	För detaljplanen tillkommer inga nya byggrätter och kommunen bör inte göra befintlig bebyggelse planstridig. Med dessa anledningar finns det inga planbestämmelser för att hantera buller.
4. Trafikverket		
a)	Trafikverket har ingen erinran gällande förslaget till detaljplan.	Noterat.
5. Storstockholms brandförsvaret SBF		
a)	Brandvatten Utifrån avtal om brandvatten skulle detaljplanen kunna täckas av ett alternativt brandvattensystem. Dock är denna detaljplan enbart en liten tårtbit i den stora PFO 19 som tas fram för området. Där planeras tillsammans för 850 fastigheter, vilket talar för att kommunen bör ta ett övergripande	I PFO-områden bygger Värmdö kommun ett alternativt brandvattensystem i enlighet med avtalet mellan Storstockholms brandförsvaret och Värmdö kommun. Brandposter kommer att anläggas utmed huvudledningen i PFO19. Placering kommer att ske i samråd med

	<p>grepp om brandvattenfrågan för att säkerställa denna på ett bra sätt för hela området. Eftersom kommunalt vatten planeras till området är det fördelaktigt om brandposter kan planeras in samtidigt. Utifrån insatsperspektiv är ett konventionellt system att föredra. Om kommunen ändå avser planera för alternativsystem, rekommenderar vi kommunen att ta ett helhetsgrepp för hela området PFO 19. I ett alternativsystem ger brandposterna minst 900 liter/minut och är eluppvärmda med värmekabel för att förhindra frysning av vattenledningen. Vid brandposterna måste goda värdmöjligheter alternativt möjlighet till rundkörning finnas. Observera att projektering av alternativsystem måste ske i samråd med SSBF. Mer information om SSBF:s syn gällande brandvatten finns i vägledningsdokument VL2014-12</p>	<p>SSBF. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.</p> <p>Ett konventionellt brandvattensystem kräver mycket större ledningsdimensioner än vad som behövs för dricksvattenförsörjning i den här typen av bebyggelse. Ledningarna skulle då bli så stora att va-huvudman inte kan garantera dricksvatten av god kvalitet.</p>
b)	<p>Hantering av olycksrisker</p> <p>Utifrån riskidentifieringen har SSBF inte hittat några riskkällor i närheten till aktuellt planområde som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer. Risker såsom översvämningar samt ras och skred är också av vikt att utreda och hantera men ligger utanför SSBF:s kompetensområde.</p>	<p>Noterat.</p>
c)	<p>Övrigt</p> <p>SSBF rekommenderar fortsatt samverkan kring frågorna om det finns osäkerhet i hur ovanstående yttrande ska beaktas i resterande del av planprocessen.</p>	<p>Noterat.</p>
<p>6. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden</p>		
a)	<p><u>Byggnaders placering och utformning</u></p> <p>I bestämmelsen p 1 framgår att "Komplementbyggnader ska placeras minst 1 m från fastighetsgräns." Det är oklart om avståndet även gäller mot gata?</p>	<p>Planen ändras så att komplementbyggnader ska placeras minst fyra meter från gata.</p>
b)	<p><u>Marklov</u></p> <p>För de träd som får fällas bör nya återplanteras.</p>	<p>I resterande detaljplaner inom PFO 19 (Bullandö-planerna) har återplantering inte varit ett krav. Vissa av dessa föreningar som sköter skogsområdena är påverkade av flera detaljplaner varför det bedöms vara bäst att ha samma krav på skogsskötseln så det inte kraven skiljer sig för mycket åt.</p>
c)	<p><u>Dagvatten och spillvatten</u></p> <p>Lokalt omhändertagande av dagvatten i enlighet</p>	<p>Noterat.</p>

	<p>med Värmdö kommuns dagvattenpolicy är lämpligt och förordas. Det finns goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten och det bör ske i enlighet med föreliggande dagvattenutredning. För att gynna grundvattenbildning är det bra att behålla befintlig växtlighet i så stor utsträckning som möjligt.</p>	
d)	<p><u>Miljöförorening</u></p> <p>Inga kända markföroreningar finns inom planområdet. I byggskede bör entreprenörer vid schaktarbete vara observanta på eventuell förekomst av sulfidleror då det förekommer större områden med glacial lera inom området. Anpassning till terrängen och att i möjlig mån undvika sprängning är bra för att undvika eventuell problematik med sulfidförande bergarter.</p>	Noterat.
e)	<p><u>Buller</u></p> <p>En bullerutredning har genomförts och vid större om- och tillbyggnader samt nybyggnad kommer mer detaljerad bullerutredning att krävas. Idag överskrids inte riktvärden för fastigheter inom området. Genom en genomtänkt placering av byggnader kan riktlinjer klaras. Vidare prövning sker i samband med bygglovsgivning.</p>	Noterat.
f)	<p><u>Radon</u></p> <p>Planområdet är i stora delar klassat som ett normal- och lågriskområde för markradon (enligt revidering av den översiktliga radonriskkartan för Värmdö kommun, SGU 2011). Undersökning av radon ska ske i byggskedet.</p>	Noterat.
g)	<p><u>Strålning från el-, data- och teletrafik</u></p> <p>Strävan ska vara att utforma och placera nya kraftledningar och andra elektriska anläggningar så att exponering för magnetfält begränsas.</p>	Detaljplanen kommer inte att ge upphov till att kraftledningar måste tillkomma eller flyttas. Diskussioner förs med ledningsdragare i samband med nedläggningen av kommunala vatten- och avloppsledningar.
Företag		
7. Svenska kraftnät		
a)	<p>Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag.</p>	Noterat.

b)	Det kan finnas regionnät som berörs av aktuell plan varför även regionnätsägaren bör höras för att svara för dessa anläggningar.	Noterat.
c)	Eftersom vi inte har några synpunkter och Svenska kraftnät inte har några ledningar i anslutning till aktuellt område anser vi att detta ärende är avslutat från Svenska kraftnäts sida. Därmed önskar vi inte medverka i det fortsatta remissförfarandet för aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras.	Noterat.
8. Vattenfall Eldistribution AB		
a)	<p>Vattenfall har elnätanläggningar inom område för aktuell detaljplan bestående av 24 kV markkabel, ljusblå streckad linje i karta nedan, 24 luftledning, ljusblå heldragen linje, 24 kV transformatorstationer, svart kvadrat, samt 0,4 kV markkabel, mörkblå streckad linje, och 0,4 kV luftledning, mörkblå heldragen linje och 0,4 kV kabelskåp, svart rektangel. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt.</p> <p>Strax söder om område för aktuell detaljplan har Vattenfall en elnätanläggning bestående av en 77 kV markkabel, lila streckad linje.</p> 	Noterat.
b)	Vattenfall noterar att det finns inlagt 3 styck E ₂ -område för befintliga nätstationer samt ytterligare 2 styck E ₂ -område för tillkommande nätstationer inlagda i plankarta vilket Vattenfall tycker är bra. Föreslagna placeringar är framtagna i samarbete mellan Vattenfall och kommunen och är okej. En tumregel är att längsta kabelväg från nätstation till anslutningspunkt är cirka 200 m.	Noterat.
c)	Vattenfall vill informera om följande:	Noterat.

	<ul style="list-style-type: none"> • Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören. • Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/ eller på telefon: 020-82 10 00. • Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se • Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. • Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall så att de säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter inte innehålls. 	
Föreningar		
9. Älvsala Nya Tomtägarförening och Älvsala Vägförening		
a)	<p><u>Byggnaders utseende och byggrätter</u></p> <p>Planförslaget ger inga riktlinjer i planbestämmelserna angående nya byggnaders utseende för att anpassa dem till omgivningen trots att det i planbeskrivningen uttrycks att planens syfte är att bland annat bevara områdets karaktär. I planförslaget ges nu möjlighet att generellt uppföra hus i två våningar med nockhöjd 8 m oavsett tomtens höjdförhållanden, som i vissa delar varierar kraftigt, solförhållanden och övriga förutsättningar. Eftersom det inte finns någon planbestämmelse om takvinkel kan husen alltså byggas med platta tak och få en fasadhöjd på ca 8 m.</p> <p>Vi förordar att</p> <ul style="list-style-type: none"> - planen kompletteras med en bestämmelse om att huvudbyggnads tak ska vara sadeltak med takvinkel minst 16 grader. Det innebär större hänsyn till områdets karaktär, där samtliga hus idag har sadeltak, vilket ger ett nättare intryck. - byggrätten för tomter med stora nivåskillnader ses över och justeras med hänsyn till konsekvenser för grannfastigheter. För några tomter bör högst envåningsbebyggelse tillåtas inom tomtens högsta delar (t ex där huset ligger väsentligt högre än gatan eller närliggande grannhus). 	<p>En avvägning har gjorts utifrån områdets karaktär och möjligheten till att bygga bostäder för permanentbosättning när förslaget till byggrätter har satts. Området är idag på sina platser väldigt kuperat och möjligheten att göra större, låga hus har ansetts påverka området i större utsträckning än att göra mindre men lite högre hus. Byggnaderna i området har vuxit fram under många decennier och har byggts i den stil som var på mode vilket innebär att det finns ingen tydlig riktning i området vad gäller färgsättning, materialval eller taklutning. Då detaljplaner bara ska reglera det som är mest nödvändigt så har gestaltningen av husen inte reglerats.</p>

b)	Vi undrar över teckenförklaringen på plankartan, där d5 finns två gånger.	Har justerats i plankartan.
c)	<p><u>Buller och Trafik</u></p> <p>Vi ifrågasätter såväl trafikutredningen avseende Fagerdalavägen och Bullandövägen, som Bullerutredningen avseende Bullandövägen. Vi befarar att de trafikmängder som rapporterna baseras på är kraftigt underskattade. Bland annat baserar man trafiken till marinan på 1 000 båtplatser, medan det verkliga antalet är 1 400, dvs 40% högre.</p> <p>Dessutom förekommer idag en omfattande utflyktsturism till Bullandö Marina, vilken passerar planområdet. Den har ökat sedan glassbaren öppnade för ca tre år sedan och utgörs förutom av bilar, även av ett stort antal motorcyklar i grupper och även träningscyklisterna i grupper. Särskilt träningscyklisterna utgör ett problem på de smala vägarna, då det är omöjligt att köra om ens en enda cyklist samtidigt som man möter en annan bil.</p> <p>Bullerutredningen beaktar inte alls denna trafik, som förekommer framförallt under sommarhalvåret.</p> <p>Dessutom slår bullerutredningen ut trafiken till marinan över hela året, vilket inte är relevant. Majoriteten av den trafiken förekommer under maj-augusti, med en mindre del under april, september och oktober. Under vinterhalvåret är trafiken till marinan minimal. Det är sannolikt avsevärt mer bullerstörningar under sommarmånaderna och det är också då som fastighetsägarna använder sina uteplatser. De som bor norr om Bullandövägen har sannolikt sina uteplatser söder om huset, för att få sol på dem. Det beaktas inte i bullerutredningen.</p> <p>I kartorna på sid 10 i utredningen har man olika skala kopplat till färgerna i diagrammen, vilket gör det svårt att jämföra.</p>	<p>Trafiken till och från de 1000 platserna i marinan beräknades i bullerutredningen till 120 fordon per dygn i genomsnitt. Detta är helt försumbart jämfört med de totalt 4300 fordon per dygn som beräknas trafikera vägen år 2032. Även om trafiken till/från marinan skulle vara den dubbla jämfört med vad som antagits i beräkningarna så ger den helt försumbart bidrag till den totala ljudnivån. Det krävs en förändring av trafiken med 30 % för att ljudnivån ska öka med 1 dBA. Det skulle alltså krävas att trafiken till/från marinan skulle vara tio gånger högre än vad bullerutredningen räknat med för att det skulle bli en så liten ökning av ljudnivån som med 1 dBA.</p>
d)	Sannolikt kommer de flesta som bor permanent i området att ha två bilar, i och med den bristfälliga kollektivtrafiken. Vi undrar om detta har beaktats i buller- och trafikutredningen. Det är även viktigt att säkerställa i bygglovsärenden så att varje tomt rymmer minst två parkerade bilar, samt har plats för gästade bilar.	<p>Tillräckligt antal parkeringsplatser ska prövas vid bygglovgivning.</p> <p>Utredningarna har utgått från ett högalternativ av ökningen för Värmdös befolkning enligt en befolkningsprognos och enligt prognosmaterialet ökar befolkningen inom och runt omkring planområdet endast genom permanentning av</p>

		<p>fritidshus. För att sedan beräkna trafikflödena har Trafikverkets trafikflödesverktyg använts.</p> <p>Se även svar 9 c).</p>
e)	<p>Om det är denna felaktiga trafik- och bullerutredning som är basen för kommunens ställningstagande att inte bygga gång- och cykelväg längs Bullandövägen, samt att inrätta säkrare busshållplatser, så önskar vi att det beslutet omprövas. Det behövs även fartdämpande åtgärder på Bullandövägen, då hastighetsgränserna idag överskrids frekvent.</p>	<p>Bullandövägen och åtgärder utmed den ligger inte inom detaljplaneområdet. Ytor utmed Bullandövägen planläggs inte för att kunna medge eventuella förändringar av Bullandövägen. Bullandövägen har enskilt huvudmannaskap varför det är upp till samfälligheten att genomföra åtgärder.</p>
f)	<p>Vi önskar även att det planläggs mark för cykelparkering i anslutning till busshållplatserna.</p>	<p>Möjlighet att anlägga cykelparkeringar vid busshållplatserna är möjliga att göra inom befintliga detaljplaner och bestäms av fastighetsägarna, Nya Älvsala Tomtägarförening.</p>
g)	<p>Även avseende Fagerdalavägen behövs åtgärder, då den vägen inte tål trafikmängden under sommaren. Det är ofta olyckor och farliga trafiksituationer. Under 2018 har två allvarliga olyckor inträffat, en i anslutning till korsningen med Saltarövägen och en vid den farliga branta slänten mellan Älvsby och Hemmesta vägskil.</p> <p>Det finns även stora mängder vilt som är svåra att upptäcka i tid i och med att vägområdet är dåligt siktröjt.</p> <p>Vi anser att bullerutredningen och trafikutredningen bör uppdateras.</p>	<p>Fagerdalavägen ligger utanför detaljplaneområdet och Trafikverket är väghållare och ansvarar för drift.</p>
h)	<p><u>Dagvatten</u></p> <p>Utredningen anger att dagvatten ska tas om hand på egna tomter, samtidigt som det anges att mer hårdgjorda ytor kommer att leda till större behov av avrinning. Det är viktigt att kommunen beaktar detta i varje enskilt bygglovsärende, och säkerställer att det inte uppstår ökade kostnader för våra föreningar för diken och kulvertar etc. Kommunen behöver också säkerställa att även de fastigheter som inte byggs om har en adekvat dagvattenhantering.</p>	<p>Vid bygglovsgivning ska fastighetens möjlighet att ta hand om det egna dagvattnet säkerställas. Möjligheten finns att anmäla de fastighetsägare som inte tar om hand om sitt eget dagvatten i tillräcklig utsträckning. Det är ett civilrättsligt fall.</p> <p>Ett nytt område som är översvänningsdrabbat är markerat i plankartan som prickmark.</p>
i)	<p><u>Tekniska frågor</u></p> <p>Det anges att föreningarna har möjlighet att lägga ned rör för ledningar för t ex belysning samordnat med arbeten för VS-ledningar. Vi undrar när vi i så fall behöver avisera detta?</p>	<p>Föreningen får kontakta kommunen så snart som möjligt för att föra en dialog om möjligheterna att lägga ned rör för belysning.</p>

	<p>Våra föreningars område ingår i tre olika detaljplaner. Området försörjs nu med sommarvatten genom föreningens pumpstationer och ledningssystem. Vi önskar att installation av VS sker samordnat för hela vårt område, för att vi ska kunna stänga ner hela sommarvattensystemet vid en tidpunkt. Annars kommer vi att behöva ta ut avgifter för sommarvatten från medlemmar som redan har fått kommunalt vatten. Det kan även bli aktuellt att ta upp våra sommarvattenledningar samtidigt som det grävs för kommunalt VS, vilket kan göra att området blir utan vatten en period.</p> <p>Vi förutsätter att kommunen vid dimensioneringen av pumpstationer och ledningar har tagit hänsyn till att det med ”attefallsreglerna” teoretiskt skulle kunna bli 3 bostäder/fastighet på ett antal fastigheter.</p>	<p>Entreprenadarbetena för VA kommer att ske allt eftersom detaljplanerna får laga kraft och ledningsrätt erhålls. Befintliga ledningar kommer att skyddas. Entreprenadarbetena kan inte planeras utifrån att sommarvattensystemet i tre detaljplaner ska kunna stängas vid ett tillfälle.</p> <p>Vid dimensionering av VA i PFO-områden ökas antalet bostäder med faktor 1.2. Denna förtättningsfaktor är satt utifrån erfarenhet från tidigare utbyggnader och tar hänsyn till både Attefallare och eventuella parhus. Om ledningsnätet skulle dimensioneras utifrån att det skulle bli tre bostäder på varje fastighet i Bullandöområdet så kommer va-huvudman inte att kunna leverera dricksvatten av god kvalitet då omsättningen i ledningen blir för låg. Avloppsledningarna skulle också bli för stora med risk för låga hastigheter i ledningarna och tillväxt av illaluktande svavelväte.</p>
<p>j)</p>	<p><u>Brandvattenförsörjning</u></p> <p>Storstockholms Brandförsvaret rekommenderar inte alternativt brandvattensystem, utan ett konventionellt system med maximalt 75m till brandposter, dvs 150 m mellan. Ett alternativt brandvattensystem kräver att man har tillgång till två tankbilar per insats, i och med att närmaste brandpost då kan vara 500 m eller mer bort. Tankbil nr 2 måste då komma från Nacka brandstation, en halvtimmes väg bort.</p> <p>Det krävs då också vändplatser för tankbilarna vid brandposterna och den kostnaden kommer att hamna på Älvsala vägförening, vilket vi invänder emot.</p> <p>Vi undrar varför kommunen förordar ett alternativt brandvattensystem? Det som kostar mest är ju att dra ledningarna, några extra brandposter kan inte bli så dyrt.</p>	<p>I PFO-områden bygger Värmdö kommun ett alternativt brandvattensystem i enlighet med avtalet mellan Storstockholms brandförsvaret och Värmdö kommun. Brandposter kommer att anläggas utmed huvudledningen i PFO19. Placering kommer att ske i samråd med SSBF. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.</p> <p>Brandposter kommer att placeras där det redan finns befintliga vändmöjligheter.</p> <p>Ett konventionellt brandvattensystem kräver mycket större ledningsdimensioner än vad som behövs för dricksvattenförsörjning i den här typen av bebyggelse. Ledningarna skulle då bli så stora att va-huvudman inte skulle kunna garantera dricksvatten av god kvalitet.</p>
<p>k)</p>	<p><u>Placering av transformatorstationer och pumpstationer</u></p> <p>Det anges i planbeskrivningen att flera nya transformatorstationer ska placeras i området. Den på Ormbunksvägen mellan nummer 45 och 47 finns redan, så det är tre befintliga och två nya.</p>	

	<p>Angående den planerade pumpstationen mellan Ormbunksvägen och Högåsvägen så förordar vi att den placeras väl vid sidan av den väl frekventerade stig som passerar genom området, och att den får nedfart för servicebil från Högåsvägen och inte från Ormbunksvägen. Notera att detta område är väldigt blött vår och höst och det är därför viktigt att pumpstationen placeras vid sidan av stigen, inte mitt på, där det är som blötast (se bilder nedan tagna 20 oktober 2019).</p>  <p>Vi ser också gärna att de pumpstationer som planeras längst in på Ormbunksvägen respektive Nejlkevägen inte läggs mitt i blickfånget när man kommer åkande på vägen, utan flyttas längre åt sidan. Bilden visar vändplanen på Ormbunksvägen. Det bör gå att lägga pumphuset längre åt höger, eller vänster. Detta är ett känsligt naturområde med en bäck som vi gärna vill bevara. Servicefordonen bör kunna vända på vändplanen och backa in till pumpstationen för att minimera parkeringsytan där.</p> 	<p>Pumpstationen mellan Ormbunksvägen och Högåsvägen utgår då spillvatten kommer att ledas till en annan pumpstation i området.</p> <p>Läge för pumpstationer kommer att optimeras inom E-området för att göra så liten påverkan på landskapet som möjligt.</p>
1)	<p><u>Planområdet går inte ända ner till Bullandövägen</u></p> <p>Planområdet går i dess södra del inte ända ner till Bullandövägen, vilket vi invänder emot. Vi kan acceptera om man vill reservera mark i anslutning till vägen för t ex cykelparkering vid busshållplatsen, men det bör räcka med ca 10 m i anslutning till vägområdet. Nu är det stora markytor, som då kommer att fortsätta omfattas av den gamla byggnadsplanen, BP178. Vi kan</p>	<p>Planområdet sträcker sig nu ner till ca 10 meter från Bullandövägen och är planlagt som NATUR för att andelen skogsområde som omfattas av två olika planbestämmelser för trädfällning ska minimeras.</p>

	<p>inte ha olika planer med olika innehåll i området, det blir väldigt svåradministrerat, med t ex olika regler för trädfällning.</p>	
m)	<p><u>Genomförande av planen</u></p> <p>Vi ser det som synnerligen viktigt att kommunen säkerställer att man har genomförandekraft så att installation av VS verkligen utförs i området inom rimlig tid efter att planen vunnit laga kraft. Det är särskilt viktigt för oss som har tre olika planer i föreningarnas områden (Norra 1, Norra 2 och Västra). Vi behöver kunna samordna grävarbeten för medlemmarna och som tidigare nämnts stänga av vårt sommarvattensystem vid en och samma tidpunkt. Vårt område har väntat länge på kommunalt VS redan, och det finns många gamla dåliga avlopp i området som behöver bytas ut för att skydda vår miljö.</p>	<p>Kommunen jobbar succesivt med utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp parallellt med att detaljplanerna för PFO19-området tas fram.</p> <p>I Bullandöområdet som består av sju detaljplaner finns det en risk att vissa planer överklagas och andra inte. Det kan bli problem att påbörja entreprenadarbeten i ett område som fått laga kraft, om ledningarna måste passera igenom ett annat område där detaljplanen överklagats. Kommunen kommer att föra en dialog med föreningarna för att utbyggnaden och samordningen ska fungera så smidigt som möjligt.</p>
n)	<p><u>Övrigt</u></p> <p>Sticklingsbergs naturreservat är numera namnändrat till Stickelsberg.</p> <p>Angående sophantering så finns en återvinningsstation inne på marinan som många använder även om man inte är båtägare och kund på marinan.</p> <p>Avsnittet om strandskydd kan strykas, då ingen strand finns inom planområdet.</p> <p>Den vändplan/breddning av gatumarken som är inritad mellan Ormbunksvägen 56 och 58 behövs inte. Vi önskar att gatan får normal bredd där och att utrymmet runt gatan planläggs som natur.</p>	<p>Naturresevatets namn har ändrats i planbeskrivningen till Stickelsberg.</p> <p>Avsnitt om strandskydd har tagits bort ur planbeskrivningen.</p> <p>Området vid vändplanen har gjorts om till NATUR.</p>
<p>10. Värmdö Hästvägsförening</p>		
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. Förutsättningarna för att hästnäringen ska kunna bestå och utvecklas är att det finns rejält med mark för stall, ridhus och hagar samt ridvägar.</p>	<p>Noterat.</p>
b)	<p>Som skrivs i planbeskrivningen sid 14, så finns det i anslutning till rubricerade område ett stall, Bullandöstallet och strax utanför området två stall. Hästarna från dessa stall rids och körs i området av främst barn och ungdomar. Att bara hänvisa till att man får rida och köra på vägar</p>	<p>Då det är enskilt huvudmannaskap i området och kommunen inte äger någon mark, är det upp till fastighetsägare att genomföra åtgärder för säkra ridvägar.</p>

	enligt allemansrätten är inte att ta säkerhetsfrågorna för barn och ungdom på allvar.	
c)	Säkra ridvägar bör ingå i allt infrastrukturarbete, men saknas helt i förslaget till planprogram. Vi saknar förslag på konkreta åtgärder för att göra ridningen säker i området med den förväntade trafikökningen, dvs ridning bör jämföras och ingå i beskrivningen av övriga oskyddade trafikanter. Ett sätt att lösa det är att tillåta ridning på de gång- och cykelvägar som kommer att byggas (s. 20 och 21). Ett ridande barn bör få samma säkerhet som ett gående eller cyklande barn.	Gång- och cykelvägar är främst till för att skapa tillgänglighet och säkerhet till och från området. Deras säkerhet kommer prioriteras varför det inte bedöms vara lämpligt med ridning på gång- och cykelvägar.
d)	Plankontoret har fått ett underlag på var, på vilka vägar och stigar som hästarna rids idag, som Hästvägsföreningen med hjälp av de aktiva i området tagit fram. Detta gicks igenom vid personligt möte 8 maj 2017.	Noterat.
e)	Ridvägsbehovet bör finnas med i beskrivningen av området. Då flera stigar som används för ridning ansluter till Bullandövägen är det önskvärt att trummor läggs i dikena vid dessa stigar så att hästarna kan gå lugnt in på och ut från stigen, samtidigt som dikena skyddas från skador. Det är glädjande att all naturmark ska behållas samt planläggas, då det gagnar både hästhållning (bete) och ridning.	Kommunen är inte väghållare för Bullandövägen och det är upp till väghållaren/fastighetsägaren att genomföra åtgärder för vägen.
f)	Med den ökande fasta befolkning som räknas med, så är det troligt att antalet ryttare i området också kommer att öka.	Noterat.
g)	Vi yrkar <ul style="list-style-type: none"> • 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 Bullandövägen och andra vägar underlättas genom att trummor och material läggs i dikena där stigar ansluter. • att man tillåter ridning på gång- och cykelvägar i området, vilket gör det lättare och billigare att tillgodose behovet av säkerhet för alla oskyddade trafikanter. 	Noterat. Noterat. Se svar för 10 e). Kommunen planlägger vägområdena som GATA med enskilt huvudmannaskap och kommer inte anlägga nya vägar, utan det är upp till fastighetsägaren/vägföreningen.
Sakägare		
11. Fastighetsägare 1 – Älvsala 1:54		
a)	Jag äger en av fastigheterna i Norra Älvsala 2 (Älvsala 1:54) som på 80-talet fick möjlighet att uppföra en större huvudbyggnad än 60 m ² (150 m ² BYA). Jag anser att min fastighet, och	Byggrätten föreslås vara liksom tidigare enhetlig inom hela planområdet. Detta innebär att fastighetsägarna kan bygga lika mycket

	säkerligen ytterligare fastigheter som omfattades av nämnda undantag, bör kunna bygga en större huvudbyggnad än föreslagna 180 m ² BYA och 220 m ² BTA, då det i mitt fall rör sig om en 2.200 m ² stor och plan tomt. Jag tycker att 220 m ² BYA (10 procent av tomtytan) och 260 m ² BTA är rimligt för min fastighet. En mer generös övre gräns för huvudbyggnaden för fastigheter där det är lämpligt ger möjlighet till ett mer diversifierat bostadsutbud i området.	oavsett fastighetsstorlek och bidrar till att behålla karaktären av mindre byggrätter på stora fastigheter i området.
12. Fastighetsägare 2 – Älvsala 1:13		
a)	Vi tycker generellt att det är viktigt att områdets karaktär och naturkänsla bevaras. De stora byggrätter som medges, och att det saknas föreskrifter om byggnadernas utseende, t ex avseende takvinkel, kan göra att det blir väldigt stora lådliknande hus på tomterna, vilket inte alls passar in i området. Vi önskar att planen föreskriver sadeltak med takvinkel om minst 16 och högst 27 grader. Nockhöjden på 8 m är direkt olämplig för vissa tomter i området.	En avvägning har gjorts utifrån områdets karaktär och möjligheten till att bygga bostäder för permanentbosättning när förslaget till byggrätter har satts. Området är idag på sina platser väldigt kuperat och möjligheten att göra större, låga hus har ansetts påverka området i större utsträckning än att göra mindre men lite högre hus. Byggnaderna i området har vuxit fram under många decennier och har byggts i den stil som var på mode vilket innebär att det finns ingen tydlig riktning i området vad gäller färgsättning, materialval eller taklutning. Då detaljplaner bara ska reglera det som är mest nödvändigt så har gestaltningen av husen inte reglerats.
b)	För vår granntomt, Ormbunksvägen 60, önskar vi att nockhöjden för byggnaden på berget närmast vår tomt begränsas till 4 m. Ett 8 m högt hus där det nuvarande huset ligger skulle skugga vår tomt fullständigt under större delen av dygnet och kraftigt påverka värdet på vår fastighet.	Byggrätten föreslås vara liksom tidigare enhetlig inom hela planområdet.
c)	På plankartan är vår tomt markerad som d ₅ , men beteckningen finns två gånger, så det är inte tydligt vad som avses.	Har justerats i plankartan.
d)	Den vändplan som är inritad mellan Ormbunksvägen 56 och 58 är onödig och bör inte byggas. Det är dessutom en sådan höjdskillnad att marken skulle behöva fyllas upp för att bygga den. Platsen bör alltså planläggas som natur.	Har justerats i plankartan och planläggs som NATUR.
e)	Det är också oroande att man inte tänker göra något åt den smala, olycksdrabbade och kraftigt trafikerade Fagerdalavägen, samtidigt som man bygger ett område där de boende görs helt bilberoende i sitt vardagsliv. Varje fastighet kommer att ha minst två bilar. Den trafikutredning kommunen har gjort är för gammal (från 2013) och baserad på felaktiga uppgifter. Bland annat baserar man trafiken till Bullandö marina på 1 000 båtplatser, medan det	Fagerdalavägen ligger utanför detaljplaneområdet och Trafikverket är väghållare och ansvarar för drift och åtgärder. Enligt den övergripande trafikutredningen för området (Trivector, 2013) bedöms inte den teoretiska kapaciteten för vägarna

	<p>verkliga antalet är 1 400, dvs 40% högre. Det är också väldigt mycket trafik till glassbaren och restaurangen sommartid.</p>	<p>överskridas. Vidare bedöms trafikökningen endast ha en försumbar påverkan på väg 222 och väg 274 då tillkommande trafik fortsatt ligger under vägarnas teoretiska kapacitet. Ett ökat permanentboende jämnar ut skillnaderna under säsongstrafiken genom att trafikflödet under andra perioder än sommaren får ökad trafik. Under högsäsong förväntas det maximala trafikflödet minska då antalet fritidsboende blir färre.</p> <p>Trafikutredningen har även tittat på ÅDT-värdena för sommarens högrafik som visar att trafikflödet är betydligt högre under sommaren (2100 på Fagerdalavägen, 1800 i början på Bullandövägen som sedan blir 400 mot marinan).</p>
f)	<p>Vi undrar varför kommunen förordar ett alternativt brandvattenssystem? Det som kostar mest är ju att dra ledningarna, några extra brandposter kan inte bli så dyrt. Området ligger långt från närmaste brandstation, så det är viktigt att man kan göra en bra insats när man kommer.</p>	<p>Se 5a) och 9j).</p>
g)	<p>Det är viktigt att pumpstationerna som planeras inte inkräktar på de stigar som finns mellan vägarna som boende använder för promenader, t ex mellan Ormbunksvägen och Högåsvägen, och mellan Renmossevägen och Ormbunksvägen.</p>	<p>Noterat. Pumpstationen mellan Ormbunksvägen och Högåsvägen utgår.</p>

Del B. Ändringar sedan samråd

- Planområdesgränsen har utökats. Naturområdet sträcker sig närmare Bullandövägen. Planområdesgränsen har även anpassats till naturreservatet.
- Stamdiametern för trädfällningsförbud har ökats från 20 till 30 cm på allmän plats (NATUR₁ i plankartan). Träd får nu även fällas om det sker enligt framtagna skötselplan eller stärkt av sakkunnig.
- Planbestämmelse om trädfällningsförbud är inlagt på kvartersmark för B, Bostäder.
- Planbestämmelse om utökad lovplikt för trädfällning är inlagt på kvartersmark för B, Bostäder.
- Största tillåtna bruttoarea (BTA) för komplementbyggnad har ökats från 50 till 60 kvadratmeter.

- Komplementbyggnaders höjd ändras från 4,0 meter nockhöjd till 4,0 meter byggnadshöjd för att möjliggöra omvandling av befintlig huvudbyggnad till komplementbyggnad.
- För planbestämmelse (e₁) har största tillåtna bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad ökats från 220 till 240 kvadratmeter.
- Planbestämmelsen ”Lägsta grundläggningsnivå för huvudbyggnad är +2,7 m (RH2000)” tas bort.
- Prickmark har införts i plankartan i det området som har översvämningrisk som tar hänsyn till framtida klimatförändringar.
- Vissa egenskapslinjer har tagits bort då de varit överflödiga.

Värmdö 2022-04-05
Samhällsbyggnadskontoret

Raad Alwajid
Planchef

Stefan Khoo
Projektledare & planarkitekt

