



DETALJPLAN FÖR
BJÖRKVIK
VÄRMDÖ KOMMUN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

GRANSKNINGSHANDLING

PBL (2010:900) med standardförfarande

Dnr: 2018KS/0373

Datum: 2022-05-19

Ansvarig projektledare: Stefan Khoo

Planavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Björkvik PFO B6, Värmdö kommun

Samråd av detaljplan för Björkvik PFO B6 har skett från 2019-12-10 till 2020-01-12. Information om samråd skickades ut enligt sändlista och samrådet kungjordes i Dagens Nyheter och i Nacka Värmdö Posten 2019-12-10 (enligt plan- och bygglagen (2010:900) med utökat förfarande). Under samrådet fanns möjlighet att lämna synpunkter skriftligen. Vidare hölls Öppet hus i Värmdösalen i kommunhuset 2020-01-09 där representanter från kommunen närvarade. Planförslaget och alla bilagda handlingarna fanns att ta del av på servicecenter på Skogsbovägen 9–11 och på kommunens webbplats.

Totalt har 39 yttranden inkommit under samrådet. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på planavdelningen.

Nedan redovisas frågor som tagits upp i flera yttranden och frågor som kan antas vara av stort allmänt intresse samt förvaltningens kommentarer till dessa.

VA och Pumpstationer:

Flera yttranden har inkommit om de föreslagna gemensamma pumpstationerna i området, både från Björkviks tomtägareförening och fastighetsägare. Många av yttrandena gäller placeringarna av pumpstationerna där man vill att de ska placeras längre ifrån bostadsfastigheterna. De placeringar som tagits fram är gjorda med hänsyn till att de ska få så liten påverkan på fastigheternas byggbara yta som möjligt, samt hur synliga de är i landskapet. Det finns även krav kopplade till placeringarna för att de ska nå så många brukare som möjligt, vara tillgängliga för skötsel, ha anslutning till gata utan att behöva anlägga långa tillfartsvägar samt placeras i lågpunkter. Den föreslagna pumpstationen vid Norrviksslingan har tagits bort. För de övriga två stationerna kvarstår de föreslagna lägena. Då området som planläggs är större än själva pumpstationen kommer stationens placering inom det reserverade området att ske så optimalt som möjligt för de närboende.

Flera fastighetsägare har även uttryckt oro över hur en eventuell nödbräddning sker från stationerna. Detta är inget som detaljplanen styr men placeringen har tagit hänsyn till att skada för miljön inte ska uppstå bland annat genom att nödbräddning sker till diken och inte ut i Östersjön eller intilliggande havsvikar. I de fall pumpstationernas dubbla säkerhetssystem skulle falla går ett larm till kommunens driftpersonal som kommer ut och åtgärdar nödbräddningen så snart den har slutat.

Bryggor, båtuppställning och vattenområden:

Bygg-, miljö och hälsoskyddsnämnden vill att det ska framgå att det bland annat krävs dispens från strandskyddet för att få uppföra eller ändra bryggor.

Beskrivningen av detta i planbeskrivningen har förtydligats. Stora Älgöns bryggförening vill att detaljplanen ska reglera det som deras servitut medger med båtuppställningsplats och område för bryggor som de även vill utöka. Servitutet kommer att fortsätta gälla på platsen och detaljplanen innebär ingen förändring av det. Vattenområdet för mindre bryggor kommer däremot inte utökas. Prövning av fler bryggor sker genom strandskyddsdispens, bygglov och eventuell ansökan om vattenverksamhet. Servitutsområdet för brygga inryms dock väl inom den planlagda delen för brygga. Björkviks tomtägareförening och fastighetsägare vill att området som benämnts som småbåtshamn och det vid badviken ska ändras till område för mindre bryggor för gemensamt bruk. Området har inte funktionen av en småbåtshamn och vid badviken finns hopptorn och flotte med mera. Kommunen tar bort bestämmelsen för småbåtshamn men behåller bestämmelsen vattenområde vid badviken då det är en skillnad i användning jämfört med området för småbåtsbryggor.

Byggrätt och områdets karaktär:

Flera av de boende i området har ifrågasatt möjligheten att få bygga huvudbyggnad i två våningar. Kommunens skäl för att få bygga i två våningar är att undvika för stora plansprängningar på fastigheterna, vilket skulle ge stor förändring av områdets karaktär. En byggrätt med två våningar föreslås för att ge ett mindre fotavtryck på fastigheten för de som vill bygga större.

Naturområden:

Tomtagareföreningen och flera av de boende har ifrågasatt bestämmelsen om att det krävs marklov för fällning av större ekar och tallar på allmän platsmark och planbeskrivningens text om att det krävs skötselplan som godkänts av kommunens ekolog för att få ett sådant marklov. Bestämmelsen kvarstår då de större träden är en viktig del av områdets karaktär och för att träden är viktiga för den biologiska mångfalden. Planbeskrivningen har däremot uppdaterats så att det tydligare framgår att om det finns en skötselplan eller vårdplan som tagits fram av expertis så utgör den godkänt underlag för att marklov ska kunna ges.

Bebyggelsens avstånd till fastighetsgräns:

Tomtagareföreningen, flera av de boende och Bygg-, miljö och hälsoskyddsnämnden är emot bestämmelsen att komplementbyggnader får placeras så pass nära fastighetsgräns som 1 meter. Bestämmelsen har tagits fram i diskussion med kommunens bygglovsavdelning för att alla de komplementbyggnader som redan står närmre fastighetsgräns än 4 meter inte ska vara planstridiga vilket kan försvåra att få framtida lov på fastigheterna. I samband med bygglov behöver sökanden motivera placering av byggnaderna och redovisa att tillräckliga brandkrav ska uppfyllas. Risken att två komplementbyggnader hamnar så nära som två meter ses som liten då fastigheterna i området är stora.

Samrådsredogörelsen är uppdelad i tre delar:

Del A. Sammanfattning av inkomna frågor samt avdelningens kommentarer

Del B. Ändringar mellan samråd och granskning

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

Yttranden har lämnats av

| Namn | Fastighetsbeteckning | Datum |
|---|--|--|
| Myndigheter | | |
| Länsstyrelsen | | 2020-02-11 |
| Lantmäterimyndigheten | | 2020-01-30 |
| Bygg-, miljö och hälsoskyddsnämnden | | 2020-02-04 |
| Storstockholms brandförsvaret | | 2019-12-18 |
| Trafikförvaltningen, Region Stockholm | | 2020-01-13 |
| Luftfartsverket | | 2019-12-11 |
| Trafikverket | | 2019-12-12 |
| | | |
| Företag | | |
| Postnord | | 2019-12-11 |
| Skanova | | 2020-01-02 |
| Vattenfall eldistribution AB | | 2020-01-13 |
| Svenska kraftnät | | 2020-01-08 |
| | | |
| Föreningar | | |
| Björkvik tomtägareförening | | 2019-12-16 2020-01-13 |
| Älgöfjärdens bryggförening | | 2019-12-17 2020-01-13 |
| Värmdö Hästvagnar | | 2020-01-13 |
| Älvsala Nya Tomtagareförening och Älvsala Vägaförening | | 2020-01-13 |
| | | |
| Sakägare | | |
| Fastighetsägare | Björkvik 1:57 | 2020-01-12 |
| Fastighetsägare | Björkvik 1:58 | 2019-12-19 |
| Fastighetsägare | Björkvik 1:59 | 2020-01-10 |
| Fastighetsägare | Björkvik 1:70 | 2020-01-13 |
| Fastighetsägare | Björkvik 1:75 | 2020-01-12 |
| Fastighetsägare | Björkvik 1:77, 1:78, 1:79: 1:67, 1:100, 1:153 | 2020-01-10 2020-01-11 2020-01-20 |
| Fastighetsägare | Björkvik 1:84 | 2020-01-12 |
| Fastighetsägare | Björkvik 1:94 | 2020-01-12 |
| Fastighetsägare | Björkvik 1:99 | 2020-01-09 |
| Fastighetsägare | Björkvik 1:115 | 2020-01-13 |
| Fastighetsägare | Björkvik 1:121 | 2020-01-12 |
| Fastighetsägare | Björkvik 1:122 | 2020-01-12 |

| | | |
|-----------------|--|------------|
| Fastighetsägare | Björkvik 1:128 Björkvik 1:132 Björkvik 1:131 Björkvik 1:115 Björkvik 1:123 Björkvik 1:126 Björkvik 1:127 | 2020-01-13 |
| Fastighetsägare | Björkvik 1:129 | 2020-01-12 |
| Fastighetsägare | Björkvik 1:130 | 2019-12-10 |
| Fastighetsägare | Björkvik 1:131 & 1:132 | 2002-01-14 |
| Fastighetsägare | Björkvik 1:135 | 2020-01-11 |
| Fastighetsägare | Björkvik 1:141 | 2020-01-13 |
| Fastighetsägare | Björkvik 1:147 | 2020-01-13 |
| Fastighetsägare | Björkvik 1:149 | 2020-01-09 |
| Fastighetsägare | Björkvik 1:154 | 2020-01-12 |

Del A. Sammanfattning av inkomna frågor samt avdelningens kommentarer

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har endast rådgivande synpunkter.

- a) Länsstyrelsen har uppgifter om potentiellt förorenade områden vid Björkviks varv. Kommunen bör bedöma och beskriva risken för spridning av föroreningar från varvet in i planområdet.
- b) Inom planområdet vid Holmängsviken finns båtbygggar och uppställningsplatser för fritidsbåtar. Den miljörisk som är kopplad till båtklubbars verksamhet är läckage av metaller och andra miljögifter från båtbottnfärger till mark, grund- och ytvatten och bottensediment. Dessa föroreningar är i många fall giftiga för vattenlevande organismer och för människor. Kommunen bör komplettera med en beskrivning om hur dessa föroreningar påverkar områden inom aktuellt planförslag.
- c) Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att nuvarande hästhållning inte kommer att bli ett problem för den omgivande bebyggelsen tack vare terrängens och bebyggelsestrukturens beskaffenhet samt förhärskande vindriktning. Länsstyrelsen anser dock att ett resonemang kring lukt och damning, gödselhantering samt om det förekommer mycket transporter till och från fastigheterna bör kompletteras i planbeskrivningen.
- d) Länsstyrelsen anser att kommunen bör se över användningen av begreppet bevaras i varsamhetsbestämmelserna. Bevaras motsvarar att nuvarande byggnadsdelar ska bevaras i sig självt, medan en varsamhetsbestämmelse är tänkt att ange vilka uttryck och karaktärsdrag som ska bibehållas vid ändringar. Aktuella bestämmelser är visserligen formulerade så att det är en karaktär som ska bevaras, men Länsstyrelsen bedömer att det finns risk för missförstånd. Om det finns särskilda byggnadsdelar som bör bevaras

för att kulturhistoriska värden ska kvarstå, bör kommunen överväga att införa bestämmelser om skydd av kulturvärden.

- e) Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen avser att förse området med kommunala vatten- och avloppstjänster. Länsstyrelsen beslutade att förelägga Värmdö kommun att bestämma verksamhetsområde för allmänna dricks- och spillvattentjänster samt tillgodose behovet av dessa tjänster. Beslutet överklagades och fastställdes av mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt 2019-09-19 (mål nr M 261-19). Mark- och miljödomstolen ändrade det överklagade beslutet endast på så sätt att tiden för när allmänna dricksvatten- och spillvattentjänster senast ska tillgodoses inom verksamhetsområdet flyttades fram till den 30 juni 2022.
- f) Kommunen bedömer att förslaget inte kan antas medföra betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och en miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Kommentar:

- a) Varvet ligger utanför planområdet. Kommunen bedriver miljötillsyn för verksamheten vid varvet. Varvet ska hantera eventuella föroreningar så att de inte riskerar att spridas utanför fastigheten.
- b) I den dagvattenutredning som tagits fram som underlag till detaljplanen anges att båtuppställningsplatser kan riskera att förorena dagvattnet. Eftersom uppställningen inom planområdet är liten till sin omfattning och inte ligger intill större rinnstråk, bedöms dock risken för att båtuppställningen ska påverka recipienten som liten. Detta framgår av planbeskrivningen i avsnittet om hydrologi och dagvatten.
- c) Stallen och hagarna inom planområdet är relativt små, med plats för ett fåtal hästar. Stallen används endast i privat syfte och genererar inte trafik i någon större omfattning. Förvaring och hantering av gödsel ska ske enligt kommunens riktlinjer.
- d) Planbestämmelsen har ändrats. Formuleringen anger nu att karaktären ska bibehållas.
- e) Detta föreläggande berör inte Björkvik utan gäller Bullandö marina och intilliggande fastigheter.
- f) Länsstyrelsens bedömning kring miljöpåverkan anges i planbeskrivningen.

2. Lantmäterimyndigheten

- a) I planbeskrivningen anges att detaljplanen inte förutsätter någon fastighetsbildning. I området finns inte någon ordnad förvaltning för vägar och grönområden i form av gemensamhetsanläggning-/ar. I liknande områden bildas normalt en eller flera gemensamhetsanläggningar som förvaltas av en samfällighetsförening. Detta för att skapa en ordnad förvaltning. Det finns många förvaltningsmässiga och fastighetsrättsliga fördelar med

det. Detta bör beskrivas i detaljplanen så att de berörda kan få ta del av informationen. Det räcker med att en fastighetsägare i området yrkar på att en gemensamhetsanläggning ska bildas så kommer Lantmäteriet att pröva frågan.

- b) Lantmäteriet håller inte med om att det fortsatt ska vara enskilt huvudmannaskap i området bara för att det historiskt varit så. Lantmäteriet anser att det inte föreligger särskilda skäl till enskilt huvudmannaskap eftersom kommunen anger att detaljplanens syfte är att möjliggöra permanentboende. Då bör också kommunen ta över huvudmannaskapet som plan- och bygglagen (PBL) anger.

Kommentar:

- a) Området har en ordnad förvaltning genom Björkviks tomtägarförening.

Då detaljplaneinstrumentet inte styr över förvaltningsformerna tar detaljplanen inte ställning till vilken form som är mest lämplig här. Om endast en eller ett fåtal yrkar på att en gemensamhetsanläggning ska bildas bedömer kommunen att lantmäteriet bör informera sökanden om fördelar och nackdelar innan prövning sker.

- b) Allmän plats inom planområdet ägs och förvaltas av Björkvik tomtägarförening. Planen medför inga förändringar av allmän plats, och i princip tillåts inga nya fastigheter. Enligt Värmdö kommuns översiktsplan ska huvudmannaskap över vägar och allmän platsmark i prioriterade förändringsområden fortsatt vara enskilt. Därför planläggs inte allmän platsmark i planområdet med kommunalt huvudmannaskap. Planens genomförandedel förtydligas angående huvudmannaskap.

3. Bygg- miljö- och hälsoskyddsnämnden

- a) Nämnden anser att bestämmelser som gäller alla fastigheter inte behöver anges inom varje egenskapsgräns på plankartan, utan kan hanteras som generella bestämmelser. Detta gäller till exempel b₁, p₁ och a₃. Detta för att göra kartan tydligare.
- b) Det bör framgå om det ska ske återplantering när marklov enligt n₁ och a₂ tillämpas.
- c) Inom W-områden bör det framgå på plankartan att det krävs strandskyddsdispens och att det kan krävas en anmälan om vattenverksamhet vid arbete i vatten.
- d) Nämnden anser att det är viktigt att möjliggöra för lokalt omhändertagande av dagvatten på ett bra sätt vid eventuell framtida breddning av vägnätet. Detta för att bibehålla god kemisk status samt uppnå en god ekologisk status för Älgöfjärdens vattenförekomst.
- e) Nämnden anser att andelen hårdgjorda ytor ska begränsas genom en planbestämmelse för att bibehålla möjligheten till markinfiltration i så stor utsträckning som möjligt. Den påpekar också att hårdgjorda ytor i största möjliga mån ska bestå av genomsläppliga material.
- f) Nämnden informerar att avstånd från pumpstation för spillvatten till

närmsta bostadshus ska vara minst 50 meter.

- g) Nämnden påpekar att Björksala varv ligger inom planområdet. Området är utpekad som potentiellt förorenat område. Nämnden anser att det alltid ska finnas en planbestämmelse som säkerställer att sanering utförs vid behov i områden med förorenad mark. Nämnden informerar vidare att om markförorening påträffas vid arbete eller bygglov ska anmälan göras till bygg-, miljö- och hälsoskyddsmyndigheten.
- h) Nämnden anser att högre turtäthet i kollektivtrafiken bör eftersträvas när permanentboendet i området ökar.
- i) Nämnden upplyser om att det kan finnas sulfidleror i områden som utgörs av avsnörda havsvikar. Detta bör observeras vid gräv- och schaktarbeten för att kunna hantera massorna på ett lämpligt sätt.

Kommentar:

- a) Utförandet där planbestämmelser anges på alla fastigheter på plankartan används för alla detaljplaner inom PFO 19. För att planerna ska vara samstämmiga görs detta även för detaljplanen för Björkvik.
- b) Krav på återplantering av träd ställs inte i samband med krav på marklov för trädfällning i detaljplanen. Om träd fälls för uppförandet av huvudbyggnad ska återplantering inom egna fastigheten göras med samma trädslag.
- c) Information om att strandskyddsdispens krävs för uppförande av byggnad eller annan anläggning inom vattenområde som omfattas av strandskydd finns i planbeskrivningen. Även information om anmälan om vattenverksamhet beskrivs här. Planbeskrivningen finns som stöd för att tolka planbestämmelserna.
- d) Inom planområdet är vägområdena generellt breda i förhållande till de befintliga vägbredderna. Det finns därmed utrymme att både bredda gatorna och samtidigt ta hand om dagvatten inom vägområdena. Dagvattenutredningen förordar att befintliga diken behålls och underhålls vilket möjliggörs utrymmesmässigt i planförslaget. Det ligger inom väghållarens ansvar att ta hand om dagvatten inom gatumark.
- e) Tomterna i området är stora och inga nya avstyckningar medges i planförslaget. Även med planförslagets utökade byggrätt blir hårdgörningsgraden i området mycket låg. Planförslaget innebär också begränsning av förändringar av marknivån, vilket bidrar till att behålla naturlig vegetation och markskikt vilket är viktigt för fördröjning av dagvatten. Sammantaget ger detta goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten på de enskilda tomterna, varför en planbestämmelse om begränsning av hårdgjorda ytor inte bedöms behövas.
- f) Skyddsavståndet på 50 meter är en rekommendation från 1995 som gällde för större pumpstationer än de som är aktuella inom

planområdet. Planlagda områden för pumpstationer är ändå placerade så att de i så stor utsträckning som möjligt ligger 50 meter från byggbara delar av bostadsfastigheterna. Prickmark har tillförts till pumpstationerna för att se till att byggnaderna blir så långt ifrån de boende som möjligt.

- g) Björksala varv ingår inte i planområdet.
- h) Trafikförvaltningen ansvarar för turtätheten i kollektivtrafiken. Det finns inga beslut kring ökad turtäthet i dagsläget.
- i) Denna fråga styrs inte i detaljplaneskedet. Synpunkten föranleder inte några förändringar i planhandlingarna.

4. Storstockholms brandförsvaret (SSBF)

- a) SSBF meddelar att området för detaljplanen kan försörjas med ett alternativt brandvattensystem enligt avtal. Dock anser SSBF att ett konventionellt system är att föredra utifrån ett insatsperspektiv. Eftersom kommunalt vatten och avlopp planeras till området är det fördelaktigt om brandposter kan planeras in samtidigt. Om kommunen ändå avser planera för alternativsystem ska brandposterna ge minst 900 liter/minut och vara eluppvärmda med värmekabel för att förhindra frysning av vattenledningen. Vid brandposterna måste goda vändmöjligheter alternativt möjlighet till rundkörning finnas. Observera att projektering av alternativsystem måste ske i samråd med SSBF. SSBF rekommenderar kommunen att ta ett övergripande grepp för hela PFO 19 om brandvattenfrågan för att säkerställa brandvattenförsörjningen. Mer information om SSBF:s syn gällande brandvatten finns i vägledningsdokument.
- b) SSBF har inte hittat några riskkällor i form av tekniska olycksrisker i närheten av aktuellt planområde som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer. Risker såsom översvämningar samt ras och skred är av vikt att utreda och hantera men ligger utanför SSBF:s kompetensområde. Av översvämningsskarteringen i bilaga 5 förefaller dock vissa av vägpartierna i området kunna påverkas av sådana vattennivåer att SSBF har svårt att komma fram med de fordon som behövs vid en insats. Framkomligheten behöver således säkerställas.

Kommentar:

- a) I PFO-områdena bygger Värmdö kommun ett alternativt brandvattensystem i enlighet med avtalet mellan Storstockholms brandförsvaret och Värmdö kommun. Ett konventionellt brandvattensystem kräver ledningar med stor dimension. I PFO-områdena måste ledningsnätet dimensioneras utifrån va-huvudmans ansvar att leverera dricksvatten med god kvalitet, vilket gör att ledningarna är av mindre dimension. Kommunen kommer att ha en dialog med brandförsvaret om lämplig placering av brandposter för hela PFO19. Detaljplanen styr inte valet av system.
- b) Vägarna inom området är befintliga och inga förändringar av dem

föranleds av planförslaget. Tomtägarföreningen som äger och sköter vägarna har möjlighet att rusta upp sträckor där det behövs. Det finns inga områden inom planen som är helt instängda utan avrinning. Dikesområdena är generellt stora och det finns goda möjligheter för föreningen att förbättra avrinning i befintliga diken och trummor. Vägnätet innehåller också möjligheter för rundkörning och alternativa vägar vilket underlättar för framkomligheten för utryckningsfordon.

5. Trafikförvaltningen

- a) Planområdet ligger inom det som i RUF 2050 klassificeras som landsbygd och skärgård vilket omfattar områden som ofta har lägre tillgänglighet till kollektivtrafik. Permanentning av fritidshusområden leder ofta till ökade krav på service av olika slag, däribland kollektivtrafik. Planbeskrivningen kan med fördel beskriva planens förhållande till RUF 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.
- 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.

Kommentar:

- a) Beskrivning av hur planen förhåller sig till RUF har lagts till i planbeskrivningen.
- b) Vägområdena är generellt breda i förhållande till de befintliga vägbredderna, vilket möjliggör anläggande av gång- och cykelvägar. Björkviks tomtägareförening ansvarar för eventuell utbyggnad av gång- och cykelvägar som fastighetsägare och huvudman för allmän plats.
- c) Det finns inga busshållplatser inom planområdet. Planområdet utsätts inte för störande bullernivåer från vägtrafik. Vägarna i området trafikeras huvudsakligen av boende inom planområdet.

6. Luftfartsverket (LFV)

- a) LFV förutsätter att bebyggelsen inom planområdet inte är högre än 20 meter ovan mark eller vattenyta, varför ärendet inte behöver remitteras till LFV. LFV har inget att erinra.

Kommentar:

- a) LFV kommer inte att remitteras framöver i planprocessen.

7. Postnord

- a) Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. En placering som inte är godkänd kommer att leda till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar:

- a) Detaljplanen gäller inte ny exploatering. Lägen för postlådor styrs inte i detaljplanen, men möjliggörs inom planen. Synpunkten föranleder inte några förändringar i planhandlingarna.

8. Skanova

- a) Skanova har fortfarande mark- och luftburen teleanläggning i och i anslutning till planområdet i enlighet med bifogad nätkarta.
- b) Vi förväntar oss att åtgärder för nya serviser till att kunna ansluta dessa fastigheter till Skanovas nät meddelas, möjliggörs och bevakas under ledningsamordningen i kontakter med Skanovas representant för området.
- c) Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge. Tvingas Skanova som även tidigare meddelats att vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra den föreslagna ledningsförläggningen förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar:

- a) Kommunen noterar synpunkten.
- b) Kommunen noterar synpunkten. Kommunen kontaktar Skanova i samband med nedläggningen av VA i gatorna för att se till möjlig samordning av ledningsnedläggning.
- c) Kommunen noterar synpunkten.

9. Svenska kraftnät

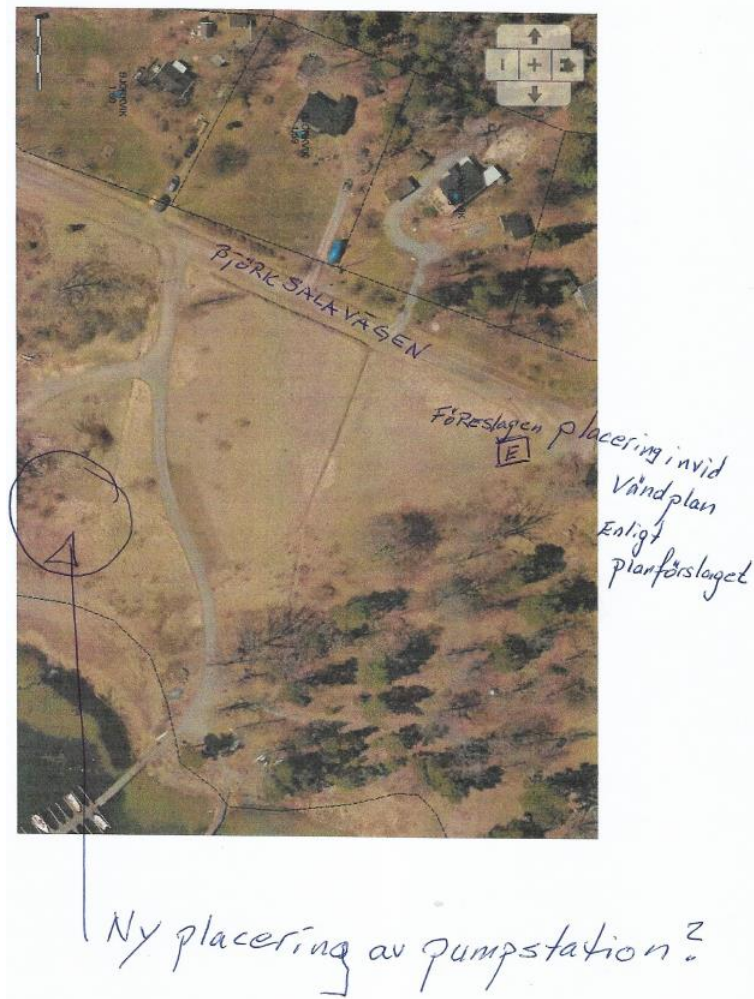
- a) Svenska kraftnät har inte några ledningar i området och inte några synpunkter på planförslaget. De vill därför inte ta del av kommande remisser om inte planområdet kommer att ändras.

Kommentar:

- a) Svenska kraftnät kommer inte att remitteras framöver i planprocessen.

10. Björkvik tomtägareförening (BT)

- a) I planbeskrivningen står att en skötselplan ska godkännas av kommunekologen. BT anger att föreningen har en skogsvårdsplan framtagen 2009 av Skogsstyrelsen och att föreningen följer denna. Då huvudmannskapet ska vara enskilt för naturområden anser BT inte att området ska detaljregleras på det vis som kommunen föreslår. BT anser inte att skötselplan ska godkännas av kommunekolog.
- b) Föreningen anser att bestämmelserna träd₁, a₂ och n₁ inte är tillämpliga och ska utgå.
- c) BT anser inte att båtbyggarna inom norra delen av Holmängsviken är att betrakta som småbåtshamn. De anser att området istället bör regleras som W₂, då det inte är fråga om service till fritidsbåtar. BT anser vidare att området vid Sandviken bör ändras från W₁ till W₂ så att bryggor tillåts här. Här har föreningen badvik med trampolin, badflotte och hopptorn.
- d) BT anser att placering av pumpstation i norra delen av Björksalavägen är olämplig av flera skäl, bland annat för 50 meter till närmsta bostadsfastighet inte klaras. De anser också att det finns risk att bräddning sker ned mot badviken i Sandviken. BT föreslår att pumpstationen i stället placeras vid sidan av Älgöbornas parkeringsplats. Hit finns väg. De bifogar skiss. De vill också att pumpstationen förläggs på ett sådant sätt att alla fastigheter kan utnyttja självfall. BT bifogar skiss



- e) BT anser att även föreslagen pumpstation vid Dalsalavägen ligger för nära bostadsfastigheter, inom 50 m. BT föreslår att flytta den söderut mot Aspsalavägen. Detta förutsätter att en ny väg anläggs fram till pumpstationen. BT bifogar skiss.



- f) BT anser att också pumpstationen vid Norrviksslingan ligger för nära

- inte godkännas av kommunen.
- b) De bestämmelser som reglerar förbud mot trädfällning kvarstår, men ändras så att stamdiametern ökas till 50 cm. Detta innebär att färre träd omfattas av bestämmelsen. Det finns ett antal stora och värdefulla träd inom planområdet som är viktiga för större ekologiska spridningssamband vilka skyddas genom bestämmelsen. Bedömningar av ekolog ligger till grund för regleringen.
- c) Områdena med W_3 ändras till W_2 . Bestämmelsen W_2 justeras så att den lyder *Öppet vatten med mindre bryggor för gemensamt bruk* då bestämmelsen i huvudsak syftar till att bekräfta befintliga bryggor. Sandviken regleras fortsatt som W_1 . Kombinationen av bestämmelser med öppet vatten respektive öppet vatten med mindre bryggor syftar till att samla bryggor i lägen där de redan finns. Eventuell anläggning av nya bryggor kräver dispens från strandskyddet oavsett vilken W -bestämmelse som anges på plankartan.
- d) 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 östra kant påverkas endast en mycket liten del av den byggbara marken på de närliggande fastigheterna. Eventuell nödräddning kommer att ske till ett närliggande dike som avvattnas till Holmängsviken. Ett läge vid Älgöfjärdens bryggförenings parkering ligger mycket lågt, vilket skulle ge problematik med översvämning och nödräddning. En pumpstation här skulle också bli mycket synlig på den öppna gräsmarken i vyn från Björksalavägen ned mot Holmängsviken. Det går inte att placera stationen mellan angöringsvägen till bryggförenings båtuppställningsplats och den trädbeklädda höjden eftersom bryggförenings parkering ligger här, vilken regleras av ett servitut. Parkeringen används vintertid. Pumpstationens läge vid vändplatsen i norra änden av Björksalavägen behålls därför. Pumpstationen målas normalt med faluröd färg men det finns möjlighet att anpassa färgval till omgivningen. Detaljprojekteringen för VA-utbyggnad i Björkvik pågår, den kommer att visa vilka fastigheter som kommer att få en självfallsanslutning respektive LTA-anslutning.
- e) Pumpstationen vid Dalsalavägen är tänkta att serva nästan 50 fastigheter inom planområdet för Björkvik. 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.
- f) Pumpstationen vid Norrvikslingan utgår.
 - g) I planförslagets reglering av byggrätter har en avvägning gjorts utifrån områdets karaktär och möjligheten att bygga bostäder för permanentbosättning. Området är delvis mycket kuperat och möjligheten att uppföra större, låga hus bedöms påverka området i större utsträckning än att uppföra mindre men lite högre hus. För att skydda karaktären med hus väl inplacerade i terrängen, föreslås begränsad utbredning i bottenplan, samtidigt som reglering av ändring av markhöjd införs för att hindra plansprängning, vilket skulle ha en negativ inverkan på områdets karaktär. Bebyggelse tillåts i två plan för att byggnaders fotavtryck ska bli mindre, och därmed minska risken för skadliga ingrepp i det kuperade landskapet.
 - h) Inom planområdet är tomterna stora och vägområdena bredare än själva körbanorna. Det är därmed möjligt att placera komplementbyggnader 4 meter från fastighetsgräns mot gata utan att påverka trafiken. Det prövas i bygglovskedet om ny bebyggelse riskerar att påverka sikten för vägen.
 - i) Det servitut som ger rättighet att ha båtuppställningsplats, område för brygga, parkeringsplats och angöringsväg på Björkvik 1:1 fortsätter att gälla.

Användningen av marken där väg, båtuppläggning och parkering ligger ändras från NATUR i samrådsförslaget till PARK i granskningsförslaget, likt nu gällande detaljplan. Detta eftersom den föreslagna detaljplanen inte innebär någon förändring i markanvändning jämfört med idag.

Förhållandena kring servitutet förtydligas i planbeskrivningen.

Servitutsområdet för brygga inryms väl i den planlagda delen för brygga, W₂-område i granskningshandlingen.

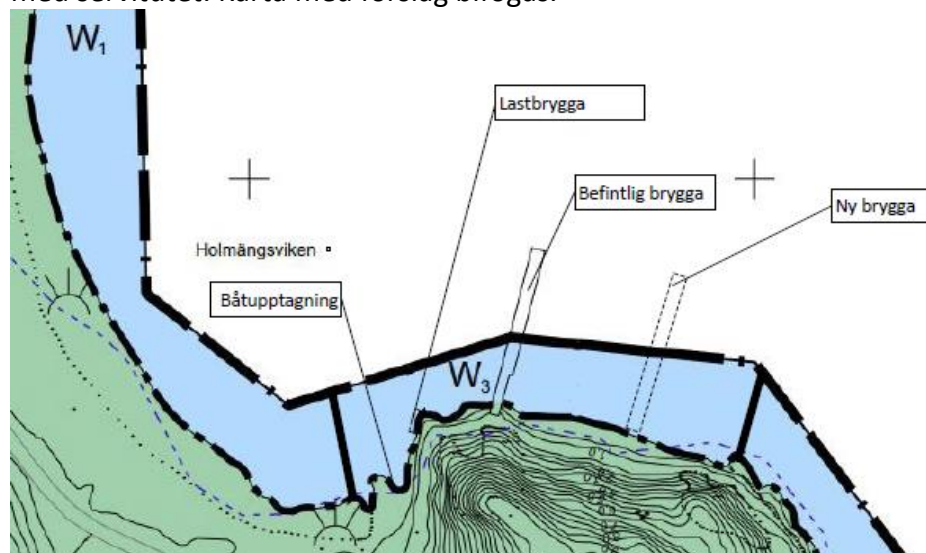
Angöringsväg, båtuppställningsplats och bryggor syns i grundkartan som ligger som underlag till plankartan. I den går att avläsa var dessa anordningar finns, men grundkartan är inte formellt sett en del av detaljplanen och har ingen juridisk betydelse. Information om servitutet och båtuppställningen finns i planbeskrivningen. Det förtydligas i planbeskrivningen att båtuppställning och bryggor i den södra delen av Holmängsviken nyttjas av Älgöborna, medan båtbyggorna i den norra delen av viken upplåts till medlemmar i Björkviks tomtägareförening.

12. Stora Älgöns bryggförening

- a) Föreningen informerar om att det inom planområdet finns ett befintligt servitut för 23 fastigheter på Stora Älgön (01-IM4-66/2199.1) med tillhörande karta som utvisar var biluppställning, båtuppställning samt bryggor/båtplatser får disponeras. Älgöfjärdens bryggförening representerar 15 av dessa 23 servitutsinnehavare. Föreningen sköter om ytan som servitutet gäller och äger den

brygganläggning som ligger på servitutet. Enligt servitutet får också en 3 m bred väg mellan parkering och båtupställning uppföras. Vägen finns idag.

- b) Vi hävdar att servitutet gäller och föreslagen detaljplan måste förändras så servitutet följs, både vad gäller yta och användningsområde. Brygganläggningen inte möjlig att nyttja utan väg eller parkeringsplats, vilket servitutet förutsåg och hanterar.
- c) Det angivna området W_3 i plankartan är inte i linje med servitutet, utan avsevärt mindre. Då 23 tomter har servitut idag, och vi på området endast har 16 platser, kommer vi behöva utvidga vår nuvarande anläggning. Nya servitut tilldelades senast förra året av lantmäteriet som följd av tomtdelningar. Vi avser inte nyttja mer yta än vårt servitut anger, men behöver möjligheten att nyttja den tänkta ytan. Därför vill vi att ytan W_3 justeras så att den stämmer överens med servitutet. Karta med förslag bifogas.



Kommentar:

- a) Se svar under 10 i.
- b) Se svar under 10 i.
- c) Något utökat område för brygga tillkom inte i samband med avstyckningen år 2018. Lantmäteriets bedömning var att servitutet kunde fördelas då det inte påverkades av de två avstyckningar som skedde. Servitutsområdet för brygga inryms väl i den planlagda delen för brygga, W_2 -område i granskningshandlingen. Synpunkten föranleder ingen förändring av detaljplanen. Se också vidare svar under 10 i.

Eventuella nya bryggor kräver strandskyddsdispens oavsett hur bestämmelsen för vattenområdet (W) är utformad, och oavsett det servitut som finns.

13. Värmdö Hästvägar

- a) Värmdö Hästnäringar informerar om att hästnäringen växer i

kommunen och att rejält med mark för stall, ridhus, hagar och ridvägar krävs för att näringen ska kunna utvecklas. Stall både inom och utanför planområdet utnyttjar ridmöjligheterna i Björkvik. Föreningen anser att ridvägar bör ingå i allt infrastrukturarbete. Vi saknar förslag på konkreta åtgärder för att göra ridningen säker i området för barn och ungdomar. Det är anmärkningsvärt då ryttare delar vägområdet med bilar.

- b) Ridvägsbehovet bör finnas med i planbeskrivningen. Föreningen har delgivit kommunen information om befintliga ridvägar i området.
- c) Där stigar som används för ridning ansluter till vägar är det önskvärt att trummor läggs i diken så att hästarna lugnt kan röra sig mellan stig och väg, samtidigt som diken skyddas från skador.
- d) Vi yrkar:
 - att behovet av att kunna rida säkert finns med i handlingarna
 - att behovet av säkra ridpassager och stigar beaktas i planarbetet.
 - att passager till/från vägar underlättas genom att trummor och material läggs i diken där stigar ansluter.

Kommentar:

- a) Eftersom alla vägar inom planområdet är enskilda är det upp till väghållaren att utveckla vägarna. Planbeskrivningen innehåller denna information, och diskussion om ridvägar på enskild eller föreningarnas mark bör diskuteras med fastighetsägarna.
- b) Då inga förändringar kring ridning eller ridvägar omfattas av detaljplanen beskrivs detta endast mycket kort i planbeskrivningen.
- c) Kommunen utför inga åtgärder på vägarna då alla vägar är enskilda. Diskussion kring åtgärder bör föras med fastighetsägarna.
- d) Se svar under 13 a, b och c.

14. Älvsala Nya Tomtägarförening och Älvsala Vägförening

- a) Föreningarna anser att trafikutredningen avseende Fagerdalavägen och Bullandövägen, samt bullerutredningen avseende Bullandövägen bör uppdateras. De hänvisar till sina tidigare yttranden avseende planerna för Norra Älvsala 1 och 2, samt Västra Älvsala, gällande detta.
- b) Föreningarna anser att det är viktigt att kommunen beaktar det ökade behovet av avrinning av dagvatten i varje enskilt bygglovsärende. Kommunen måste säkerställa att även de fastigheter som inte utnyttjar den större byggrätten har en adekvat dagvattenhantering. Detta för att säkerställa att det inte uppstår ökade kostnader för föreningarna för diken och kulvertar med mera.
- c) Föreningarna anser att fler plushöjder ska anges på plankartan.
- d) Föreningarna anser att grundkartan ska uppdateras.
- e) Föreningarna anser att kommunen ska utreda vidare om placeringen av pumpstationen vid Dalsalavägen är lämplig. Översvämningsskartan visar att platsen kan översvämmas vid både 10- och 100-årsregn, och

- föreningarna anser att deras fastighet då riskerar att förorenas.
- f) Föreningarna ifrågasätter behovet av en pumpstation vid Dalsalavägen. Detta då det redan föreslås en pumpstation ca 150 m därifrån, mellan Ormbunksvägen och Högåsvägen inom detaljplanen för Norra Älvsala 2.
 - g) Föreningarna informerar om gamla bilvrak och jordbruksmaskiner som ligger i våtmarken längs stigen från Skärmarö som mynnar ut på Ringsalavägen. Föreningarna anser att utredningen kring potentiellt förorenade områden bör kompletteras med denna information.



- h) Föreningarna förutsätter att kommunen dimensionerat pumpstationer och ledningar med hänsyn till att det kan bli 3 bostäder per fastighet på grund av Attefallsreglerna.
- i) Föreningarna ifrågasätter varför kommunen förordar ett alternativt brandvattensystem då Storstockholms brandförsvaret rekommenderar ett konventionellt system i sina samrådsyttranden angående planerna Norra Älvsala 1 och 2 samt Västra Älvsala.
- j) Föreningarna anser att det är synnerligen viktigt att kommunen kan genomföra utbyggnaden av vatten och avlopp inom rimlig tid efter att detaljplanerna för PFO 19 vunnit laga kraft. Föreningen anser att det är viktigt att gamla dåliga avlopp i området byts ut för att skydda miljön.

Kommentarer:

- a) Vägarna har kapacitet att klara en ökad trafikmängd. Utifrån kommunens befolkningsprognoser kommer utvecklingen mot fler permanentbosatta i området att gå relativt långsamt vilket gör att det kommer att dröja många år innan trafiksiffrorna blir så pass höga som trafikutredningen har utgått ifrån. Specifika frågor angående Bullandövägen och Fagerdalavägen berörs inte av denna detaljplan, då vägområdena inte ligger i närheten av planområdet. Bullersituationen längs Bullandövägen berör inte Björkvik då vägen ligger på ett stort avstånd från planområdet.
- b) Vid bygglovsgivning ska fastighetens möjlighet att ta hand om det egna dagvattnet säkerställas. Möjlighet finns att anmäla de

- fastighetsägare som inte tar om hand om sitt eget dagvatten i tillräcklig utsträckning då det ligger på fastighetsägarnas ansvar.
- c) Plushöjder anges inte i plankartan då inga förändringar av markhöjder föreslås. Höjdinformation i form av höjdkurvor i grundkartan finns med höjdangivelser i den utsträckning som plankartans skala möjliggör.
 - d) Informationen i grundkartan kan komma att uppdateras inför antagande. Bestämmelserna i plankartan gäller oberoende av om detaljer i grundkartan uppdateras.
 - e) Pumpstationer anläggs i lågpunkter för att kunna ha så stor andel självfallsanslutningar som möjligt. På ställen som riskerar att översvämmas finns det möjlighet att söka marklov för att höja marknivån. Planering och utredning för utbyggnad av VA och placering av pumpstationer pågår parallellt med planarbetet.
 - f) Kommunen tar ett samlat grepp om hela PFO 19-området när lägen för pumpstationerna planeras. På så vis identifieras de mest fördelaktiga lägena. Att utesluta stationen vid Dalsalavägen skulle innebära en merkostnad då schaktsträckan till stationen på Ormbunksvägen blir lång. Planeringen av lägen för pumpstationerna pågår, och kan justeras, under detaljplaneprocessen. Lägena är slutgiltiga först när detaljplanerna vunnit laga kraft.
 - g) Misstänkta föroreningar eller olägenheter kopplat till detta ska rapporteras in till kommunens Bygg- och miljöavdelning.
 - h) Vid dimensionering av VA används en förtättningsfaktor för antalet bostäder som kan tillkomma. Denna baseras på vad detaljplanen tillåter och erfarenheter från tidigare utbyggnader i liknande områden i Värmdö kommun.
 - i) Se svar under 4 a.
 - j) Kommunen jobbar succesivt med utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp parallellt med att detaljplanerna för Bullandöområdet tas fram. Detaljplanerna anpassas efter VA-planeringen. Själva utbyggnaden regleras dock inte i detaljplanen. Kommunen kommer att föra en dialog med tomtägareföreningarna för att utbyggnaden och samordningen ska fungera så smidigt som möjligt.

Fastighetsägare

15. Björkvik 1:57

- a) Pumpstationen som planeras vid vändplanen i slutet av Björksalavägen bör flyttas för att undvika att olägenheter påverkar närliggande fastigheter. Fastighetsägaren föreslår att pumpstationen placeras bredvid det servitut för parkering som fastighetsägarna på Älgö har. Oljud kan då begränsas och bräddning kan ske på ängen i stället för ned i badviken. Ett fult pumphus döljs av höjden intill. Ytan är redan delvis hårdgjord och vägen är bärig för sopbilar, grusbilar, grävskopor med mera. Befintliga vägbommar kan flyttas av föreningen och tillgängligheten blir då minst lika bra som vid vändplanen. Möjligen kräver denna placering några meter extra

grävning i ängen.

- b) Tidigare var 8 meter, eller kanske mer, från tomtgränsen mot allmänning streckad, d.v.s. ej byggbar. Fastighetsägaren välkomnar att det nu föreslås vara samma avstånd överallt, d.v.s. 4 meter.

Kommentar:

- a) Se svar under 10 d. Pumpstationen utformas så att störande ljud inte ska uppstå.
- b) Kommunen noterar synpunkten.

16. Björkvik 1:58

- a) Fastighetsägaren anser att pumpstationen i slutet av Björksalavägen med fördel kan flyttas till oanvänd parkeringsplats som tidigare var avsedd för Älgöborna. Då blir den mer undanskymd och stör inte.

Kommentar:

- a) Se svar under 10 d.

17. Björkvik 1:59

- a) Fastighetsägaren föreslår att pumpstationen i slutet av Björksalavägen flyttas till den så kallade Älgöparkeringen som ligger närmare sjön.

Kommentar:

- a) Se svar under 10 d.

18. Björkvik 1:70

- a) Nuvarande bebyggelse utgörs med få undantag av enplanshus. I planförslaget anges att områdets karaktär ska bevaras samtidigt som byggrätterna utökas för att möjliggöra permanentboende. Fastighetsägaren anser att områdets karaktär väsentligt kommer att förändras om huvudbyggnad i två plan tillåts. Endast enplanshus bör tillåtas.
- b) Planförslaget medger att komplementbyggnad får placeras endast en meter från fastighetsgräns mot gata. Fastighetsägaren anser att sikten i många fall då kommer att bli skymd. Avstånd från fastighetsgräns till komplementbyggnad bör därför kraftigt utökas.

Kommentar:

- a) Se svar under 10 g

- b) Se svar under 10 h

19. Björkvik 1:75

- a) Fastighetsägaren föreslår att transformatorstationen i korsningen Dalsalavägen/Björksalavägen samt pumpstation i slutet av Björksalavägen i stället placeras på andra sidan bergkammen i förhållande till där man nu har ritat in transformatorstationen. På så sätt kommer båda undan lite, men är fortfarande nåbara från väg.

Kommentar:

- a) Transformatorstationen föreslås placeras i korsningen Dalsalavägen/Björksalavägen mot ryggen av en trädbevuxen bergsknalle så att den inte framträder så tydligt. Med en placering på andra sidan bergsknallen riskerar den att bli mer synlig, se vidare svar under 10 d. Läget i korsningen Dalsalavägen/Björksalavägen är också mer tillgängligt för servicebil då det ligger längs allmän gata.

20. Björkvik 1:77, 1:78, 1:79, 1:67, 1:100, 1:153

- a) Fastighetsägaren anser att grönområdet i Björkvik inte behöver detaljstyras. Föreningen har skött området enligt en plan som utarbetats med Skogsstyrelsen och har en grönområdesansvarig i styrelsen. Större beslut om avverkning eller gallring fattas av styrelsen. Att lägga på administration och avgifter på denna fungerande modell är totalt fel anser fastighetsägaren.
- b) Tomtägareföreningens bryggor sköts på ideell basis och kan inte jämföras med småbåtshamn. Fastighetsägare har endast möjlighet att bruka en plats per fastighet till självkostnadspris. Ingen verksamhet bedrivs vid bryggorna. All båtservice och båtvård är båtägarens ansvar.
- c) Bräddning av avloppen bör ske ut på åker eller i område där det kan tas upp av marken i stället för i havet.

21. Björkvik 1:77, 1:78, 1:79, 1:67, 1:100, 1:153

Kompletterar tidigare yttrande.

- d) Området har väldigt stora tomter och det står ganska öde under vinterhalvåret. När permanentboendet ska öka anser fastighetsägaren att mindre tomter än 2 000 kvadratmeter måste tillåtas. Fastighetsägaren föreslår är att minsta tomtstorlek kan vara 1300 kvadratmeter.
- e) Enligt planförslaget får källare inte byggas. Fastighetsägaren anser att möjlighet till källare ska tillåtas. Detta för att inrymma framtida energilagring av olika slag, som till exempel lagringsbatterier eller ackumulatortankar för varmvatten. Även plats för värmepumpar behövs. Fastighetsägaren anser att takhöjden i källarplanet bör få vara samma som för bostadsyta. Vill Värmdö framstå som en kommun som satsar på klimatsmarta hus bör man planera för denna

- typ av energilagring i lämpliga utrymmen utan att stjäla boyta.
- f) Fastighetsägaren anser att planförslagets maximala byggnadsarea på 180 kvm medför att boytan endast blir drygt 140 kvm, givet de nya riktlinjerna för isolering. Fastighetsägaren anser att maximal byggnadsarea i stället bör vara 200 kvm i ett plan och att tvåvåningshus i största möjliga mån bör undvikas. Enplanshus är att föredra för många äldre som då slipper trappor.
 - g) För att det befintliga huset på upp till 60 kvm inte ska behöva rivas önskar fastighetsägaren att byggnaden kan klassas som komplementbyggnad i framtiden. Då krävs att maximal bruttoarea för komplementbyggnad ökas till 60 kvm med nockhöjd på 5,5m. Detta kan gälla när byggnadernas totala yta är mindre än 20% av tomtens storlek.
 - h) Föreningen bör ges möjlighet att stycka av 5–10 fastigheter söder om Björkvik 1:37 för att finansiera utbyggnaden av VA och vägarna.

Kommentar:

- a) Se svar under 10 a och 10 b
- b) Se svar under 10 c
- c) Pumpstationerna placeras så att bräddning kan ske mot diken och naturmark, vilket fördröjer bräddningsvattnets färd mot recipient samtidigt som en reducering av näringsämnen sker genom transport över vegetation och mark. Se även svar under 10 d.
- d) Utvecklingen mot ett ökat permanentboende utgår från att det inte tillkommer fler fastigheter i området genom avstyckning. Detta bland annat för att begränsa påverkan på områdets karaktär, begränsa ökning av föroreningar i dagvattnet genom ökad hårdgörning och trafik, samt begränsa ökat behov av service av olika slag. Se vidare svar under 21 h.
- e) Den befintliga detaljplanen anger att källare inte får anläggas. Det innebär att områdets karaktär idag präglas av att det inte byggts källare med mindre sprängningar av tomterna som följd. För att behålla karaktären behålls förbud mot källare. En planbestämmelse reglerar även lägsta grundläggningsnivå med hänsyn till översvämningsrisk, vilket gör att anläggande av källare inte är lämpligt i delar av planområdet även ut det perspektivet. Frågor kring tekniska lösningar och var utrymme för eventuell energilagring placeras regleras inte i detaljplanen.
- f) Se svar under 10 g
- g) Byggrätten för komplementbyggnad ökas till 60 m². Nockhöjden behålls som 4 meter.
- h) I linje med Värmdö kommuns översiktsplan ska ingen förtätning ske genom avstyckning i PFO-områden. Det innebär att inga nya möjligheter till avstyckning ges i detaljplanen.

- a) Fastighetsägaren anser att det är bra att behålla karaktären i området, bland annat genom att förhindra avstyckning. Fastighetsägaren anser dock att 8 meter i nockhöjd definitivt kommer ändra karaktären påtagligt. Nockhöjd bör därför sänkas till 5 m. Dessutom vore det bra om maximala byggnadsarean ökades till 220 m². Fastighetsägaren informerar om att det på samrådsmötet framkom argument kring att en utökad byggnadsarea skulle medföra för stor hårdgörning av marken. Fastighetsägaren menar dock att en ökning från 180 till 220 m² endast skulle medföra en ökning av den hårdgjorda ytan med 0,5% om alla utnyttjade hela byggrätten. Dagvattenutredningen pekar också på att omvandling till permanentboende inte påverkar den årliga avrinningen i någon större omfattning.
- b) Placeringsbestämmelsen som reglerar placering av komplementbyggnad innebär att en 10 meter lång och fyra meter hög vägg får uppföras en meter från fastighetsgränsen. Fastighetsägaren anser att det är orimligt. Dessutom bör det bli svårt för den som är sist med att bygga så nära gränsen ur brandskyddssynpunkt. Fastighetsägaren anser att minsta avstånd mellan komplementbyggnad och fastighetsgräns bör ändras till fyra meter om inte godkännande finns från grannen.
- c) Den östra delen av vattenområdet vid Sandviken bör benämnas som W₂ och inte W₁. Området har idag en anlagd sandstrand samt trampolin och badflotte. W₁ används som benämning för den mittersta delen av Holmviken som bör ha ett helt annat användningsområde än Sandviken. Ingen mänsklig åverkan får göras där. Den delen bör skyddas som lekplats för fisk såsom beskrivs i handlingarna.
- d) Att kalla norra delen av Holmviken för småbåtshamn är grovt missvisande. Bryggorna används som förtöjning av medlemmarnas fritidsbåtar under cirka tre månader per år. Ingen annan service som kan förknippas med ordet småbåtshamn finns. Reglering enligt W₂ stämmer bättre med användningen.
- e) Placeringen av pumpstationen längst norrut på Björksalavägen är inte bra. Bräddningen kommer då antagligen att göras mot Sandviken bredvid badplatsen. Dessutom innebär det en ny väl synlig byggnad på parkmarken. Fastighetsägaren anser att pumpstationen bör flyttas till Holmviken, på eller vid parkeringen bakom kullen direkt till höger efter bommen. Väg finns. Bräddningen kommer då så långt från badplatsen i Sandviken som möjligt. Anslutning av de tre nedersta fastigheterna får då göras genom en självfallsledning tvärs över ängen.
- f) Fastighetsägaren anser att föreningens områden är välskötta och att de varit det under de 60 år föreningen funnits. Det finns en Skogsvårdsplan för området som är godkänd av Skogsstyrelsen. Föreningen sköter markerna enligt den. I planbeskrivningen används ett nytt begrepp "skötselplan". Att ha två planer för samma område

som ska godkännas av två olika myndigheter är inte praktiskt. Fastighetsägaren anser att planbestämmelser kring förbud mot trädfällning riskerar att försvåra skötseln och förstöra området, och att bestämmelserna därför måste tas bort. Föreningen är huvudman för området och måste fortsatt få förtroendet att sköta området.

Kommentar:

- a) Se svar under 10 g.
- b) Se svar under 25 c och d.
- c) Se svar under 10 c.
- d) Se svar under 10 c.
- e) Se svar under 10 d.
- f) Se svar under 10 a och b.

23. Björkvik 1:94

- a) Fastighetsägaren upplyser om att föreningen sköter det gemensamma området enligt en plan som utarbetats med Skogsstyrelsen och har en grönområdesansvarig i styrelsen. Under föreningens 60 år har skötseln av området fungerat mycket väl. Fastighetsägaren anser att planbestämmelser kring förbud mot trädfällning riskerar att försvåra skötseln och förstöra området, och att bestämmelserna därför måste tas bort. Att införa administration och avgifter på denna fungerande modell är totalt fel anser fastighetsägaren. Föreningen är huvudman för området och måste fortsatt få förtroendet att sköta området. Kommunen kan få möjlighet att komma med synpunkter på Skogsvärdsplanen för området.
- b) Största byggnadsarea är satt till 180 kvm. Fastighetsägaren anser att det borde vara 250 kvm i ett plan och att tvåvåningshus i största möjliga mån undviks. Enplanshus är att föredra mednockhöjd på 5,5m. Detta kan gälla när byggnadernas totala yta är mindre än 20% av tomtens storlek.
- c) Tomtägareföreningens bryggor sköts på ideell basis och kan inte jämföras med småbåtshamn. Ingen verksamhet bedrivs vid bryggorna utan man har som fastighetsägare möjlighet att bruka en plats per fastighet till självkostnadspris. All båtservice och båtvård är båtägarens ansvar.
- d) Bräddning av avloppen bör ske ut på åker eller i område där det kan tas upp av marken i stället för i havet.
- e) Föreningen bör ges möjlighet att stycka av 5–10 fastigheter söder om Björkvik 1:37 för att finansiera utbyggnaden av VA och väg

Kommentar:

- a) Se svar under 10 a.
- b) Byggrätten föreslås liksom tidigare vara enhetlig inom hela planområdet. Detta innebär att fastighetsägarna kan bygga lika

mycket oavsett fastighetsstorlek vilket bidrar till att behålla karaktären av mindre byggrätter på stora fastigheter i området. Se vidare svar under 10 g.

- c) Se svar under 10 c.
- d) Pumpstationerna placeras så att bräddning kan ske mot diken och naturmark, vilket fördröjer bräddningsvattnets färd mot recipient. samtidigt som en reducering av näringsämnen sker genom transport över vegetation och mark.
- e) Se svar under 21 h.

24. Björkvik 1:99

- a) Detaljplanens syfte och huvuduppdrag är att möjliggöra för permanentboende men samtidigt att bevara den befintliga karaktären. Områdets befintliga karaktär är enplanshus, utöver de historiska husen och enstaka övriga. Fastighetsägaren motsätter sig möjligheten att uppföra byggnad i två plan om 110 kvm och en tillåten nockhöjd om 8 m. Det ändrar området drastiskt. En yta om 150 kvm ger möjlighet till permanentstandard med flera rum utan att för den del ändra på områdets karaktär.
- b) I detaljplanen nämns inget om nergrävd befintlig fiber, som ersatt kopparledningarna på området. Fastighetsägaren anser att de ska omfattas av planen under punkten "El och telenät" då grävarbeten som kan påverka fibernätet kommer ske inom området.
- c) Fastighetsägaren motsätter sig att samrådstiden löpte under jul- och nyårshelg och att sista dag att lämna yttranden var två veckor efter nyår. Det har påverkat fastighetsägarnas möjlighet att studera och diskutera planerna sinsemellan.

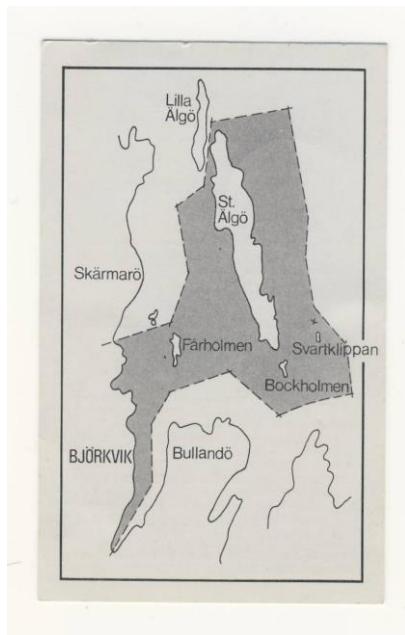
Kommentar:

- a) Se svar under 10 g
- b) Kommunen genomför ledningskoll och kontaktar ledningsägare i området innan grävning påbörjar för VA-utbyggnaden. Detta regleras inte i detaljplanen.
- c) Med anledning av att samrådet löpte delvis över jul- och nyårshelgen var samrådstiden förlängd så att berörda skulle hinna ta del av materialet och lämna synpunkter.

25. Björkvik 1:115

- a) Fastighetsägaren påpekar att grannar kan komma att anse sig åsidosatta om komplementbyggnader tillåts endast en meter från fastighetsgräns utan att grannar fått yttra sig.
- b) Fastighetsägaren menar att bestämmelsen p₁ innebär avsteg från plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 4§, där ett minimum om 4,5 meter krävs mellan byggnad och fastighetsgräns. Fastighetsägaren anser att detta borde gälla för Björkviks planområde, men att

- närmare byggnation kan tillåtas om grannar godkänner det.
- c) Fastighetsägaren anser att det inte borde finnas något behov av att uppföra komplementbyggnader nära fastighetsgräns eftersom tomterna är stora i Björkvik.
 - d) En situation med endast två meter mellan byggnader på olika kan bli problematiskt med hänseende på brandkrav. Fastighetsägaren diskuterade frågan med kommunens representanter under samrådsmötet och fick svaret att man i samverkan med brandförsvaret sett att det går att bygga så nära om fasader uppförs i brandklassat material. Fastighetsägaren framhåller att sådana konstruktioner blir komplexa och dyra, vilket bör tydliggöras i bygglovsprocessen.
 - e) Fastighetsägaren är positiv till att bevara området bebyggelse av skärgårdskaraktär. Faktorer som insyn, utsikt, solinstrålning, byggnadens storlek bör då beaktas i bygglovskedet. Grannar bör få möjlighet att yttra sig. Byggnadsnämnden bör sedan göra den sammanvägda bedömningen samt kunna ge dispens till större byggyta vid enplanshus, och delvis för tvåplanshus.
 - f) Fastighetsägaren beskriver sin tomt, och att den innebär att sprängning krävs i samband med VA-nedläggning för att uppnå självfall. Detta innebär kostnader. Fastighetsägaren önskar i gengäld få en LTA-lösning i stället för en extra utgift om över 300 000 kr. Fastighetsägaren meddelar att denna situation med sprängningskrav för självfall kommer att vara likartad för många av tomterna inom Björkvik.
 - g) Fastighetsägaren anser att bräddning till naturmark eller diken innebär risk för stark luktbildning till närbelägna fastigheter. Dessutom kan det vara allvarligt ur infektionssynpunkt om människor råkar falla ner i diken. Fastighetsägaren föreslår därför en alternativ lösning med nedgrävda septiktankar om 3 – 6 kubikmeter. Dessa kan förses med aktiva kolfilter i ventilation samt att de är lätta att tömma på rutinmässigt sätt med vanlig sugbil. På detta sätt kan avståndskravet på 50 meter till fastighet minskas om pump ljudet håller sig på en rimlig låg nivå.
 - h) Stamfastigheten Björkvik 1:1 och dess tomtområde innefattar både land och vattenområden. I planbeskrivningen visas inte stamfastighetens kompletta natur och vattenområdet, vilka inbegriper området från Fårholmen ut till Stora Älgö, Bockholmen och Svartklippan. Se bifogat tomtföreningens fiskekort till medlemmarna under 1980-talet



Kommentar:

- a) Möjligheten finns att yttra sig över planbestämmelserna under samråd och granskning av detaljplanen vilket gör att alla boende i området har möjlighet att påverka. När detaljplanen sedan är antagen gäller samma regler för alla fastighetsägare inom området.
- b) Byggnaders placering regleras genom planbestämmelser i detaljplanen. Det finns ingen generell bestämmelse i plan och bygglagen kring avstånd till fastighetsgräns. Före 1987 reglerades avståndet i byggnadsstadgan och skälet till avståndet var då brandskydd. För attefallshus och friggebod som inte regleras av detaljplanen gäller generellt att dessa byggnader alltid måste placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns om inte grannen givit sitt medgivande för att placera byggnaden närmare.
- c) Det finns många befintliga komplementbyggnader inom planområdet som står nära fastighetsgräns. För att dessa byggnader inte ska strida mot planförslaget sätts minsta avstånd från fastighetsgräns för komplementbyggnad till 4 meter. Risken är att två grannfastigheter placerar sina komplementbyggnader så nära som 2 meter ifrån varandra är dock liten eftersom fastigheterna inom planområdet är stora och det finns gott om möjlighet att placera komplementbyggnader på ett behörigt avstånd från grannfastigheter.
- d) Enligt Boverkets byggregler (BBR) ska byggnader utformas med tillfredsställande skydd mot brandspridning mellan byggnader. Byggnader ska generellt placeras 8 meter ifrån varandra för att förhindra brandspridning. För småhus och komplementbyggnader kan avståndet vara mindre än 8 meter om ytterväggarna utförs med brandskyddstekniska åtgärder, varför det är möjligt att reglera minsta avstånd till fastighetsgräns för komplementbyggnader till 1 meter. I bygglovskedet prövas placeringen av byggnader och att tillräckligt

brandskydd uppnås för de byggnader som placeras närmre än 8 meter från annan byggnad.

- e) I bygglovhanteringen gör kommunen en sammanvägd bedömning av byggnadens lämplighet och om byggnaden uppfyller ett antal egenskapskrav och utformningskrav. Grannar får möjlighet att yttra sig om förslaget strider mot detaljplanen, men kan accepteras som en liten avvikelse mot planen. Storleken på byggrätten regleras i detaljplanen, och den föreslås liksom tidigare vara enhetlig inom hela planområdet. Detta innebär att fastighetsägarna kan bygga lika mycket oavsett fastighetsstorlek vilket bidrar till att behålla karaktären av mindre byggnader på stora fastigheter i området. Den fortsatt glesa bebyggelsen bidrar bland annat till goda utsikts- och solinstrålningsförhållanden.
- f) Detaljprojekteringen för VA-utbyggnad i Björkvik pågår, den kommer att visa vilka fastigheter som kommer att få en självfallsanslutning respektive LTA-anslutning. Även om fastighetsägaren skulle få en självfallsanslutning så finns det de som ändå bekostar en egen pumplösning på grund av till exempel tomtens topografi. Det finns också möjlighet att lägga självfallsledningar grundare med isolering och värmekabel.
- g) Ett samråd kommer att hållas med miljöavdelningen för varje pumpstation. Utifrån varje aktuellt fall väljs en lämplig nödbräddlösning. En lösning med nödbrädd till dike eller naturmark är det vanligaste. Om en eventuell nödbrädd skulle ske så kommer driften att sanera diket/området när bräddtillfället upphört. För varje nödbräddlösning måste det alltid finnas en utloppsledning för att inte avloppsvatten ska kunna stiga upp i hus, via golvbrunnar och toalett och orsaka vattenskador och olägenhet. Alla pumpstationer förbereds för att kunna utrustas med luktreducering.
- h) Planområdesgränsen är densamma som i nu gällande plan. Av fastighetsregistret framgår att Björkvik 1:1s vattenområde inte är utrett. Detta påverkar dock inte planens utformning. Planbeskrivningen kompletteras med en översiktskarta som visar planområdets förhållande till Stora Älgön, då vissa fastigheter på Älgön har servitut inom Björkvik 1:1.

26. Björkvik 1:121

- a) Fastighetsägaren är positiv till generösa byggrätter samt möjlighet att bygga i två plan. Givet kuperad terräng och i kombination med begränsningen att ändra marknivån är det också viktigt att vara generös med nockhöjden. En nockhöjd på 8,0 m för huvudbyggnader bör därför bibehållas, alternativt höjas.
- b) Fastighetsägaren är positiv till möjligheten att uppföra komplementbyggnad 1 m från tomtgräns, i alla fall för de tomter där den kuperade terrängen resulterar i smala utrymmen för placering av

byggnader. Smala utrymmen i kombination med begränsningar i möjligheten att ändra marknivån bör motivera att byggnader kan placeras nära tomtgräns.

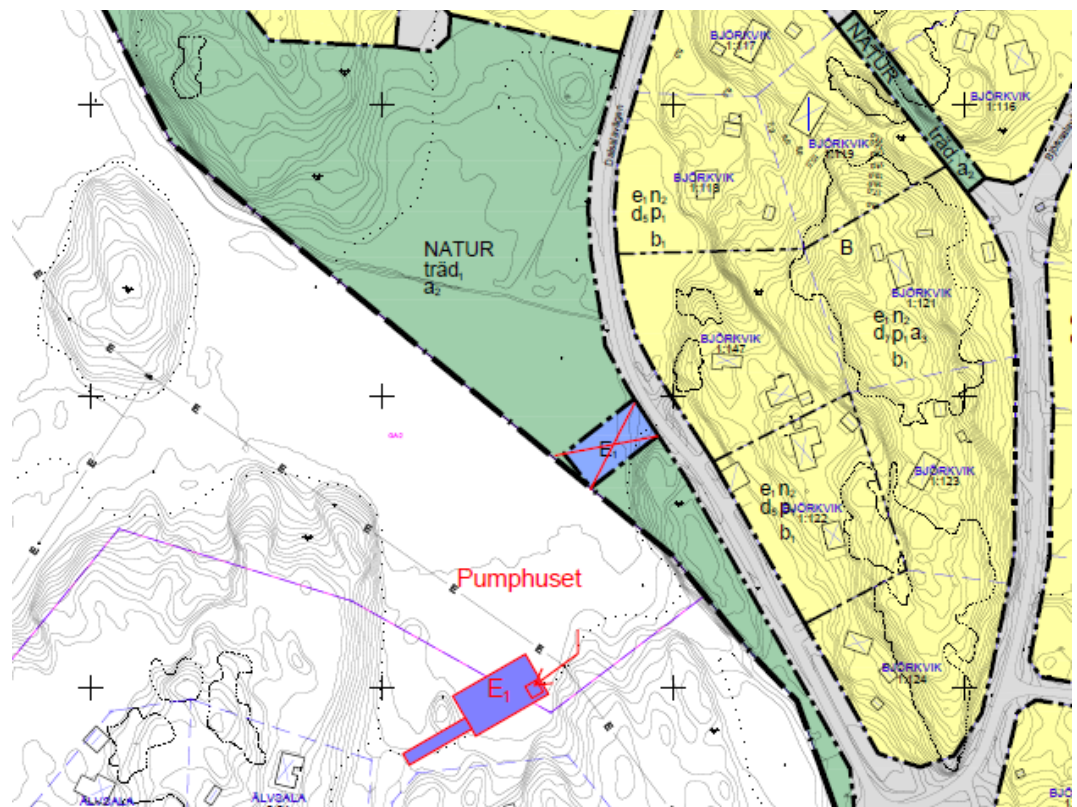
- c) Fastighetsägaren är negativ till den begränsade möjligheten att stycka av tomter och anser att förtätning i stället bör vara en del av att "framtidssäkra" ett område i en växande storstadsregion. En minsta tillåtna tomtyta om ca 1500 kvm bör vara möjlig.
- d) Fastighetsägaren är negativ till begränsningen av ändring av marknivån, i alla fall på de tomter som är mer kuperade. Här borde en större ändring av marknivån vara tillåten. På de mer kuperade tomterna kan byggnader till exempel smälta in bättre om delar av tomten sänks. För att anlägga utevistelseyta i anslutning till bostaden kan också utfyllnad krävas.
- e) Fastighetsägaren är negativ till begränsningen till möjlighet att bygga vind för förvaring eller dylikt i komplementbyggnad, och anser att tillåten nockhöjd ska höjas, eventuellt till densamma som för huvudbyggnad.

Kommentar:

- a) Kommunen noterar synpunkten.
- b) Kommunen noterar synpunkten.
- c) Se svar under 21 h.
- d) Se svar under 3 e, för motiv till bestämmelsen om begränsad ändring av marken i förhållande till dagvattenhantering, samt under 11 g i förhållande till områdets karaktär.
- e) Byggrätten för komplementbyggnaden är en avvägning mellan att möjliggöra förråd, garage med mera och samtidigt värna områdets karaktär med mindre byggnader på stora tomter. 60 m² är en relativt generös byggrätt, som utökats från tidigare 40 m², varför kombinationen med 4 meters nockhöjd bedömts som lämpligt.

27. Björkvik 1:122 (a samma som 1:147)

- a) Fastighetsägaren anser att placeringen av föreslagen pumpstation nedanför Dalsalavägen 4-6 innebär en överhängande risk för avloppslukt vilket kan inverka väldigt negativt på omkringliggande fastigheters värde. Kravet på 50 meter mellan pumpstation och byggbar del av tomt uppnås inte enligt detaljplaneförslaget. Pumpstationen bör flyttas så långt från bebyggelse som möjligt, i detta fall västerut. Se bifogad ritning med förslag på ny placering. Föreslagen plats kan då ansluta avlopp från Aspsalavägen (annan plan). Väg till ny placering av pumpstation bör kunna anläggas på föreningens mark från Aspsalavägen. Pumpstationen bör förses med bästa möjliga luktfilter.



- b) Vad händer vid driftstopp? Vart tar bräddande avloppsvatten vägen? Kommer någon typ av hålltank byggas för att förhindra utsläpp av fekalier i naturen?
- c) Ger pumphuset ifrån sig något ljud, finns det anledning att göra en decibelmätning som följer Naturvårdsverkets krav?
- d) Fastighetsägaren anser att detaljplanen innebär en begränsning av hur tomtägareföreningen ska sköta grönområden. Detta verkar inte genomtänkt när det redan finns en skogsvårdsplan. Skötsel av föreningens grönområden har fungerat utmärkt i egen regi under 60 år och bör inte ändras på.
- e) Fastighetsägaren anser att maximal byggnadsarea för komplementbyggnad bör ökas till 60 kvm.

Kommentar:

- a) Se svar under 10 e.
- b) Se svar under 25 g.
- c) Pumpstationerna är utformade för att inte ge ifrån sig störande ljud. Om ljud ändå skulle uppstå ligger det långt under Naturvårdsverkets riktvärden. Säkerhetsavståndet på 50 meter är anpassat för att detta inte ska störa intilliggande fastigheter.
- d) Se svar under 10 a och b.
- e) Se svar under 21 g.

28. Björkvik 1:128, 1:132, 1:131, 1:115, 1:123, 1:126, 1:127

Sju undertecknande fastighetsägare anser att placeringen av pumpstationen som är planerad öster om Norrviksslingan brister i flera avseenden:

- a) Området är mycket sankt och det finns idag problem med avrinningen av vatten i området, se bifogade bilder. Vid eventuell nödbräddning vid driftstopp av pumpen riskerar lukt och avlopp bli kvar i marken under lång tid då området består av lerjord och är mycket vått stora delar av året.



- b) Placeringen av pumpstationen bryter mot regeln att placeras 50 m från tomtgräns för att undvika lukt eller stank av avlopp. Såväl tomt 1:132 och 1:133 ligger mindre än 50 m från planerad placering.

- c) Placeringen av pumpen ligger i en bergskreva. Eventuell översvämning/bräddning riskerar att försvåra avrinning/tömning avsevärt.
- d) Eventuell lukt och stank av avlopp riskerar att bli stående då området är ganska vindskyddat av berg på båda sidor.
- e) Eventuell lukt och stank av avlopp från pumpen riskerar också lätt att sprida sig till tomterna 1:132, 1:131, 1:128, 1:127, 1:126, 1:123, 1:121, 1:116 och 1:115 då terrängen är ganska öppen från pumpen mot dessa tomter.
- f) Idag finns tomtpinne eller liknande avgränsare inom området för planerad pumpstation. Placering av pumpstation omöjliggörs om detta är tomtområde eller annan avgränsande markering, vilket bör undersökas noggrant.

Kommentar:

- a-f) Pumpstationen vid Norrvikslingan utgår.

29. Björkvik 1:129

- a) Bestämmelsen k_3 anger att byggnaden ska vara bemålad med röd slamfärg. Byggnaden är idag målad med röd täckfärg sen minst 15–20 år tillbaka. Färgens kulör är så lik faluröd slamfärg som möjligt, d.v.s. det som fastighet 1:148 är målad med. Det går inte att måla med slamfärg ovanpå täckfärg. I Kulturutredningen för Björkvik nämns inte slamfärg utan endast röd färg. Fastighetsägaren anser att bestämmelsen måste ändras så att bara fasad med röd färg krävs.
- b) Fastighetsägaren anser att det är bra att behålla karaktären i området, bland annat genom att förhindra avstyckning. Fastighetsägaren anser dock att 8 meter i nockhöjd definitivt kommer ändra karaktären påtagligt. Nockhöjd bör därför sänkas till 5 m. Dessutom vore det bra om maximala byggnadsarean ökades till 220 m². Fastighetsägaren informerar om att det på samrådsmötet framkom argument kring att en utökad byggnadsarea skulle medföra för att alltför stor yta hårdgörs av marken. Fastighetsägaren menar dock att en ökning från 180 till 220 m² endast skulle medföra en ökning av den hårdgjorda ytan med 0,5% om alla utnyttjade hela byggrätten. Dagvattenutredningen pekar också på att omvandling till permanentboende inte påverkar den årliga avrinningen i någon större omfattning.
- c) Placeringsbestämmelsen som reglerar placering av komplementbyggnad innebär att en 10 meter lång och fyra meter hög vägg får uppföras en meter från fastighetsgränsen. Fastighetsägaren anser att det är orimligt. Dessutom bör det bli svårt för den som är sist med att bygga så nära gränsen ur brandskyddssynpunkt. Fastighetsägaren anser att minsta avstånd

mellan komplementbyggnad och fastighetsgräns bör ändras till fyra meter om inte godkännande finns från grannen.

- d) Den östra delen av vattenområdet vid Sandviken bör benämnas som W_2 och inte W_1 . Området har idag en anlagd sandstrand samt trampolin och badflotte. W_1 används som benämning för den mittersta delen av Holmviken som bör ha ett helt annat användningsområde än Sandviken. Ingen mänsklig åverkan får göras där. Den delen bör skyddas som lekplats för fisk såsom beskrivs i handlingarna.
- e) Att kalla norra delen av Holmviken för småbåtshamn är grovt missvisande. Bryggorna används som förtöjning av medlemmarnas fritidsbåtar under ca tre månader per år. Ingen annan service som kan förknippas med ordet småbåtshamn finns. Reglering enligt W_2 stämmer bättre med användningen.
- f) Placeringen av pumpstationen längst norrut på Björksalavägen är inte bra. Bräddningen kommer då antagligen att göras mot Sandviken bredvid badplatsen. Dessutom innebär det en ny väl synlig byggnad på parkmarken. Fastighetsägaren anser att pumpstationen bör flyttas till Holmviken, på eller vid parkeringen bakom kullen direkt till höger efter bommen. Väg finns. Bräddningen kommer då så långt från badplatsen i Sandviken som möjligt. Anslutning av de tre nedersta fastigheterna får då göras genom en självfallsledning tvärs över ängen.
- g) Fastighetsägaren anser att föreningens områden är välskötta och att de varit det under de 60 år föreningen funnits. Det finns en Skogsvårdsplan för området som är godkänd av Skogsstyrelsen. Föreningen sköter markerna enligt den. I planbeskrivningen används ett nytt begrepp "skötselplan". Att ha två planer för samma område som ska godkännas av två olika myndigheter är inte praktiskt. Föreningen är huvudman för området och måste fortsatt få förtroendet att sköta området.
- h) Fastighetsägaren anser att planbestämmelser kring förbud mot trädfällning riskerar att försvåra skötseln och förstöra området, och att bestämmelserna därför måste tas bort.

Kommentar:

- a) Bestämmelsen k_3 ändras så att byggnaden ska vara bemålad med röd färg.
- b) Se svar under 10 g.
- c) Se svar under 25 c och d.
- d) Se svar under 10 c.
- e) Se svar under 10 c.
- f) Se svar under 10 d.
- g) Se svar under 10 a.
- h) Se svar under 10 b.

30. Björkvik 1:130

- a) Fastighetsägaren önskar större BYA än 180 m²
- b) Fastighetsägaren önskar att två plan om 180 kvm vardera tillåts, dvs totalt 360 BTA. Fastighetsägaren undrar vidare om vind räknas in i BTA.
- c) Fastighetsägaren upplyser om att deras fastighet är mycket ojämn, med en dal i mitten. Om de ska bygga ett hus om 180 m² BYA måste marken jämnas ut, alternativt måste huset byggas på pålar. Fastighetsägaren undrar var man vänder sig för att få det godkänt?

Kommentarer:

- a) Se svar under 10 g.
- b) Se svar under 10 g. Bruttoarea, BTA, kan förenklat beskrivas som den sammanlagda ytan av alla våningsplan i en byggnad. Utrymmen som har en lägre rumshöjd än 1,9 meter räknas inte in i bruttoarean. Vid snedtak räknas bruttoarean 0,60 meter utanför den linje där rumshöjden är 1,90 meter.
- c) Husbyggnad och markförändring kräver bygglov, och hanteras av kommunens bygglovavdelning.

31. Björkvik 1:131, 1:132

- a) Enligt planförslaget tillåts komplementbyggnader om sammanlagt högst 50 kvm per fastighet. Fastighetsägaren påpekar att den har bygglov för tre byggnader på tomt 1:132. Huvudbyggnad på 57 kvm, samt garage på 43 kvm och gäststuga på 30 kvm. Totalt 73 kvm befintliga komplementbyggnader.
- b) Föreslagen placering av pumpstation ligger mindre än 50 m från tomt 1:132 vilket medför stor risk för avloppslukt på fastigheten. Se även gemensamt yttrande med grannar.
- c) Rör för tomtgränsmarkering finns inom området för föreslagen pumpstation vilket även projektgruppen uppmärksammat. Fastighetsägaren är osäker på vad detta rör markerar men det kan innebära att tomtritning för tomt 1:132 är felaktig.

Kommentar:

- a) Vid nya bygglov kommer den nya bygggrätten att tillämpas. Så som friggebods- och attefallsregler är utformade bör de befintliga komplementbyggnaderna falla inom ramen för vad som tillåts på fastigheten.
- b, c) Pumpstationen vid Norrvikslingan utgår.

32. Björkvik 1:135

- a) I gällande plan har fastigheten Björkvik 1:135 undantag gällande byggnadernas storlek. Bland annat har fastigheten bygglov för tre komplementbyggnader om 40 kvm, 40 kvm, 10 kvm. I nya förslaget

är komplementbyggnader maximerade till sammanlagt 60 kvm. Fastighetsägaren förutsätter att redan befintliga byggnader inte berörs av det nya planförslaget. Om kommunen har en annan uppfattning önskar fastighetsägaren att det nya planförslaget innehåller ett undantag för Björkvik 1:135 så att befintliga byggnader kan bibehållas.

Kommentar:

- a) I befintlig plan har Björkvik 1:135 en tillbyggnadsrätt upp till 150 m² för huvudbyggnaden. Fastigheten har inga undantag för större komplementbyggnader. I det nya planförslaget tillåts maximalt 180 m² byggnadsarea för huvudbyggnad. För komplementbyggnad tillåts 50 m² byggnadsarea, vilket är en ökning från de 40 m² som tidigare har gällt. Utöver byggrätten i planförslaget finns också möjlighet att uppföra en friggebod på 15 m² och ett attefallshus på 30 m².

Byggrätten föreslås vara enhetlig inom hela planområdet, vilket bidrar till att behålla karaktären med mindre byggnader på stora fastigheter. Detta eftersom bestämmelsen innebär att fastighetsägarna kan bygga lika mycket oavsett fastighetsstorlek.

Om bygglov tidigare givits för komplementbyggnader har de rätt att stå kvar. Vid nya bygglov kommer dock den nya byggrätten, inklusive friggebod- och attefallsregler, att tillämpas.

33. Björkvik 1:141

- a) Ur planbeskrivningen i samrådshandlingen framgår att områdets karaktär ska bevaras. Fastighetsägaren anser dock inte att områdets karaktär kan bevaras om tvåvåningshus med nockhöjd 8 meter tillåts.
- b) Fastighetsägaren noterar att byggnader kommer att få uppföras närmare fastighetsgräns än idag. Huvudbyggnad 4 meter från grannfastighetsgräns och komplementbyggnad 1 meter från grannfastighetsgräns. Fastighetsägaren anser att dessa förändringar är olämpliga. Grannar riskerar att störa varandra. När/om komplementbyggnader uppförs med 1 meter till fastighetsgräns kan avståndet mellan grannars komplementbyggnader bli 2 meter. Detta är knappast lämpligt ur brandskyddsaspekt. Tomterna är generellt stora och ska enligt planbeskrivningen inte delas varför plats bör kunna finnas för byggnader utan placering så nära fastighetsgräns.

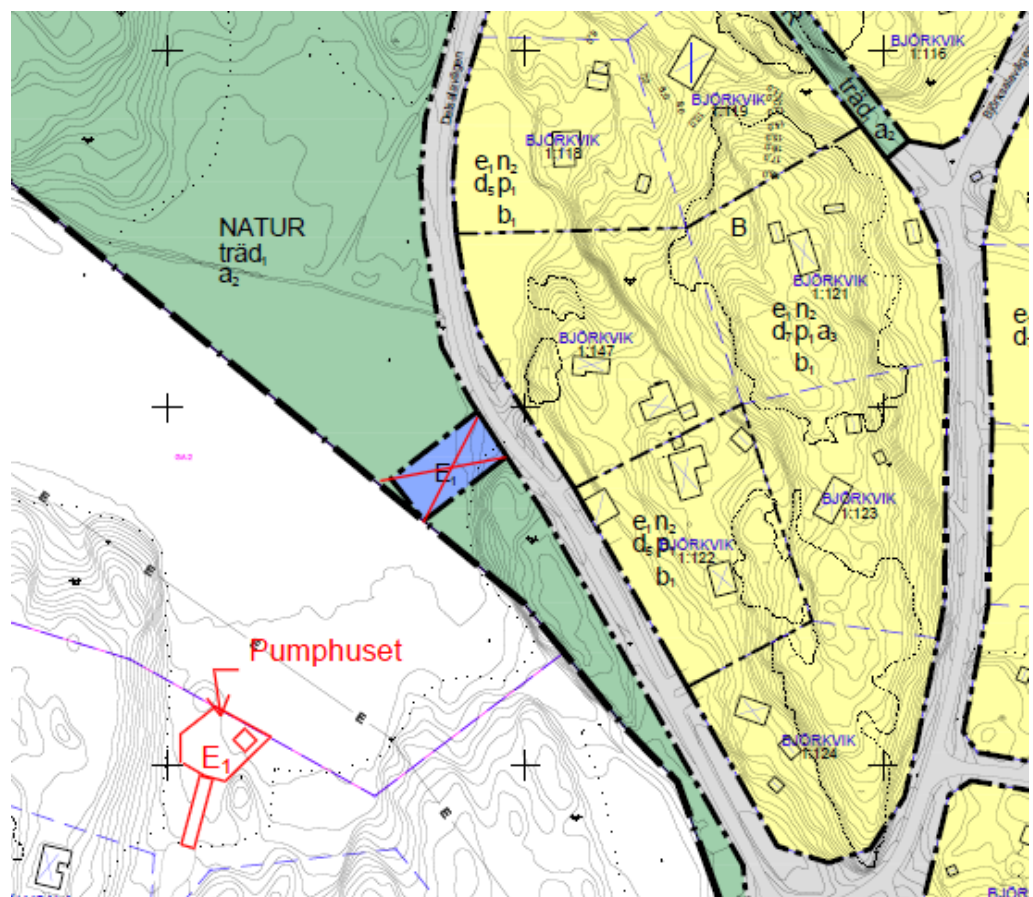
Kommentar:

- a) Se svar under 10 g.
- b) Se svar under 25 c och d. Vad gäller avstånd till fastighetsgräns för huvudbyggnad har kommunen gjort bedömningen att 4 meter är tillräckligt. Med detta avstånd klaras dagens krav för

brandskyddsavstånd mellan byggnader. Flera av huvudbyggnaderna står också närmre grannfastighetsgräns än 6 m redan idag, vilket innebär att flera byggnader skulle strida mot planbestämmelserna med ett sådant avstånd. Dock gäller fortsatt att huvudbyggnader ska placeras minst 6 meter från gata, vilket syftar till att bevara områdets karaktär samt trafiksäkerhet.

34. Björkvik 1:147

- a) Fastighetsägaren anser att placeringen av föreslagen pumpstation nedanför Dalsalavägen 4–6 innebär en överhängande risk för avloppslukt. Pumpstationen bör flyttas så långt från bebyggelse som möjligt, i detta fall västerut. Då finns också möjlighet att ansluta självfallsavlopp från Aspsalavägen (annan plan). Väg till ny placering av pumpstation bör kunna anläggas med tillträde från Aspsalavägen, se bifogad ritning på förslag till ny placering för pumpstation. Pumpstationen bör förses med bästa möjliga luftfilter.



- b) Vad händer vid ett driftstopp? Vart tar bräddande avloppsvatten vägen? Kommer någon typ av hålltank byggas för att förhindra utsläpp av fekalier i naturen?
- c) Fastighetsägaren anser att ett uppförande av pumpstationen kommer att förändra naturen/omgivningen till det sämre. Detta

- kommer att innebära en stor risk för värdeminskning för tomt 1:147
- d) Fastighetsägaren anser att det kommer att bli mer trafik med servicefordon till dessa anläggningar i området, vilket kommer störa djur/natur/boende.
 - e) Hur ser pumpstationen ut i detalj med mått, färger, fasad- och takmaterial, takhöjder etcetera? Pumphuset bör smälta in i omgivningen så mycket som möjligt vad gäller färger, materialval etcetera Fastighetsägaren föreslår att det kan grönmålas eller ha mer neutral färgsättning än falurött med svart tak.
 - f) Ger pumphuset ifrån sig något ljud? I så fall finns det anledning att göra en decibelmätning som följer Naturvårdsverkets krav.
 - g) Följer byggnationen PBL/Miljöbalken 1998:808 1 kap?
 - h) Fastighetsägaren påtalar att pumpstationen inte bör byggas sommartid då området har många sommargäster som då skulle störas av byggtrafik och buller.
 - i) Fastighetsägaren anser att kringliggande fastigheter måste förses med vibrationsmätare och decibelmätare om det krävs sprängning av berg vid byggnation av pumphus, förläggning av VA stammar samt vägar.
 - j) Fastighetsägaren anser att en begränsning av hur tomtägareföreningen ska sköta sina grönområden när det redan finns en skogsvårdsplan inte verkar genomtänkt.
 - k) Fastighetsägaren anser att komplementbyggnad bör ökas till 60 kvm.

Kommentar:

- a) Se svar under 10 e.
- b) Se svar under 25 g.
- c) Pumpstationen föreslås placeras i den västra delen av E-området, på ett behörigt avstånd från Dalsalavägen. Se ytterligare svar under 10 e. Då det inte finns några utpekade känsliga biotoper eller skyddade miljöer inom planområdet skulle en nödbräddning från den föreslagna pumpstationen få en relativt liten påverkan på miljön.
- d) Ett vanligt tillsynsintervall för en pumpstation är varannan till var tredje vecka med kommunens egna servicefordon som är skåpbilar, d.v.s. inga tunga fordon. Större driftfordon, t.ex. sugbil, kan behöva åka ut en till två gånger per år. Storleken på en sugbil är att jämföra med en sopbil. VA-utbyggnaden kommer att leda till en minskning av tung trafik i området, då enskilda anläggningar inte längre behöver tömmas med slambil.
- e) Pumpstationerna kommer troligtvis att vara av den standardmodell som är 3x3 meter. Pumpstationen målas normalt med faluröd färg men det finns möjlighet att anpassa färgval till omgivningen. Planbeskrivningen kompletteras med information

- om detta samt med ett foto.
- f) Se svar under 27 c.
 - g) Utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp bidrar till att förbättra Östersjöns status och bidrar därmed till att uppfylla miljöbalkens mål. Pumpstationer föreslås placeras med säkerhetsavstånd från bebyggelse för att inte orsaka olägenhet för boende. Byggnationen ligger också i linje med bestämmelserna i plan- och bygglagen.
 - h) Kommunen kommer att planera för att fastigheterna ska vara tillgängliga under hela byggtiden. På vissa sträckor går detta att lösa tack vare rundkörningsmöjligheter, på andra sträckor kan vägen breddas eller körplåtar användas. Det går i dagsläget inte att säga ett exakt startdatum för entreprenadarbetena.
 - i) Inför entreprenadarbetena utförs en riskanalys av området. Riskanalysen anger tillåtna vibrationsvärden från sprängningar och övriga markarbeten. En förbesiktning av samtliga byggnader som ligger inom cirka 50 meter från arbetsområdet för sprängning utförs innan arbetena inleds. Alla byggnader och murade skorstenar undersöks och eventuella befintliga skador beskrivs i ett protokoll. När VA-utbyggnaden är klar utförs en efterbesiktning.
 - j) Se svar under 10 a och b.
 - k) Se svar under 21 g.

35. Björkvik 1:149

- a) Fastighetsägaren välkomnar detaljplanens ambition att bevara karaktären med stora tomter och byggnader som är väl inpassade i terrängen. Det borgar för att bibehålla områdets karaktär. Dock anser fastighetsägaren att möjligheten till 180 kvm byggnadsarea i kombination med 8 metersnockhöjd möjliggör byggnader i tre våningar med 60 kvm per plan, eller med olika stora våningsplan, vilket inte överensstämmer med planens ambitioner att bevara karaktären. Fastighetsägaren föreslår att regleringen ändras till max 6 meter i byggnadshöjd i kombination med en maximal taklutning på 30 grader.
- b) Fastighetsägaren anser att begränsningen av antal bostäder per fastighet bör kunna bedömas från fall till fall för större tomter. Om enbart kompletteringar som inte kräver tillstånd, s.k. attefallshus, blir en förutsättning för bostadskomplettering kan det i vissa fall bli en sämre lösning i förhållande till fastigheten och den kringliggande miljöns förutsättningar.
- c) Fastighetsägaren meddelar att stallet på Björkvik 1:37 är ett mobilt stall som fick temporärt bygglov efter särskilt godkännande från grannar. Grannarna godkände detta under förutsättning att stallet inte skulle brukas permanent. När stallet uppfördes stred

det mot Boverkets tidigare riktlinjer om säkerhetsavstånd i förhållande till bostadsbebyggelse. Fastighetsägaren anser att tomtstorlekar i området och närhet mellan stall och övrig bebyggelse endast medger begränsad hästhållning. Ovanstående bör framgå av planbeskrivningen. Det har i enstaka fall hänt att hästar sprungit in på närliggande tomter. En permanent och eventuell utökad omfattning av hästhållning kan strida mot 2 kap 9§ PBL.

- d) Fastighetsägaren anser att det är orimligt med styckningsförbud för Björkvik 1:149 då fastigheten är stor i förhållande till befintlig bebyggelse. Dessutom har fastigheten inte tidigare omfattats av detaljplan och en eventuell avstyckning bör därför kunna prövas i särskild ordning snarare än att begränsas av en generell planbestämmelse. Ett liknande resonemang finns i planbeskrivningen gällande Björkvik 1:94. Fastighetsägaren anser att lämpligheten i en eventuell avstyckning bör kunna prövas i förhållande till de allmänna lämplighetsvillkoren enligt Fastighetsbildningslagen 3 kap 1§, och anser att en bestämmelse om minsta tomtstorlek om 2000 kvm är mer rimlig för fastigheten. Styckning av 1:149 skulle innebära en mycket begränsad förtätning som kan underlätta finansiering av nödvändiga investeringar i VA och vägar.
- e) Fastighetsägaren upplyser om att ekonomibyggnaden som har en gul kulturmärkning i kulturvärdesutredningen, har haft ett större anslutande växthus som tyvärr var så förfallet att det inte kunde bevaras. Växthusets storlek framgår av äldre plankartor. Detta bör beaktas vid en eventuell bedömning av byggnadsvolymer vid en prövning av kompletterande bebyggelse. Därför bör den kompletterande bebyggelsen för denna fastighet inte begränsas till 50 kvm BTA. Även storleken på tomten, som överstiger 4 500 kvm, motiverar detta. Fastighetens skyddade läge som omges av naturmark och klippor kommer också naturligt att medföra att en kompletterande bebyggelse inte påverkar grannar och intrycket av den samlade bebyggelsen. De närliggande fastigheterna inom det kulturvärdeskyddade området har redan idag större ekonomibyggnader. En sådan komplettering skulle därför harmoniera med omgivande bebyggelse.

Kommentar:

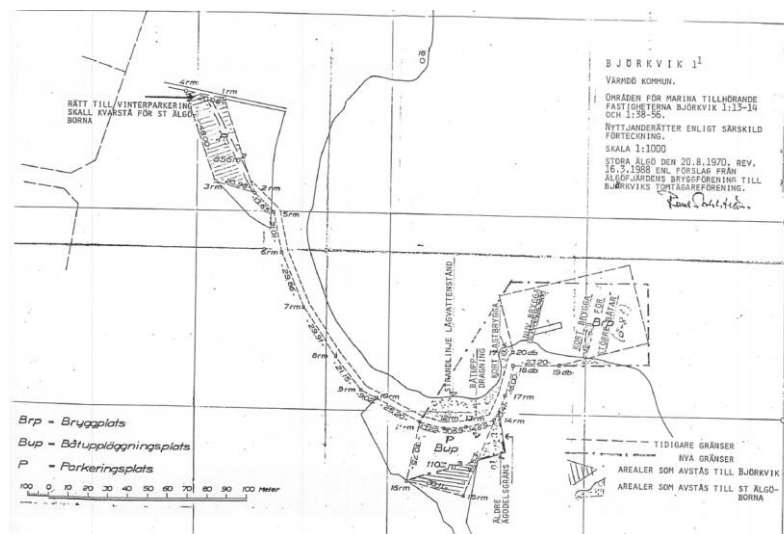
- a) Se svar under 10 g. Kommunen bedömer utöver svaret under 10 g att det inte är rimligt att reglera taklutning då området har en brokig bebyggelse med varierade gestaltningsmässiga uttryck bland annat vad gäller takutformning. Detta är en del av karaktären och ska inte omöjliggöras genom reglering.
- b) Byggrätten och antalet bostäder per fastighet föreslås liksom tidigare vara enhetlig inom hela planområdet. Detta innebär att fastighetsägarna kan bygga lika mycket oavsett fastighetsstorlek

vilket bidrar till att behålla karaktären av mindre byggnader på stora fastigheter i området. Dessutom har kommunen redan i översiktsplanen bedömt att de prioriterade förändringsområdena (PFO) inte klarar en större ökning av antal hushåll med tanke på kapaciteten på vägar, kommunal och kommersiell service med mera. Björkvik ingår i PFO 19.

- c) Stallet på Björkvik 1:37 medger endast en begränsad hästhållning för ett fåtal hästar. Stall inom detaljplanelagt område ska söka tillstånd hos kommunen, och eventuell utökning av stall kräver bygglov. Se vidare svar under 1 c.
- d) Fastigheten är avstyckad från Björkviks gård år 1973. Fastighetsbildningen avsåg lämplig avgränsning kring befintlig bebyggelse. Denna bedömning är fortsatt giltig, vilket inte talar för att en avstyckning skulle anses lämplig idag. Någon ny bedömning är i dagsläget heller inte aktuell mot bakgrund av gällande översiktsplan och riktlinjerna för PFO-områden. Avstyckning enbart genom prövning mot fastighetsbildningslagen är inte möjlig idag då det är kommunen som styr bebyggelseutvecklingen sedan plan- och bygglagens införande 1987.
- e) Se svar under 35 b.

36. Björkvik 1:154

- a) Fastighetsägaren anser att föreslagen detaljplan inte tar hänsyn till de servitut och avtal som föreligger. Fastighetsägaren upplyser om att den är servitutsinnehavare till servitut 01-IM4-66/2199.1, och har rätt till brygga och parkering i Björkvik. Fastighetsägaren bifogar servitutet.
- b) Enligt information från Älgö bryggföreningen så har en överenskommelse träffats 16/3 1988 för att ändra det område som utnyttjas i servitutet och det är detta område som de facto har utnyttjats sedan dess. Se bifogad karta. Dock har den nya bryggan inte blivit byggd men den är en förutsättning för att de som inte utnyttjat servitutet skall kunna göra det. Vi föreslår att man utökar område W₃ enligt föreslagen kart, se karta under 12 c. så att den speglar det avtal som finns upprättat.



- c) Vi är minst 8 tomter som ännu inte utnyttjat vår servitutsrätt. Under 2018 tillkom det 2 nya servitutsinnehavare varför behovet av ny brygga har ökat.

Kommentar:

- a) Se svar under 11 i.
b) Se svar under 12 c.
c) Se svar under 12 c.

Del B. Ändringar sedan samråd

Inkomna synpunkter har lett till följande ändringar

- E-område för pumpstationen vid Norrviksslingan har tagits bort.
- Planbeskrivningen har förtydligats med mer information om pumpstationerna, storlek och exempel på utförande
- Planbeskrivningen har förtydligats kring skötselplan för de gemensamma naturområdena.
- Bestämmelserna kring vattenområden har justerats för att bättre stämma överens med befintlig situation.
- Text om befintliga båtbyggor och befintlig båtuppställning förtydligas i planbeskrivningen så att det framgår hur de nyttjas.
- Planbeskrivningen kompletteras med en översiktskarta som visar planområdets förhållande till Stora Älgön.
- Varsamhetsbestämmelserna har justerats. Formuleringen anger nu att karaktären ska bibehållas.
- Varsamhetsbestämmelsen k_3 justeras så att byggnaden ska vara bemålad med röd färg.
- Planens genomförandedel förtydligas angående huvudmannaskap.
- Planbeskrivningen har förtydligats kring brandvattensystem.

- Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av hur detaljplanen förhåller sig till RUF.S.
- Planbeskrivningen har förtydligats med ett kort resonemang kring hästhållning och dess påverkan på omgivningen.
- Planens genomförandedel har förtydligats angående befintliga servitut.
- Planens genomförandedel har uppdaterats med ett avsnitt om tillstånd för arbeten i vatten.
- Prickmark har tillförts till pumpstationerna för att se till att byggnaderna blir så långt ifrån de boende som möjligt.

Ändringar av planförslaget utöver inkomna samrådsyttranden

- Ett ytterligare läge för transformatorstation har införts i södra delen av planområdet längs Björksalavägen. Vattenfall som är elnätsägare har efter samrådet inkommit med önskan om ytterligare en station. Totalt finns nu tre lägen för transformatorstationer inom planområdet. Flera lägen för den tredje stationen har utretts och avvägningar har gjorts för att hitta en placering som uppfyller Vattenfalls krav.
- Bestämmelserna träd₁ och a₂ har införts för ön Fårholmen öster om kustlinjen, det vill säga samma bestämmelser som för all annan naturmark inom planområdet.
- Fastigheten Björkvik 1:146 ändras från bostadsändamål till gata, då fastigheten ägs av Vattenfall.
- Marken vid båtuppställningen söder om Holmängsviken ändras till parkmark, i likhet med befintlig plan.
- Angöringsvägen i Björksalavägens förlängning norrut planläggs som gata.
- Gata som ansluter till Ravinstigen i södra delen av planområdet förlängs så att fastigheten Björkvik 1:119 får utfart mot allmän väg.
- En del av parkytan i norra delen av planområdet har övergått till natur. Detta för att bättre spegla befintlig situation.
- Reglering av högsta nockhöjd på max 8 m för huvudbyggnad har lagts till i bestämmelsen e₃.
- Planbestämmelserna har uppdaterats för att likna de andra detaljplanerna i Bullandöområdet.
- Reglering av största tillåta bruttoarea på 240 kvm per fastighet har lagts till bestämmelsen e₄ och e₅.
- Redaktionella ändringar har gjorts i planhandlingarna för att öka läsbarheten.
- Största tillåtna bruttoarea (BTA) för komplementbyggnader har utökats från 50 till 60 kvadratmeter.
- Prickmark har införts i kartan där det är översvämningsrisk.
- Ett byte från utökat till standardförfarande har genomförts eftersom planförslaget inte är i strid med översiktsplanen och övriga kriterier är

uppfyllda. Björkvik är ett av kommunens prioriterade förändringsområden (PFO 19) som finns redovisade i kommunens översiktsplan antagen i kommunfullmäktige 2011.

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

| Fastighetsbeteckning/ Myndighet | Ej tillgodosedda synpunkter |
|--|--|
| Länsstyrelsen | Synpunkt om att beskriva risk för spridning av föroreningar från varvet in i planområdet. Synpunkt om kompletterande beskrivning av föroreningar kring båtuppställning. |
| Lantmäterimyndigheten | Synpunkt om att det bör vara kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. |
| Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden | Synpunkt om hur planbestämmelser anges på plankartan. Synpunkt om upplysning på plankartan angående strandskyddsdispens. Synpunkt om att införa planbestämmelse som begränsar andelen hårdgjorda ytor. |
| Björkviks tomtägarförening | Synpunkt om att bestämmelser kring förbud mot trädfällning bör utgå. Synpunkt om att Sandviken bör planläggas som W ₂ . Synpunkt om att pumpstation vid Björksalavägen bör flyttas. Synpunkt om att pumpstation vid Dalsalavägen bör flyttas. Synpunkt om att endast 1 våning bör tillåtas för huvudbyggnader. Synpunkt om att avstånd mellan komplementbyggnad och fastighetsgräns bör utökas till minst 4 meter |
| Stora Älgöns bryggförening | Synpunkt om utökat område för brygga i södra delen av Holmängsviken. |
| Älvsala Nya Tomtägarförening och Älvsala Vägförening | Synpunkt om att trafikutredning och bullerutredning bör uppdateras. Synpunkt om att fler plushöjder bör införas på plankartan. Synpunkt om att grundkartan bör uppdateras. Synpunkt om att stryka pumpstation vid Dalsalavägen. Synpunkt om att utredning kring förorenade områden bör |

| | |
|---|---|
| | kompletteras. |
| Fastighetsägare Björkvik 1:57 | Synpunkt om att pumpstation vid Björksalavägen bör flyttas. |
| Fastighetsägare Björkvik 1:58 | Synpunkt om att pumpstation vid Björksalavägen bör flyttas. |
| Fastighetsägare Björkvik 1:59 | Synpunkt om att pumpstation vid Björksalavägen bör flyttas. |
| Fastighetsägare Björkvik 1:70 | Synpunkt om att endast 1 våning bör tillåtas för huvudbyggnader. Synpunkt om att avstånd mellan komplementbyggnad och fastighetsgräns mot gata bör utökas. |
| Fastighetsägare Björkvik 1:75 | Synpunkt om att pumpstation vid Björksalavägen bör flyttas. |
| Fastighetsägare Björkvik 1:77, 1:78, 1:79, 1:67, 1:100, 1:153 | Synpunkt om detaljstyrning av grönområde. Synpunkt om att avstyckningar bör tillåtas. Synpunkt om att källare bör tillåtas. Synpunkt om att byggnadsarean för huvudbyggnad bör utökas. Synpunkt om att endast 1 våning bör tillåtas för huvudbyggnader. Synpunkt om att bruttoarea för komplementbyggnad bör utökas. Synpunkt om att nockhöjd för komplementbyggnad bör höjas. |
| Fastighetsägare Björkvik 1:84 | Synpunkt om att byggnadsarean för huvudbyggnad bör utökas. Synpunkt om att endast 1 våning bör tillåtas för huvudbyggnader. Synpunkt om att avstånd mellan komplementbyggnad och fastighetsgräns mot gata bör utökas. Synpunkt om att Sandviken bör planläggas om W ₂ . Synpunkt om att pumpstation vid Björksalavägen bör flyttas. Synpunkt om att bestämmelser kring förbud mot trädfällning bör utgå. |
| Fastighetsägare Björkvik 1:94 | Synpunkt om att bestämmelser kring förbud mot trädfällning bör utgå. Synpunkt om att byggnadsarean för huvudbyggnad bör utökas. Synpunkt om att endast 1 våning bör tillåtas för huvudbyggnader. Synpunkt om att avstyckningar bör tillåtas. |

| | |
|--------------------------------|--|
| | |
| Fastighetsägare Björkvik 1:99 | Synpunkt om att endast 1 våning bör tillåtas för huvudbyggnader. Synpunkt om att samrådstiden löpte över jul och nyår. |
| Fastighetsägare Björkvik 1:115 | Synpunkt om att avstånd mellan byggnad och fastighetsgräns bör utökas. Synpunkt om att septiktank bör grävas ned i stället för att nödbrädd sker till naturmark/diken. |
| Fastighetsägare Björkvik 1:121 | Synpunkt om att avstyckningar bör tillåtas. Synpunkt om att bestämmelse som begränsar ändring av marknivån bör ändras. Synpunkt om att nockhöjd för komplementbyggnad bör höjas. |
| Fastighetsägare Björkvik 1:22 | Synpunkt om att pumpstation vid Dalsalavägen bör flyttas. Synpunkt om detaljstyrning av grönområde. Synpunkt om att bruttoarea för komplementbyggnad bör utökas. |
| Fastighetsägare Björkvik 1:129 | Synpunkt om att byggnadsarean för huvudbyggnad bör utökas. Synpunkt om att endast 1 våning bör tillåtas för huvudbyggnader. Synpunkt om att avstånd mellan komplementbyggnad och fastighetsgräns bör utökas. Synpunkt om att Sandviken bör planläggas om W ₂ . Synpunkt om att pumpstation vid Björksalavägen bör flyttas. Synpunkt om att bestämmelser kring förbud mot trädfällning bör utgå. |
| Fastighetsägare Björkvik 1:130 | Synpunkt om att byggnadsarean för huvudbyggnad bör utökas. Synpunkt om att bruttoarean bör utökas. |
| Fastighetsägare Björkvik 1:141 | Synpunkt om att endast 1 våning bör tillåtas för huvudbyggnader. Synpunkt om att avstånd mellan komplementbyggnad och fastighetsgräns bör utökas. |

| | |
|--------------------------------|---|
| | |
| Fastighetsägare Björkvik 1:147 | Synpunkt om att pumpstation vid Dalsalavägen bör flyttas. Synpunkt om detaljstyrning av grönområde. Synpunkt om att bruttoarea för komplementbyggnad bör utökas. |
| Fastighetsägare Björkvik 1:149 | Synpunkt om att nockhöjd för huvudbyggnad bör sänkas. Synpunkt om att bestämmelse om maximal taklutning bör införas. Synpunkt om att fler bostäder bör kunna tillåtas på större fastigheter. Synpunkt om att få stycka sin fastighet. Synpunkt om att bruttoarean för komplementbyggnad bör ökas för fastigheten. |
| Fastighetsägare Björkvik 1:154 | Synpunkt om utökat område för brygga i södra delen av Holmängsviken. |

Värmdö 2022-05-19
Planavdelningen

Raad Alwajid
Planchef

Stefan Khoo
Planarkitekt & projektledare

