

DETALJPLAN FÖR DEL AV

**PFO Strömma delområde S7
Westertorp - Östertorp**

VÄRMDÖ KOMMUN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Antagandehandling

PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015

Utökat förfarande

Dnr: 15KS/112

Datum: 2019-10-21, reviderat 2022-11-15

Ansvarig handläggare: Lisa Hansson

Samhällsbyggnadskontoret



VÄRMDÖ KOMMUN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

DETALJPLAN FÖR PFO Strömma delområde S7 Westertorp-Östertorp, VÄRMDÖ KOMMUN

Granskning av detaljplan för PFO Strömma delområde S7 Westertorp-Östertorp har skett från 2019-09-04 till 2019-09-24. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista. Under granskningen fanns möjlighet att lämna synpunkter skriftligen. Planförslaget och alla bilagda handlingarna fanns att ta del av på servicecenter på Skogsbovägen 9–11 och på kommunens webbplats varmdo.se.

Totalt har 19 yttranden inkommit under granskningstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå på samhällsbyggnadskontoret.

PFO Strömma S7 antogs av Kommunfullmäktige 2019-12-18.

PFO Strömma S7 upphävdes av Mark- och miljödomstolen 2020-10-22.

Detta utlåtande är en bearbetning av ett tidigare utlåtande 2019-10-21.

Detta utlåtande är uppdelat i fem delar:

Del A. Inkomna yttranden samt Samhällsbyggnadskontorets kommentarer

Del B. Samlade svar på frekvent inkomna synpunkter

Del C. Ändringar mellan granskning och antagande

Del D. Ändringar mellan upphävande 2020 Och nytt antagande 2022

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

Yttranden har lämnats av

Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
Myndigheter m.fl.		
Länsstyrelsen		2019-09-20
Lantmäteriet		2019-09-20
Sjöfartsverket		2019-09-09
Storstockholms brandförsvaret		2019-09-12
Svenska kraftnät		2019-09-19
Havs- och vattenmyndigheten		2019-09-20
Trafikförvaltningen Region Stockholm		2019-09-24
Trafikverket		2019-09-24
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden		2019-10-08
Sakägare		
Fastighetsägare 1	Strömma 2:12, 2:13, 2:14, 2:25	2019-09-08
Fastighetsägare 2	Strömma 8:1	2019-09-18
Fastighetsägare 3	Strömma 6:1	2019-09-20
Fastighetsägare 4	Strömma 2:11, 9:1, 10:1	2019-09-23
Fastighetsägare 5	Strömma 4:1	2019-09-23
Fastighetsägare 6	Strömma 7:1, 2:6, 11:1	2019-09-23
Fastighetsägare 7	Strömma 2:9	2019-09-24

Fastighetsägare 8	Strömma 6:1, 6:3	2019-09-23
Fastighetsägare 9	Strömma 6:1	2019-09-24
Fastighetsägare 10	Strömma 6:2	2019-09-24

Del A. Inkomna yttranden samt Samhällsbyggnadskontorets kommentarer.

	Yttrande	Kommentar
	Myndigheter m.fl.:	
1. Länsstyrelsen		
a)	Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.	Noterat.
b)	<p><u>Rådgivande synpunkter</u> Flera planbestämmelser har blivit otydligare sedan samrådet och bör förtydligas eller ersättas med bestämmelser som fanns i samrådet.</p> <p>Gällande bestämmelsen W <i>Öppet vatten och vatten med mindre anläggningar där karaktären av öppet vatten avses behållas</i> är detta en otydlig bestämmelse då öppet vatten generellt avser vatten utan nya brygganläggningar där kommunen inte vill se en utveckling med fler bryggor. Det var tydligt i bestämmelsen i samband med samrådet vilka åtgärder som tilläts inom området och vad som inte tilläts. Länsstyrelsen anser generellt att Värmdö kommun hanterar strandskydd i vattenområdet föredömligt i många detaljplaner. Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen hanterar denna detaljplan på samma sätt som andra detaljplaner vad gäller vattenområden. Det innebär att förtydliga i bestämmelserna inom vilka vattenområden man vill se en utveckling med fler brygganläggningar och var man har ambitionen att ha ett öppet vattenområde utan nya brygganläggningar. Kommunen rekommenderas därför att ändra tillbaka till bestämmelserna angående användning av vattenområden till det som var i samrådsskedet.</p> <p>I den administrativa bestämmelsen a1 som anger utökad marklovsplikt ingår begreppen ”säkerhets- och naturvårdsskäl”. Vilka skäl detta kan vara behöver beskrivas närmare i planbeskrivningen. Samråd gärna med en bygglovshandläggare om denna bestämmelse är möjlig att följa upp.</p>	<p>Planbestämmelse W är den ospecificerade planbestämmelse som används, på samma sätt som B används för Bostäder. För ny brygganläggning kan strandskyddsdispens sökas.</p> <p>Förtydligande av planbestämmelsen ”a1” har lagts till i planbeskrivningen.</p>
2. Lantmäteriet		
a)	<u>Grundkarta</u> Inga synpunkter	Noterat.
b)	I planbeskrivningen, s. 74, sägs att fastighetsindelingsbestämmelser ska införas för	Noterat. Ändringar har gjorts i planbeskrivning.

	vissa fastigheter. På plankartan med planbestämmelser kan Lantmäteriet dock inte återfinna några tydliga fastighetsindelingsbestämmelser. Här kan påpekas att bestämmelser om minsta fastighetsstorlek <i>inte</i> utgör fastighetsindelingsbestämmelser (jfr 4 kap. 18 § första stycket PBL med andra stycket i samma paragraf).	
c)	I planbeskrivningen, s. 77 sägs att en detaljplanebestämmelse om ledningsrätt ska vara förenlig med 6 § ledningsrättslagen. Detta antyder att en sådan rättighetsbestämmelse om ledningsrätt som avses i 4 kap. 18 § andra stycket PBL avses införas i detaljplanen. Någon tydlig sådan bestämmelse har Lantmäteriet dock inte kunnat återfinna på plankartan med planbestämmelserna. Här kan påpekas att bestämmelser om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar <i>inte</i> utgör rättighetsbestämmelser om ledningsrätt 4 kap. 18 § andra stycket PBL (jfr 4 kap. 6 § PBL med 4 kap. 18 § andra stycket PBL).	Noterat. Ändringar har gjorts i planbeskrivning.
d)	Förutsättningarna för få ersättning till följd av skydds- respektive rivningsbestämmelserna i detaljplanen kan förtydligas, eftersom det får förutsättas att fastighetsägarna inte har någon kännedom om detta och var i PBL som detta regleras (se s. 78).	Noterat. Ändringar har gjorts i planbeskrivning.
e)	Det bör förtydligas att ersättning kan bli aktuellt för de servitutsåtgärder som omnämns i planbeskrivningen.	Noterat. Ändringar har gjorts i planbeskrivning.
f)	Det bör förtydligas att fastighetsägarna kommer att få betala för de gemensamhetsanläggningar som inrättas för att genomföra detaljplanen, t.ex. om gemensamhetsanläggning för dagvatten inrättas.	Noterat. Ändringar har gjorts i planbeskrivning.
g)	Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen.	Noterat.
3. Sjöfartsverket		
	Sjöfartsverket gör bedömningen att förslaget inte kommer att påverka sjöfarten negativt och har därmed inget att erinra, men har nedan redovisad information och allmänna synpunkter. <i>Se yttrande.</i>	Noterat.
4. Storstockholms brandförsvaret		
a)	<i>Hantering av olycksrisker</i> SSBF har tidigare yttrat sig i detta ärende i samrådet (2018-02-23). Utifrån riskidentifieringen som gjordes då fann SSBF riskkällan väg 222, vilken kommunen också identifierat.	Bullerskyddet (a ₃) har syftet att skydda mot buller. Planbestämmelsen a ₅ är kopplad till ”m ₁ ”.

	<p>Väg 222 har låg standard och är kurvig, längs planområdet finns flertalet privata utfarter direkt till vägen, vilket försvårar trafiksituationen. Den viktigaste åtgärden för att hantera riskerna i området torde vara kraftiga åtgärder i, på och kring vägen. Utöver detta transporteras Farligt gods på vägen. I planbeskrivning beskrivs att olycksrisker och åtgärder regleras genom planbestämmelser i plankarta, m1, a3 och a5. De båda planbestämmelserna a3 och a5 är båda mycket otydliga, och SSBF är frågande om hur rätt åtgärd säkerställs.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hur säkerställs att bullerskyddet blir brandklassat och vad är ”lämplig brandklass” för planbestämmelse a3 (Lov får bara ges med förutsättningen att en bullerskyddsåtgärd har vidtagits)? • Vad innebär en olycksåtgärd enligt planbestämmelse a5 (Lov får bara ges med förutsättningen att en olycksskyddsåtgärd har vidtagits)? <p>SSBF anser att dessa båda bestämmelser bör skärpas och förtydligas för att säkerställa att åtgärder i rätt omfattning utförs.</p>	
b)	<p><i>Möjlighet till räddningsinsatser</i></p> <p><u>Brandvatten</u> Då aktuellt område endast är bebyggt med mindre bostadshusbebyggelse är det ur ett insatsperspektiv tillräckligt att nyttja vattenförsörjning via alternativsystem. Det förefaller på granskningshandlingarna som att kommunen beaktar denna fråga och samplanerar den med kommunalt vatten, vilket vi ser positivt på. Avståndet till närmaste brandpost för ett alternativsystem bör vara maximalt 500 meter och brandposterna bör ge minst 900 liter/minut. Vid brandposterna måste goda vändmöjligheter alternativt möjlighet till rundkörning finnas. I planhandlingarna ges ett exempel på upprättande av brandpost, vid hamnkrogen, vilket torde vara en lämplig plats. Fortsatt projektering av alternativsystem måste ske i samråd med SSBF.</p>	Noterat.
c)	<p><i>Övrigt</i> SSBF rekommenderar fortsatt samverkan kring frågorna om det finns osäkerhet i hur ovanstående yttrande ska beaktas i resterande del av planprocessen.</p>	Noterat.
5. Svenska kraftnät		
	Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag.	Noterat.

6. Havs- och vattenmyndigheten		
	Myndigheten avstår från att lämna synpunkter på underlaget. Det innebär inte att myndigheten tagit ställning i sakfrågan eller till handlingarna i ärendet.	Noterat.
7. Trafikförvaltningen Region Stockholm		
	Trafikförvaltningen har inga synpunkter utöver de som framförts under samrådet.	Noterat.
8. Trafikverket		
a)	<u>Trafik</u> Trafikverket framförde i samrådsyttrande daterat 2018-03-01, att väg 222 har brister gällande trafiksäkerhet ut med aktuell sträcka. Förslaget till detaljplan kommer att möjliggöra permanentboende i en betydligt större omfattning än idag, vilket innebär mer trafik och ytterligare försämrad trafiksituation längs med vägen. Trafikverket anser att det åligger kommunen att säkerställa en trafiksäker trafikförsörjning till planområdet. Dock framgår det av granskningshandlingarna att kommunen inte har för avsikt att tillse detta inom ramen för planarbetet.	Planförslaget innebär inte ett ökat antal utfarter mot Stavnsäsvägen (väg 222). Gång- och cykelväg för väg 222 för detta område tas i detaljplaneprocessen för detaljplan för PFO Strömma S5.
b)	Tillsammans med Värmdö kommun har Trafikverket inlett en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) där aktuell sträcka ingår. En ÅVS syftar till att säkra kostnadseffektiva lösningar som beaktar alla trafikslag och färdmedel liksom olika åtgärdsförslag. En ÅVS baseras på fyrstegsprincipen, som syftar till att utforma och utveckla transportsystemet utifrån en helhetssyn. Trafikverket anser att den markanvändning som föreslås i detaljplanen förutsätter åtgärder i den statliga infrastrukturen. Det är därför angeläget att kommunen i det fortsatta planarbetet inväntar och beaktar resultat från pågående ÅVS. Om detta inte görs finns risk för en situation där förslaget till detaljplan försvårar ett genomförande av de åtgärder som en ÅVS kommer fram till är nödvändiga för att förbättra trafiksituationen.	Då detaljplanen inte innebär någon planering inom Trafikverkets vägområde bedömer förvaltningen att det inte försvårar ett genomförande av de åtgärder som en ÅVS kan komma fram till är nödvändiga för att förbättra trafiksituationen.
c)	En av bristerna utmed väg 222 är antalet anslutningar utmed vägen. Trafikverket vill upplysa kommunen om att inga nya anslutningar på aktuell sträcka för väg 222 kommer att tillåtas. Eventuella avstyckningar som förutsätter ny anslutning till väg 222 är därför inte lämplig. Befintliga anslutningar anser Trafikverket ska uppfylla kraven enligt Vägar och gators utformning, VGU, underlag kring detta bör presenteras för Trafikverket.	Inga nya anslutningar till väg 222 tillkommer med planförslaget. Detaljplanen möjliggör förbättrade anslutningar med bredare områden som har reserverats som gemensamhetsanläggning för väg.
d)	<u>Avstånd mellan väg och bebyggelse</u> Trafikverket har behov av en byggnadsfri zon i	Området som Trafikverket syftar på får inte upphävt strandskydd med

	vägens närhet. I plankartan regleras ett byggnadsfritt avstånd längst med väg 222. Trafikverket har noterat att de byggnadsfriaområdet upphör i östra respektive västra delen av berörd sträcka av väg 222. Det finns ingen förklaring till detta i planhandlingarna. Trafikverket anser att ett byggnadsfritt avstånd ska säkerställas utmed samtliga delar längs med väg 222.	undantag för Fågelbro 46:1, men där tillkommer ingen byggrätt vilket leder till samma slutsats som samrådsförslaget. Detta för att inte göra befintlig komplementbyggnad planstridig. För Strömma 2:5 har det lagts till korsmark där det finns befintlig bebyggelse.
e)	<u>Dagvatten</u> Trafikverkets framförda synpunkter på dagvattenutredningen från samrådsskedet kvarstår. I utredningen beskrivs en ökning av dagvattenflödet för delavrinningsområdet B7 och dessutom föreslås ett antal platser för samlad fördröjning av dagvatten i närheten av väg 222. Trafikverket saknar en beskrivning av hur det ökade dagvattenflödet samt fördröjningsmagasinen kommer att påverka väg 222, även påverkan vid regn med 50- respektive 100 års återkomsttid. Dagvatten från planområdet ska inte belasta eller nyttja Trafikverkets dagvattensystem.	Värmdö kommun ställer alltid krav på att flödena inte får öka i samband med exploatering. Utredningen visar ökade flöden exklusive åtgärder för att illustrera hur stora flöden en exploatering behöver fördröja för att inte öka avrinningen. Exploateringsgraden i Strömma S7 är relativt låg och reglerad i plankartan vilket ger goda möjligheter till att skapa utrymmen för flödesutjämning. Sett till topografin, vattendelarens placering, delavrinningsområdets storlek samt i vilken riktning avrinning sker är bedömningen att det föreligger låg till ingen risk med avseende på höga flöden. Delavrinningsområdet uppströms är relativt litet och avrinning sker relativt diffust vilket betyder att det även vid kraftiga regn får anses osannolikt att pluviala flöden uppstår med skador som följd.
f)	<u>Buller</u> Planområdet är utsatt för buller från väg 222. Inom ramen för planarbetet har kommunen tagit fram en trafikbullerutredning. Trafikverket har granskat utredningen och framhöll under samrådsskedet att trafikbullerutredningen behövde revideras. Trafikverket anser att det tydligare bör framgå i planhandlingarna hur riktvärden enligt gällande förordning klaras för respektive fastighet. Underlaget innehåller ett antal otydligheter som gör det svårt att tolka dess resultat.	En karta som tydligt visar det som trafikbullerutredningen redovisar kopplat till plankartan har lagts till i planbeskrivningen. Bilden redovisar tydligt hur förvaltningen har tänkt med åtgärder för att minska bullernivåerna där det krävs. Förtydligande text och figurer har lagts till i planbeskrivning.
g)	En trafikbullerutredning bör hänvisa till gällande förordning för vägtrafikbuller. I bullerutredningen är det oklart vilken förordning som utredningen förhåller sig till. Det måste klargöras vilken förordning som beräknade bullernivåer i bullerutredningen jämförts med. Trafikverkets bedömning är att alla fastigheter som planläggs ska förhålla sig till förordning 2015:216 vid nybyggnation och för åtgärder som enligt BBR anses vara så stora att de ska omfattas av nybyggnadskrav.	Förtydligande har lagts till i planbeskrivning. I trafikbullerutredningen står det beskrivet om trafikbullerförordningen (2015:216) under kapitel 4. Riktvärden vid bostäder för buller från vägtrafik.
h)	Av utredningen framgår att ljudnivåerna längs med väg 222 är relativt höga och att riktvärdena överskrids vid ett antal fastigheter. Enligt	Se svar, 8 f).

	förordningen 2015:216 ska, om riktvärdet 60 dBa ekvivalent nivå överskrids, fasadnivåer på bullerskyddad sida klara 55 dBa ekvivalentnivå och 70 dBa maxnivå. Husfasadernas nivåer är svåra att tolka i underlaget. Trafikverket kan därför med säkerhet inte utesluta att det finns fastigheter där skyddsåtgärder uteblivit i planhandlingarna. Trafikverket efterfrågar ett mer detaljerat och tydligt underlag för att säkerställa var inom planområdet eventuella överskridanden sker och hur dessa överskridanden ska åtgärdas.	
i)	För att klara riktvärdet för buller har kommunen markerat områden med korsmark i plankartan. Trafikverket ser positivt på att kommunen reglerar nödvändiga skyddsåtgärder i plankartan. Det framgår dock inte vilket underlag som använts för att avgränsa korsmarken inte heller vilka riktvärden som ligger till grund för avgränsningen. Det går således inte att säkerställa att regleringen i plankartan är tillräcklig.	Se svar 8 f). Det underlag som finns är trafikbullerutredningen, dess bilder och material. I plankartan finns även planbestämmelse om utökad lovplikt att lov bara får ges med förutsättningen att bullerskyddsåtgärd har utförts. Förtydliganden har gjorts i planbeskrivning.
j)	Trafikverket anser att utredningen och planhandlingarna behöver kompletteras och eventuella oklarheter behöver redas ut och innan detaljplanen antas ska Trafikverket återigen ges möjlighet att ta del av underlaget.	Planbeskrivningen har reviderats och kompletterats.
k)	<u>Farligt gods</u> Under samrådet framhöll Trafikverket att planbeskrivningen innehöll skrivningar som kan tolkas som att riskreducerande åtgärder inom vägområde för väg 222 kan aktualiseras. Trafikverket vill återigen framhålla att eventuella skydds/riskreducerande åtgärder som är nödvändiga till följd av kommunal planering inte ska placeras inom vägområdet för väg 222. Trafikverket hänvisar i övrigt till Länsstyrelsens bedömning.	Åtgärder för riskreducerande åtgärder har lagts inom kvartersmark för bostäder, utanför Trafikverkets vägområde.
9. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden		
a)	<u>Plan- och bygglagen</u> Byggnaders placering och utformning, b1: Byggnad ska vara terränganpassad. Nivåskillnader vid grundläggning ska tas upp genom en sockel. Sockel får anordnas utöver angiven högsta tillåten byggnadshöjd: Det är bra om det finns bildexempel på gestaltning i planbeskrivningen som visar på hur olika en sockel kan upptas med hänsyn till terrängen, vilket kommer utgöra ett starkt stöd vid prövning av ansökan om bygglov.	Noterat. Bildexempel har lagts till i planbeskrivningen.
b)	Markeringen (-+ -+) inom kvartersmark som visar gränsen där strandskydd råder och inte är upphävt kan vara förvirrande. Omfattas de administrativa bestämmelserna a1 och a4 av utökad lovplikt mot	Då strandskydd gäller inom det området bedöms inte utökad lovplikt vara nödvändigt.

	<p>vattnet eller inte? Kommer det även krävas separat ansökan om strandskyddsdispens vid den typen av ansökan. Eller avses markeringen (-+--+) att området mot vattnet ska bevaras oförändrat.</p>	
c)	<p><u>Utökad lovplikt</u></p> <p>Av administrativa bestämmelserna framgår att utökad lovplikt gäller då området är av riksintresse för kulturmiljövården och utgör en särskilt värdefull kulturmiljö. Utökad lovplikt gäller för komplementbyggnader och tillbyggnader. Nämnden har i samrådsyttrandet angivit att byggrätten bör vara lika för alla fastigheter, undantaget flerfamiljshus, att det ska vara tillåtligt med generationsboende samt att attefallsreglerna ska vara kvar.</p>	Noterat.
d)	<p><u>Strandskydd</u></p> <p>Det hänvisas till en detaljerad redovisning av berörda områden med planbestämmelse a2 (upphävt strandskydd). Saknas den eller innebär det bara att det är utmärkt på respektive plats med ett a2?</p> <p>Det står att strandskyddet föreslås upphävas inom delar av kvartersmark avsedd för bostad men helt för mark avsedd för handel "H" och småbåtshamn men markeringen (-+--+) finns kvar inom kvartersmark "H".</p> <p>"Ansökan kan behöva göras om bryggområdet utökas till över 3000 kvm" det behöver förtydliga om det är ansökan om tillstånd för vattenverksamhet som menas eller om det är ansökan om bygglov för småbåtshamn.</p> <p>Teckenförklaringen för H handel anges som vit men är sen brun på kartan.</p>	<p>Formaliafel. Uppdaterad karta med upphävt strandskydd har lagts till. Planbeskrivningen gällande H har redigerats.</p> <p>Noterat gällande ansökan om bryggområdet, text har förtydligats i planbeskrivning.</p> <p>Teckenförklaring har ändrats till brun.</p>
e)	<p><u>Dagvatten och spillvatten</u></p> <p>Dagvattenutredning har utförts av Bjerking AB. Dagvatten avrinner i norr till Breviken och i söder via Norrviken till Tranaröfjärden. Båda dessa är klassificerade som vattenförekomster och har beslutade MKN att förhålla sig till vilket innebär att åtgärder inte får bidra till försämring av tillståndet i vattenförekomsterna.</p> <p>Nämnden anser att de dagvattenlösningar som föreslås i dagvattenutredningen och som har inkorporerats i planbeskrivningen är miljöeffektiva. Detta då de utgår ifrån en begränsning av antalet hårdgjorda ytor, LOD där vatten ges möjlighet att infiltrera i marken samt separering av vattnet och olika omhändertagande av dagvattnet beroende på föroreningsgrad. Vattnet ska istället få möjlighet</p>	Noterat.

	<p>att infiltrera ner genom marken, perkolera och bilda grundvatten. Nämnden ser helst att så mycket vatten som möjligt tas omhand lokalt på fastigheterna</p> <p>(LOD), leds till växtbäddar, gräsytor eller planteringsytor där vattnet ska kunna fördröjas och föroreningar fastläggas i vegetationen innan det infiltrerar till grundvattnet. Vidare ser nämnden positivt på att man vid anläggande av nödvändiga hårdgjorda ytor inom planområdet möjliggör genomsläpplighet för att så långt möjligt reducera ytavrinningen och risken för en ökad föroreningsbelastning på recipient.</p> <p>Pumpstationer behöver placeras på så sätt att olägenhet för människors hälsa, genom lukt eller buller, undviks.</p>	
f)	<p><u>Buller</u></p> <p>Vid planläggning samt ärenden om bygglov och förhandsbesked tillämpas riktvärdena i trafikbullerförordningen (2015:216). En bullerutredning har utförts av Trivecta i samband med planarbetet. I och med omvandling av området från fritidsbebyggelse till permanentbostadsbebyggelse innebär det en ökning av biltrafiken inom området vilket leder till ökade trafikbullernivåer. Nämnden ser positivt på de bullerreducerande åtgärder som föreslagits i planbeskrivningen och har inga vidare synpunkter.</p>	Noterat.
g)	<p><u>Radon</u></p> <p>Planområdet är i de största delarna klassat som ett normalriskområde för markradon (enligt revidering av den översiktliga radonriskkartan för Värmdö kommun, SGU 2011). I övriga delar är det betraktat som ett lågriskområde för markradon. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden anser därför att undersökning av radon ska ske i byggskedet men att det inte är rimligt att utföra en markradonundersökning under planarbetet med hänsyn till kostnaden att bygga radonsäkert.</p>	Noterat.
h)	<p><u>Markföroreningar</u></p> <p>På de områden som ska bebyggas med bostadsfastigheter tillämpas generellt Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) vid bedömning av föroreningsnivåer i marken. På industrifastigheter tillämpas de generella riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM). Detta såvida inga platsspecifika bedömningar görs. Planområdet är strandnära och uppställningsplatser för fritidsbåtar kan ha förekommit på många olika platser runtom i kommunen.</p>	På del av fastigheten Strömma 4:1 ska användningen bekräftas varför det inte bedöms vara nödvändigt med markundersökning för förorenad mark.

	<p>Av den anledningen kan det finnas risk för att markföroreningar relaterade till hantering av båt-bottenfärger finns i marken i strandnära miljöer. Det kan även förekomma förorenade fyllnadsmasor i marken. Planområdet är inget undantag varför riskbedömning av marken alltid behöver göras vid förändrad markanvändning på fastigheterna inom planområdet.</p> <p>På fastigheten Strömma 4:1, i ett befintligt hamnområde, föreslås tillfälliga containrar ersättas med byggnader. Då det bedrivits båtverksamhet där finns det stor risk för föroreningar i marken och vid ingrepp i marken i samband med byggnation behöver provtagning av marken göras.</p> <p>Påträffas förorening ska nämnden upplysas och en utredning kring lämpliga efterbehandlingsåtgärder tas fram. Anmälan behöver alltid lämnas in till nämnden innan efterbehandlingsåtgärder tas vid. Detta enligt 10 kap. miljöbalken samt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.</p>	
i)	<p><u>Strålning från el-, data- och teletrafik</u></p> <p>Sträva efter att utforma och placera nya kraftledningar och andra elektriska anläggningar så att exponering för magnetfält begränsas.</p>	Noterat.
Privata fastighetsägare:		
10. Fastighetsägare 1 – Strömma 2:12, 2:13, 2:14, 2:15		
a)	<p>Generellt i förslaget: Begränsningen vid val av fasadmaterial och takutförande är för snäv, och saknar lagligt stöd. Pbl kap 4 § 2 anger att planen får reglera byggnaders utformning om det behövs för samordning eller inverkan på omgivningen, något som uppenbarligen inte föreligger med den här aktuella, spridda bebyggelsen. Pbl kap 4 § 32, 3 st, medger inga andra skäl. Ett annat fasadmaterial än trä måste få användas, ett vitt, grått, svart eller flerfärgat hus måste tillåtas, liksom annan geometri och utformning av tak.</p>	<p>Förvaltningen bedömer att ny bebyggelse ska anpassas till den befintliga miljön då området har en speciell karaktär. Anledningen till att färgsättning, fasadmaterial och taklutning styrs är för att bevara områdets karaktär. En rapport gällande kulturmiljön (2017-12-18) har gjorts av kommunens antikvarie och planbestämmelser har utformats utefter.</p>
b)	<p>Rörande Strömma 2:12: Fastigheten är väl lämpad för en större maximal byggnadsarea, förslagsvis 240 m², med tanke bl a på att lämpliga husplaceringar i en del fall inte medger tvåplanslösning.</p>	<p>Förvaltningen bedömer att en byggnadsarea (BYA) på 210 kvadratmeter som tillåter två våningar är lämpligt.</p> <p>Det är i huvudsak den nya tillåtna exploateringen som stör för den största delen ökad avrinning från planområdet. Större BYA sätter även högre krav på dagvattenhanteringen och försvårar möjligheterna att nå upp till målen för miljö kvalitetsnormerna (MKN).</p>

c)	Rörande Strömna 2:13: Genom prickmark har platsen för bebyggelse begränsats till en fjärdedel av tomtarean, vilket knappast har lagligt stöd. Tomten har orörd, värdefull skog på hela arean. Den har sitt viltstråk för älg och rådjur precis på den yta som planen anger för bebyggelse. Vi föreslår att hela tomten prickmarkeras, och att det i planen anges att placering av byggnader och anläggningar ska ske genom undantag som avgörs i samråd i bygglovsskedet, med hänsyn till naturintressena.	Förvaltningen bedömer att fastigheten kan bebyggas då naturvärdena och spridningskilen bevaras med hjälp av prickmark och utökad marklovspflicht för trädfällning. Att pricka hela fastigheten och ge bygglov vid undantag är inte lämpligt. Komplementbyggnader kan byggas på korsmark.
11. Fastighetsägare 2 – Strömna 8:1		
a)	Vid nybyggnad på de avstyckade fastigheterna borde BYA ytan vara större om den enbart ska vara ett enplanshus. Om huset skall användas för permanent boende, vilket verkar högst troligt, så borde bostadsytan kunna vara ca 165 kvm plus 60 kvm komplementbyggnad för fastigheten omfattande 4500kvm och 240kvm boendeyta plus 60 kvm komplementbyggnad för fastigheten på 6000 kvm. Det skulle då vara 5% av hela fastighetsytan.	Ny kommentar 2022: Detaljplanen tillåter 120 kvadratmeter byggnadsarea (BYA) i två våningar.
b)	Med sadeltak utgår jag från att det även kan vara ett brutet sadeltak. Om inte så yrkar jag på det också.	Detaljplanen tillåter inte brutet sadeltak/mansardtak. Sadeltak är anpassat till den befintliga bebyggelsen.
12. Fastighetsägare 3 – Strömna 6:1		
a)	Jag som delägare i fastigheterna Strömna 6:1 samt Strömna 6:2 anser att planförslaget, som det presenteras i granskningskedet inte kan ligga till grund för en i lagakraftvunnen detaljplan.	Noterat.
b)	Vi anser att planarbetet inte har bedrivits enligt vad som sägs i PFO del 2, där det på sid 2 står att arbetet med planläggning ska bygga på dialog och gott samarbete mellan kommunen och de boende.	Det är det som planprocessen är till för. Vid samråd får medborgarna en chans att yttra sig gällande planförslaget. Vid granskning finns ytterligare ett tillfälle för medborgarna att skicka in sina synpunkter. Har ni inte fått era synpunkter tillgodosedda har ni rätt att överklaga detaljplanen.
c)	Planarkitekten har helt utgått från sin tolkning av Översiktsplanen. Boverket anger tydligt i sina riktlinjer att Översiktsplanen i en kommun inte är bindande, enbart vägledande.	Översiktsplanen är vägledande och då detaljplanen inte bedöms följa översiktsplanen används ett utökad förfarande i detaljplaneprocessen.
d)	Översiktsplanen har tolkats på ett ensidigt sett utan hänsyn taget till markägaren eller till för kommunen gällande praxis i andra delar av de berörda områdena på Fågelbrolandet och Strömna.	Fastigheten har fått möjlighet till tre ytterligare bygrätter vilket är emot riktlinjerna för PFO-planer.
e)	Jag nämner ytterligare en gång att det har varit mycket svårt, näst intill omöjligt, för oss som fastighetsägare att ha en dialog med de inblandade	Detaljplanen utgår från de inventeringar som har utförts gällande natur- och kulturvärden.

	planarkitekterna som även har anfört felaktiga påståenden om området, natur och den typ av bebyggelse som finns i området.	
f)	Vi anser att i det av kommunen framtagna förslaget är mycket begränsande och till vår överraskning inte har med hela Vi ifrågasätter varför inte hela Strömma 6:1 har berörts av detaljplanen. Kommunen har valt att bryta ur ett större område utanför strandskyddat området och det är ett område som även saknar redovisade naturvärden. Detta är mark som väl skulle kunna ha blivit byggbar kvartersmark men nu hamnar utanför planen. fastigheten Strömma 6:1.	Då en större del av Strömma 6:1 är inom strandskyddat område har det inte tagits med i denna detaljplaneprocess då det inte ansågs lämpligt för bostäder. Förvaltningen bedömer även att området inte är lämpligt att bebygga då marken är väldigt kuperad och en lågpunkt där det samlas vatten och därför är svårt att angöra till.
g)	Jag har inte tidigare blivit informerad om att endast delar av fastigheten är med i det föreslagna planarbetet. Detta begränsar märkbart för mig som fastighetsägare.	Det tidigare samrådsförslaget hade med det strandskyddade området i detaljplanen men det var prickat och strandskyddet skulle inte upphävas. Granskningsförslaget har tagit ur det området från detaljplanen men detta innebär fortfarande samma antal byggrätter.
h)	Den i planen angivna minsta fastighets storlek på 5500 respektive 6500 kvm per fastighet är extremt över den genomsnittliga tomtstorleken inom kommunen och här krävs då denna detaljplan betydligt större fastighets storlek än kringliggande detaljplaner inom Strömma och Fågelbrolandet. En realistisk fastighetsstorlek borde vara runt 2500-3000kvm.	Inom detaljplaneområdet är det relativt stora fastigheter. För att bevara områdets karaktär har förvaltningen inte tillåtit allt för små fastigheter. Enligt riktlinjerna för PFO ska även förtätning via avstyckningar undvikas.
i)	Därtill med krav på hur stora de nybildade fastigheterna ska bli har befintliga fastigheter inom planen större största exploateringsgrad än de nybildade fastigheterna. Skillnaden är mycket markant – De nya fastigheterna har största exploatering är 110 kvadratmeter byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad. Största sammanlagda exploatering för komplementbyggnader är 60 kvadratmeter. De tidigare bildade fastigheterna har största exploatering är 210 kvadratmeter byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad. Största sammanlagda exploatering för komplementbyggnader är 80 kvadratmeter där enskild komplementbyggnad får vara 50 kvadratmeter. Jag motsätter mig denna tydliga begränsning för de nybildade fastigheterna med mindre BYA samt mindre komplementbyggnader utan anser att den ska vara större, förslagsvis 210 kvm byggnadsarea samt 80 kvadratmeter komplementbyggnader.	Befintlig bebyggelse har fått större byggrätter. All ny bebyggelse har begränsats till en byggnadsarea (BYA) på 120 kvadratmeter i två våningar vilket är stora enbostadshus. Det är i huvudsak den nya tillåtna exploateringen som stör för den största delen ökad avrinning från planområdet. Större BYA sätter även högre krav på dagvattenhanteringen pga. mer hårdgjord yta och försvårar möjligheterna att nå upp till målen för miljö kvalitetsnormerna (MKN).

j)	<p>Det området markerat G2 är extremt väl tilltaget för att omhänderta dagvatten från de angränsande i förslaget få (max två) nybildade fastigheter vars storlek ska vara 5500 kvm samt att den % hårdgjorda ytan också är begränsad och därtill även en klart begränsad BYA. På en så stor tomt har jag svårt att se att inte lokalt omhändertagande av dagvatten ska fungera.</p> <p>Området markerat G2 skulle då även kunna användas till prickmark inom fastigheterna.</p>	<p>Enligt dagvattenutredningen är gemensamhetsanläggningsområdet ett lämpligt område dit det går att leda och samla och omhänderta dagvatten från ny eventuell exploateringen. Se även svar ovan, 12 i)</p>
k)	<p>På fastigheten Strömma 6:1 har också ett extra brett område mot Stavnäsvägen markerats med prickmark mellan fastigheterna Strömma 6:2 och Strömma 6:3 samt väster om Strömma 6:3 denna zon med prickmark är extra bred på vår fastighet vilket jag motsätter. Om det är en säkerhetszon mot Stavnäsvägen bör den vara lika för samtliga fastigheter gränsande mot denna väg. I planen krävs ju även åtgärder mot buller och i dagsläget finns den befintliga permanent byggelsen närmare Stavnäsvägen.</p>	<p>Området är markerat med korsmark då det inte är lämpligt att bygga närmre Stavnäsvägen (väg 222) pga. höga bullernivåer. Korsmarken går att bebygga med komplementbyggnader som i sig kan fungera som bullerskydd. Undantag gällande buller görs för befintlig bebyggelse.</p>
13. Fastighetsägare 4 – Strömma 2:11, 9:1, 10:1		
a)	<p>Jag har tagit del av handlingarna och har följande kommentarer/synpunkter som ägare tillsammans med mina systrar och mamma:</p> <p>Av handlingar framgår att det föreslås att våra fastigheter 10:1 och 9:1 bebyggs med varsin byggnad på 210 kvm plus vad jag antar är ett dubbelgarage. Jag föreslår att fastigheten 9:1 styckas och att en ny byggnad tillförs på den östra delen något längre norrut än den på 9:1 nu föreslagna Vid informationsmötet 190912 angavs att föreslagen placeringen inte är absolut utan bara placerad någonstans inom fastigheten). Tillfart till den nya östra fastigheten skulle då ske från den vägstump som går österut och är markerad Fågelbro 1:4. I östra änden av vägstumpen (mot Strömma 8:1) skulle man kunna göra en vändplan norrut med anslutning till den nya fastigheten. Kommunen har föreslagit att vägstumpen kan inlemmas i Strömma 9:1 vilket ägaren är positiv till vid fråga på informationsmötet. Detta öppnar för litet andra lösningar och jag skall kontakta ägaren igen. Jag reserverar mig för att därför återkomma i detta ärende.</p>	<p>All ny bebyggelse har begränsats till 120 kvadratmeter byggnadsarea (BYA) i två våningar. Ju mer hårdgjord yta desto svårare att hantera dagvatten. Med andra ord försvåras processen att uppnå miljö kvalitetsnormerna (MKN) för våra recipienter, i detta fall Breviken.</p> <p>Förvaltningen bedömer att en avstyckning på Strömma 9:1 inte är lämpligt. Ytterligare avstyckningar ska undvikas och undantag har gjorts på väldigt stora fastigheter. Strömma 9:1 är obebyggd men tillåts nu bebyggas med en byggrätt. Om en avstyckning skulle tillåtas kommer det leda till mer hårdgjord yta vilket försvårar dagvattenhanteringen ytterligare. Vidare skapar det även högre tryck på befintlig infrastruktur, exempelvis Stavnäsvägen (väg 222).</p>
b)	<p>Enligt tidigare förslag har hela fastigheten Strömma 2:11 undantagit från strandskyddet då den redan var ianspråktagen för boende innan lagen om strandskydd trädde i kraft. Nu har detta undantag begränsats vilket jag motsätter mig då fastigheten ju från början (1930-tal) var ianspråktagen och jag begär att undantaget skall gälla hela fastigheten.</p>	<p>Det tidigare samrådsförslaget hade inte undantagit hela fastigheten från strandskyddet, däremot har prickmarken tagits bort. Upphävandet av strandskyddet har minskats lite sedan samrådet men bedöms inte påverka fastighetsägaren då strandskyddet upphävs för alla</p>

		befintliga byggnader.
c)	Vidare föreslås, enligt kartan, en byggnad om 240 kvm plus vad jag tolkar som två dubbelgarage på fastigheten Strömma 2:11. Det anges även att byggnaden inte får innehålla källare. Det begär jag att den skall få ha då befintlig byggnad har källare.	Plankartan har justerats till att byggnaden får innehålla källare för att ta hänsyn till befintlig bebyggelse.
d)	Vidare föreslår jag en styckning av den stora fastigheten Strömma 2:11 som totalt omfattar en areal av 10960 m ² . Detta skulle, i grova drag, ske i nord-sydlig riktning, där den föreslagna byggnaden flyttas något västerut mot Strömma 2:7 och samtidigt kanske en aning söderut. På den då nya östra fastigheten kan man då placera en ny byggnad litet österut och kanske även förskjuten något norrut i förhållande till föreslagen byggnad som jag dessutom alltså föreslagit förskjuts litet söderut. Exakta placeringarna får ta hänsyn till angivandet av naturvärde på den östra sidan av fastigheten. Dock är det så att sedan inventeringen gjorts har flera träd blåst ner i detta område varför förutsättningarna ändrats något.	Förvaltningen bedömer inte att det är lämpligt att tillåta avstyckning av fastighet Strömma 2:11. Enligt naturvärdesinventeringen, 2018-09-27, har området höga naturvärden. Det ingår också inom strandskyddat område.
e)	Vidare föreslår jag att en fastighet avstyckas från Strömma 2:11 i södra eller sydöstra delen där man kan placera en byggnad och garage som får väganslutning till vändplan på vägstumpen markerad Fågelbro 1:4 enligt ovan.	Se svar för 13 d)
f)	Integreras vägdelarna från Fågelbro 1:4 med våra fastigheter begär jag att man kan se över hela fördelningen av mark mellan Strömma 2:11, 9:1 och de föreslagna avstyckningarna.	Noterat.
g)	Ovan förslag innebär, i och för sig, en förtätning men detta sker ändå i området, genom förslag på avstyckning på fastigheten Strömma 6:1, 7:1, 8:1 och byggrätt på 2:14 och 2:15 m.fl. Kommunikationsmässigt är ju en förtätning lämplig just på våra fastigheter eftersom det finns en busshållplats direkt på Strömma 9:1. Denna busshållplats kommer dessutom Vägverket att bygga om med tillgänglighetsanpassning och förlängning för att medge att två bussar står där samtidigt. Detta ligger inom ramen för ett projekt som de driver där 100 hållplatser i Stockholm län skall byggas om.	Strömma 10:1 och 9:1 får byggrätt med stöd i detaljplan, precis som Strömma 2:15. Strömma 2:11 bedöms inte lämplig att avstycka, se svar 13 d). Fastigheten Strömma 2:14 har lyfts ur planarbetet.
h)	Att jag begär styckningar beror också på att kommunen vill ha större andel permanentboende och detta, i första hand, skapas genom avstyckning av nya fastigheter med byggrätt för permanentbostäder men även att obebyggda fastigheter tillförs byggrätter. Att fastighetsägare som idag har ett fritidshus genom att det föreslås en byggrätt för ett större hus plötsligt skulle bygga nytt och flytta in alternativt sälja och att den nya ägaren bygger	Noterat.

	nytt ger begränsad effekt då ägaren har avsikten att ha ett fritidsboende och inget annat.	
i)	Jag önskar svar på om kommunen avser debitera fastighetsägare VA-anslutningsavgift för obebyggda fastigheter eller ej. Jag är intresserad av vidare diskussioner om detta och ser gärna att vi kan träffas och titta på detaljerna.	Anslutningsavgiften för kommunalt vatten och avlopp tas ut när fastigheten kopplas på. Detta är fastighetsägarens uppgift då kommunen bygger en anslutningspunkt/förbindelsepunkt ca 1,5 meter från fastighetsgräns.
14. Fastighetsägare 5 – Strömma 4:1		
a)	Västertorp är en fastighet som funnits i familjen i tre generationer. Eftersom vi i nuvarande ägargeneration har uppnått en aktningvärd ålder är det viktigt för oss att försöka underlätta för en ny ägargeneration att kunna ta över i framtiden. Med anledning av detta vill vi framföra följande synpunkter. Den del av tomtmarken som används som småbåtshamn idag har i Detaljplanen markerats som område avsedd för näringsverksamhet (småbåtshamn). Vårt önskemål är att denna del av tomten markeras som Småbåtshamn/ Bostäder, dvs. att den inte ska vara enkom avsedd för näringsverksamhet. Skälet för detta är att en kommande ägargeneration ska ha möjlighet att, om så önskas, (och efter sanering om så behövs) nyttja den tomtmarken till annat än näringsverksamhet.	För att ta hänsyn till alla fastighetsägare för fastigheten har både en verksamhet samt ytterligare avstyckningar tillåtits. Då användningen inte specificeras ytterligare kan annan verksamhet startas i framtiden. Denna del av fastigheten bedöms inte lämplig för bostadsändamål då hamnverksamhet har bedrivits på platsen.
b)	Huvudbyggnaden föreslås i Detaljplanen kulturmärkas (q1). Vi är helt överens med Värmdö kommun om att fastighetens karaktär så långt möjligt bör bevaras. Men i dagsläget är inte byggnaden möjlig att nyttja för annat än sommarboende, eftersom huset är byggt på torpargrund och därför saknar blindbotten, och därmed möjlighet till bottenisolering. Att lägga in bottenisolering, vilket är nödvändigt för att kunna nyttja det samma för åretruntboende, kan komma att påverka husets exteriör. Därtill består huset av vissa tillbyggnader som tillkommit efter hand. Dessa är inte hantverksmässigt utförda. Att rätta till dessa kan också medföra viss, om än begränsad, påverkan på husets exteriör. När kommunalt vatten och avlopp är framdraget vore det beklagligt om huvudbyggnaden till följd av kulturmärkningen inte skulle kunna anpassas till åretruntboende. Detta kan inte heller ha varit avsikten med märkningen, än mindre med Detaljplanen i stort. Mot denna bakgrund önskar vi i första hand att q1-märkningen omprövas, med målet att ändras till en klassificering som tillåter mindre ombyggnationer och smärre förändringar av byggnadens utseende. Om detta inte låter sig	Planbestämmelsen har justerats till "k ₂ " och "r ₁ " för att möjliggöra viss förändring av byggnaden. Ändring är främst från att 'bevaras' till att 'bibehållas'. Bevara har hårdare krav än bibehålla, exempelvis att material kan ersättas men ska ges samma utformning som den ursprungliga.

	<p>göras önskar vi i andra hand att fastigheten medges utökad rätt till komplementbyggnad, så att stamfastigheten kan användas som åretruntbostad även om den möjligheten saknas i huvudbyggnaden.</p> <p>Med ovanstående synpunkter emotser vi kommunens förslag till slutlig detaljplan. Tveka inte att ta kontakt med undertecknande parter för eventuella frågor eller önskemål om förtydliganden.</p>	
15. Fastighetsägare 6 – Strömme 7:1, 2:6, 11:1		
a)	<p>Vi anser att planarbetet inte har bedrivits enligt vad som sägs i PFO del 2, där det på sid 2 står att arbetet med planläggning ska bygga på dialog och gott samarbete mellan kommunen och de boende. Det ska inte gå till som hittills. Det har varit mycket svårt, näst intill omöjligt, för fastighetsägare att få till en dialog. För alternativa förslag har hänvisats till plankontoret, som tagit emot synpunkter med positiva kommentarer utan att någon återkoppling till fastighetsägarna och möjlighet till dialog med planhandläggarna.</p>	<p>Det är det som planprocessen är till för. Vid samråd får medborgarna en chans att yttra sig gällande planförslaget. Vid granskning finns ytterligare ett tillfälle för medborgarna att skicka in sina synpunkter. Har ni inte fått era synpunkter tillgodosedda har ni rätt att överklaga detaljplanen.</p>
b)	<p>Planarkitekten har fortsatt helt utgått från sin personliga tolkning av översiktsplanen. Boverket anger tydligt i sina riktlinjer att Översiktsplanen i en kommun inte är bindande, enbart vägledande.</p>	<p>Översiktsplanen är vägledande och då detaljplanen inte bedöms följa översiktsplanen används ett utökat förfarande i detaljplaneprocessen.</p> <p>En översiktsplan är inte juridiskt bindande men samtidigt är det instrumentet vi utgår från när vi arbetar.</p>
c)	<p>Planbeskrivningen säger också att det kommer att finnas möjligheter för flera barnfamiljer att bosätta sig i ett område som erbjuder goda uppväxtmöjligheter. Detta område är mycket lämpligt för denna typ av bebyggelse. De byggrätter som nu föreslås medför inte bostäder för barnfamiljer.</p>	<p>Förvaltningen bedömer att en byggrätt på 120 kvadratmeter byggnadsarea (BYA) i två våningar är bostäder för barnfamiljer.</p>
d)	<p>Planarkitektens förslag rimmar dåligt med Regeringskansliets rapport ”Mål för boende och byggande 2017), där man anger det övergripande målet för samhällsplanering.</p>	<p>Anledningar till att PFO-områden inte ska förtätas är att infrastrukturen inte räcker till. Samma gäller för hantering av dagvatten som påverkar våra recipienter och desto mer vid en förtätning då andelen hårdgjord mark ökar.</p> <p>Väg 222 (Stavsnäsvägen) har inte tillräckligt goda förutsättningar för att tillåta stor förtätning.</p> <p>När kommunen detaljplanerar så kallade PFO-områden, prioriterade förändringsområden, används andra riktlinjer än när det planeras vid centrumnära områden. Utvecklingen sker i väl belägna förändringsområden</p>

		men förtätningen sker genom att omvandla fritidshus till permanenta bostäder. Det blir stora förtätningar och genom att tillåta vidare avstyckningar sätts ytterligare tryck på befintlig infrastruktur samt dagvattenhanteringen. Det måste exempelvis säkerställas att vägar har tillräcklig kapacitet samt att våra recipienter inte får försämrade vattenkvalitet.
e)	Dessutom har hela området mellan strandskyddet och vägzone belagts med byggförbud (Naturmark). Vi anser att området kan bebyggas med bevarande av naturvärdena genom att sparande av särskilt värdefulla träd och nyplantering. För rörligt friluftsliv finns hela strandskyddsområdet till förfogande och kan nyttjas av allmänheten.	Hela området är utpekade att ha höga naturvärden i naturvärdesinventering, 2018-09-27, utförd enligt SIS-standard. Ny kommentar 2022: NATUR har tagits ur detaljplanen efter dom i Mark och miljödomstolen (Mål nr P 212-20).
f)	Tomtstorlek. Lämplig minsta tomtstorlek för enbostadshus är min 1 500 m ² .	För området är 1500 kvadratmeter små fastigheter. För att behålla områdets karaktär och dess kulturmiljövärden behålls relativt stora fastigheter.
g)	Prickmark. Vi anser att den trädinventering som Ekologigruppen utfört anses vara mycket bristfällig och att området ej kan klassas som prickmark/Natur på bedömning av densamma. Enligt välmeriterade Naturvårds konsulterna Calluna AB är det ingen lämplig metod att endast inventera skyddsvärda träd i planområdet PFO S7 Strömma för att göra en korrekt bedömning av om exploatering inom området är lämpligt eller inte. En naturvärdesinventering enligt SIS standard där områden avgränsas och naturvärdesklassas efter biotopkvaliteter och förekomst av naturvårdsarter, är nödvändigt i ett planärende.	En naturvärdesinventering, 2018-09-27, enligt SIS-standard har utförts.
h)	Angivna areor och höjder för snålt tilltagna. Ett enbostadshus bör ha tillåten area 200 m ² BYA och 2 plan. Allt för detaljerade bestämmelser försvårar en god sammanhållen utformning av byggnaderna och området i dess helhet. T ex kan inredningsbar vind tillåtas liksom souterräng där höga socklar krävs för terränganpassning.	För att behålla områdets karaktär tillåts inte allt för stor byggnadsarea (BYA). Större BYA sätter även högre krav på en god dagvattenhantering. Ju mer hårdgjord yta desto svårare att hantera dagvatten. Med andra ord försvåras processen att uppnå miljö kvalitetsnormerna (MKN) för våra recipienter, i detta fall Breviken. Souterräng tillåts i området och takvinkel begränsas till 23 grader för tvåvåningshus.
i)	Större frihet i färgsättning bör tillåtas.	Noterat. Anledningen till att färgsättningen styrs är för att bevara områdets karaktär. En rapport gällande kulturmiljön (2017-12-18) har gjorts av

		kommunens antikvarie och planbestämmelser har utformats utefter.
j)	Vi förutsätter att byggnaden får flyttas på tomten i befintligt och intakt skick.	Anledningen för rivningsförbud är den rapport (2017-12-18) som gjorts gällande kulturmiljön i området.
k)	Allt för omfattande och detaljerade krav. Kan föranleda krav på ersättning lika som för q ₁ enligt Planbeskrivningen sid 67. Kulturvärdet hos dessa hitflyttade relativt unga byggnader kan ifrågasättas.	Inom planområdet har byggnader med kulturhistoriskt värde identifierats, se rapport gällande kulturmiljö (2017-12-18). Byggnaderna har försetts med skyddsbestämmelser på plankartan vilket Länsstyrelsen anser är positivt. Byggnadernas placering avses skyddas. En gårdsmiljö som formats över tid 1939-1964 gårdsbildningen avses skyddas.
l)	För väg 222 anges en skyddszon på 30 m. Andra vägar som är högre klassade enl Trafikverket har 15 m skyddszon.	Länsstyrelsen har tagit ett beslut om väg 222 som utökar skyddsavståndet till 30 meter. Vanligtvis är skyddsavståndet 25 meter. Trafikverkets klassning är en generell regel.
m)	Begränsningen av hårdgjord yta.	Ju mer hårdgjord yta desto svårare att hantera dagvatten. Med andra ord försvåras processen att uppnå miljö kvalitetsnormerna (MKN) för våra recipienter, i detta fall Breviken.
n)	Undantag från PBL, bl a som hindrar byggande av Atterfallare, ifrågasätter vi.	Byggande av Attefallsbyggnad hindras inte.
o)	5 års genomförandetid är för kort tid. Normalt brukar vara 15 år. I detta fall m h t VA-utbyggnaden kan 10 år accepteras.	Planförslaget avser ha 5 år genomförande tid för att det inte anses behöva längre tid, ingen infrastruktur ska byggas ut förutom vatten- och avloppsledningar varför genomförandetiden är förskjuten 2 år så att detta hinner byggas ut. Det betyder inte att planen ändras om 5 år, endast att kommunen säkerställer just denna plan 5 år.
p)	Bryggor bör tillåtas; det finns fundament och andra rester av traditionella bryggor.	Strandskyddsdispens krävs vid byggande av bryggor.
q)	Vi som privata fastighetsägare har lagt mycket stor möda och ekonomiska resurser på att arbeta fram förslag som vi velat diskutera med plankontoret. Vi har anlitat arkitekter för att på ett proffsigt sätt vara en part i den dialog som vi förutsatte skulle ske, istället har vi fört en monolog där vi ställts mot fullbordat faktum och låsta positioner vid varje möte, ingen dialog har föranlett besluten och besluten. Vidare har handläggare bytts ut vid	Förvaltningen har bedömt att området inte är lämpligt för en hög exploatering. Närhet till recipienten samt den kuperade marken leder till svår dagvattenhanteringen som försvårar målen att följa miljö kvalitetsnormerna och uppnå god ekologisk och kemisk status i våra recipienter. Hög exploatering ger högre andel hårdgjord mark.

	<p>flertalet tillfällen vilket medfört enorma utmaningar att få till en kvalitativ och långsiktig dialog.</p> <p>Vi känner oss ignorerade och förbisedda genom hela processen.</p>	<p>Strömma 7:1 har höga naturvärden där det inte bedömts vara lämpligt att exploatera.</p> <p>Det råder strandskydd på en stor del av fastigheten Strömma 7:1.</p>
16. Fastighetsägare 7 – Strömma 2:9		
a)	<p>Fastighetsägare 7, fastighetsägare till Strömma 2:9, motsätter sig det föreslagna detaljplaneförslaget.</p> <p>Fastighetsägare 7 har tidigare yttrat sig 2018-02-22. Han förordade då, och gör så alltjämt, tre fastigheter men får utifrån att kommunen vidhåller att någon ytterligare fastighet inte ska kunna skapas på Strömma 2:9 framhålla att i vart fall två fastigheter ska kunna bildas, se nedan.</p>	<p>Då Strömma 2:9 har höga naturvärden samt strandskyddat område som inte bedöms vara ianspråktaget samt kuperad mark har förvaltningen bedömt att fastigheten inte är lämplig för avstyckning.</p> <p>Inga ytterligare avstyckningar tillåts inom strandskyddat område.</p>
b)	<p><u>Två fastigheter</u></p> <p>Eftersom fastigheten är stor finns det möjlighet att avstycka den. Det finns också två enheter på fastigheten. Den ena är huvudbyggnaden med tillhörande jordkällare, uthus och bastu och den andra enheten är det äldre huset med dass och markerad brunn.</p> <p>En möjlig avstyckning framgår av bilaga 1. Det är inga absoluta gränser men en ytterligare byggrätt är möjlig. Det innebär att byggnaderna placeras inom det område som kommunen redan nu har föreslagits ska vara undantag från strandskyddet. Strandskyddet kan då inte utgöra en begränsning vare sig för en avstyckning eller för en kommande byggnation eftersom det då kommer att ligga utanför strandskyddat område. Även om avstyckning tillåts är den föreslagna byggrätten för liten med hänsyn till att var och en av fastigheterna kommer att ligga på minst cirka 8 000 m². Ett parhus om totalt 480 kvm på vardera fastigheten är lämplig byggrätt jämte möjlighet att uppföra komplementbyggnad om 80 kvm.</p>	<p>Se svar 16 a).</p>
c)	<p>På fastigheten finns angett att det finns naturvärden. Det går av granskningshandlingarna inte utläsa var dessa naturvärden finns och de utgör inte heller något hinder att bebygga Strömma 2:14 och 2:15, varför de inte heller kan utgöra något hinder att bebygga den del av Strömma 2:9 som föreslås undantas från strandskyddet.</p>	<p>Det finns en naturvärdesinventering, 2018-09-27, som utförts enligt SIS-standard. Vidare finns det kartor/bilder som visar var naturvärdena finns i planbeskrivningen.</p> <p>Strömma 2:15 är en redan avstyckad fastighet som ligger utom strandskyddat område, varför den bedöms lämplig att bygga.</p> <p>Ny kommentar 2022: Strömma 2:14 har lyfts ur detaljplanen.</p>
d)	<p>Eftersom nuvarande huvudbyggnad är 59 kvm bör denna kunna klassas som en komplementbyggnad så begränsningen om 50 kvm ska tas bort. Detta</p>	<p>Ny kommentar 2022: Planbestämmelse har reviderats till att medge att enskild komplementbyggnad</p>

	gäller oavsett om avstyckning tillåts eller inte.	får vara 60 kvadratmeter byggnadsarea (BYA).
e)	Jämfört med övriga fastigheter i detaljplaneområdet har vare sig, som anges ovan, vid nekad möjlighet till avstyckning eller föreslagen byggrätt någon hänsyn tagits till fastighetens storlek.	Noterat.
f)	Byggrätt på Strömman 2:9 Strömman 2:9 är en fastighet på 21 786 m2 omfattande 19 826 m2 mark och 1 960 m2 vatten. Det är en av de största, kanske den största, fastigheterna i området som kommunen inte avser att möjliggöra avstyckning från i det granskningsförslag som nu ligger. Det innebär att det medges en förhållandevis liten byggrätt om 240 m2 BYA för huvudbyggnad att jämföra med andra närliggande fastigheter med betydligt mindre yta som har en byggrätt om 210 m2 och möjlighet att bygga i två plan. Det innebär att kommunen inte ger en byggrätt som är anpassad till fastigheten. Stora delar av fastigheten ligger inom strandskyddat område men med hänsyn till det undantag från strandskyddet som kommunen har förordnat för en av de byggnader som finns på fastigheten finns det möjlighet att bygga stora hus. Det ska vara en mycket större byggrätt.	Byggrätten på Strömman 2:9 möjliggör en byggnad i två plan. Förvaltningen bedömer att ytterligare 60 kvadratmeter bruttoarea (BTA) är väsentlig skillnad. Inga ytterligare avstyckningar tillåts inom strandskyddat område.
g)	Fastighetsägare 7 vidhåller att byggnadshöjden i vart fall ska vara 8,5 m. Det är en kuperad tomt och därför krävs det en högre byggnadshöjd för att kunna bygga motsvarande hus som möjliggörs på mindre kuperade tomter.	Byggnadshöjd räknas från medelmarknivå och sockel får nyttjas för att ta upp höjdnivåer.
h)	Till detta ska läggas att grannfastigheterna Strömman 2:12-2:15 har tilldelats en byggrätt om ca 5,7 %. Strömman 2:9 har av kommunen tilldelats en byggrätt på drygt 1% av fastighetens storlek. Detta är inte i överensstämmelse med proportionalitetsprincipen. Även om 5 % av tomtearean bör kunna bebyggas, dvs en total byggnadsarea på 1.000 m2, så är även en mindre byggrätt än så - om ca 3-4 % av fastighetsstorleken att föredra framför dryga 1 %. En utökad byggrätt kan läggas på parhus, en stor huvudbyggnad eller en huvudbyggnad med en eller flera annexbostäder.	Alla fastigheter har inte samma förutsättningar och Strömman 2:9 är väldigt kuperad. Strömman 2:13 och 2:15 får en byggrätt, som resten av den nya bebyggelsen, på 120 kvadratmeter byggnadsarea (BYA) med en byggnadshöjd på 6,5 meter. Se även svar 16 a).
i)	Undantag från strandskyddet Det undantag från strandskyddet som kommunen nu har gjort är att kommunen har beaktat de byggnader som finns, såväl det äldre huset som huvudbyggnaden, bastu, utedass m m men kommunen har ändå inte beaktat den jordkällaren som finns i anslutning till huvudbyggnaden. Vid jordkällaren följer också den stig som finns mellan det äldre huset och dagens huvudbyggnad. Traditionellt sett hade de som bodde permanent i huvudbyggnaden hjälp av de boende i det äldre huset och därför	Noterat. I diskussion med länsstyrelsen bedöms det inte lämpligt att upphäva strandskyddet för det området då det bara är nödvändigt om det tänkts göra en åtgärd för jordkällaren. Jordkällaren är planenlig så länge inte en åtgärd utförs.

	finns det en stig mellan husen i anslutning till jordkällaren. Detta är en mer lämplig avgränsning strandskyddet än den som kommunen har föreslagit.	
j)	Strömma 2:14 I granskningshandlingen har prickmarken som fanns i samrådshandlingen tagits bort. Det innebär att byggnader på Strömma 2:14 kan placeras på ett sådant sätt att det skapar en stor insyn över hela fastigheten Strömma 2:9, särskilt den del som idag är bebyggd och som genom detaljplaneringen kom-mer att kunna bli alltmer bebyggd. Med hänsyn till att fastigheten Strömma 2:9 är mycket kuperad och att Strömma 2:14 ligger omsluten av 2:9 blir det en betydande olägenhet att placera ett hus i två våningar med byggnadshöjden 6,5 m på den högsta punkten. Borttagandet av prickmark är därför inte acceptabelt. Till detta ska läggas att tomten inte är ianspråktagen varför eventuella byggnader ska placeras utanför strandskyddat område.	Ny kommentar 2022: Fastighet Strömma 2:14 har lyfts ur detaljplanen.
k)	Avslutningsvis kan tilläggas att om två fastigheter inte tillåts så ska Fastighetsägare 7 kunna få bygga i vart fall parhus 2*240 kvm plus två komplementbyggnader om 80 kvm på Strömma 2:9	Förvaltningen bedömer att fastigheten inte tål den exploateringen pga. naturvärden, strandskydd samt kuperad mark.
17. Fastighetsägare 8 – Strömma 6:1, 6:3		
a)	Varandes ägare och ägareombud till fastigheten Strömma 6:1 (del) och 6:3 anser jag att planförslaget, som det förslagsvis presenteras i Granskningshandlingarna omöjligtvis kan ligga till grund för en detaljplan.	Noterat.
b)	Jag anser att planarbetet allvarligt avviker mot definitionerna i PFO del 2, där det med enfass påpekas att arbetet med planläggning ska bygga på dialog och gott samarbete mellan kommunen och de boende, i detta fall ägarna till marken inom planområdet. Jag har mötts av ett ytterst tydligt ointresse av tjänstemännen till mina åsikter, synpunkter och anmälda önskemål. Det har varit mycket svårt, näst intill omöjligt, för mig som fastighetsägare att få till en dialog. Mina förslag, baserade på sunt förnuft och rättspraxis, har i de fall någon bemödat sig att lyssna, bejakats, och sedan hänvisats till annan funktion på plankontoret eller annan tjänsteman. Tjänstemännen har dessutom bytts ut fortlöpande, varför jag tvingats att gå på gång försöka bygga en dialog och tillit. Utan att uppenbarligen nå fram till ett godtagbart resultat. Förslagen har tagits med positiva kommentarer utan att någon återkoppling till fastighetsägarna och möjlighet till dialog med planhandläggarna. Detta hanterande är helt oacceptabelt. Helt klart är att planarkitekten helt utgått från sin personliga tolkning av översiktsplanen.	Det är det som planprocessen är till för. Vid samråd får medborgarna en chans att yttra sig gällande planförslaget. Vid granskning finns ytterligare ett tillfälle för medborgarna att skicka in sina synpunkter. Har ni inte fått era synpunkter tillgodosedda har ni rätt att överklaga detaljplanen. Förvaltningen har förmedlat att området inte är lämpligt för en hög exploatering. Närhet till recipienten samt den kuperade marken leder till svår dagvattenhanteringen som försvårar målen att följa miljö kvalitetsnormerna och uppnå god ekologisk och kemisk status i våra recipienter. Hög exploatering ger högre andel hårdgjord mark. Det råder strandskydd på en stor del av fastigheten Strömma 6:1.

	Översiktsplanen i en kommun inte är bindande, enbart vägledande enligt Boverket. Som markägare måste jag kunna förutsätta att kommunens planarkitekter har erforderlig kompetens att hantera planärenden.	Översiktsplanen är vägledande och då detaljplanen inte bedöms följa översiktsplanen används ett utökad förfarande i detaljplaneprocessen. En översiktsplan är inte juridiskt bindande men samtidigt är det instrumentet vi utgår från när vi arbetar.
c)	Markanvändningen allmänt, -vad är meningen med att belasta stora delar av min mark med byggförbud? Att använda uttrycket "Naturmark" är väl att betrakta som ett ytterst allvarligt ingrepp i äganderätten? Den individ är inte född, som efter en kapitalinvestering i markköp, skulle ta bort särskilt skyddsvärda träd, utan helt sonika förutsätts skövla dyr mark. En helt otidsenlig människosyn som andas förakt.	Delar av prickmarken har höga naturvärden, se naturvärdesinventering som gjorts enligt SIS-standard, 2018-09-27. Ny kommentar 2022: Den del av fastigheten som i granskningsförslaget hade markanvändning NATUR har lyfts ur detaljplanen.
d)	Goda uppväxtnöjligheter uppges vara en förutsättning för att barnfamiljer skall kunna skapa sina boenden i området. Varför föreslås då inte sådana byggrätter? En framgångsfaktor vore väl, att planbeskrivningen följs av de som författat densamma.	Byggrätter på 120 kvadratmeter byggnadsarea (BYA) med 6,5 meter byggnadshöjd bedöms vara stort nog för en barnfamilj.
e)	Att här hänvisa till Regeringskansliets rapport "Mål för boende och byggande 2017", kan synas vara övermaga då det föreligger stora brister i planutkastet överlag. Uppenbarligen känner inte plankontoret i Värmdö till innehållet.	Anledningar till att PFO-områden inte ska förtätas är att infrastrukturen inte räcker till. Samma gäller för hantering av dagvatten som påverkar våra recipienter och desto mer vid en förtätning då andelen hårdgjord mark ökar. Väg 222 (Stavsnäsvägen) har inte tillräckligt goda förutsättningar för att tillåta stor förtätning. Se yttrande från Trafikverket. När kommunen detaljplanerar så kallade PFO-områden, prioriterade förändringsområden, används andra riktlinjer än när det planeras vid centrumnära områden. Utvecklingen sker i väl belägna förändringsområden men förtätningen sker genom att omvandla fritidshus till permanenta bostäder. Det blir stora förtätningar och genom att tillåta vidare avstyckningar sätts ytterligare tryck på befintlig infrastruktur samt dagvattenhanteringen. Det måste exempelvis säkerställas att vägar har tillräcklig kapacitet samt att våra recipienter inte får försämrad vattenkvalitet.
f)	Referensen till det "rörliga friluftslivet" anser jag varandes helt obsolet, då det finns enorma	Planområdet ingår inom riksintresse för det rörliga friluftslivet.

	<p>ödearealer kompletterat med otaliga naturreservat inom kommunen. Följande förslag i utkastet till Plankarta med planbestämmelser måste ändras;</p> <p>Tomternas storlek kan sättas till 1000kvm. En förätning skapar ett socialt skydd, och hanterar VA-anslutningarna mer rationellt ur ett ekonomiskt brukarperspektiv.</p>	Se även svar 17 e).
g)	Byggnadernas storlek bör ligga i paritet med övriga förändringsområden, förslagsvis bör BYA sättas till 250kvm, och med hänsyn till ekvidistens inom området med tre våningar. Ett alternativ kan vara souterräng alternativt inredningsbara vindar, beroende på terrängens beskaffenhet.	Nya byggrätter med 120 kvadratmeter byggnadsarea (BYA) med 6,5 meter byggnadshöjd är enligt riktlinjer för PFO-planer.
h)	Att beskriva merparten av den bebyggelsebara marken som prickmark är så nära konfiskation som jag finner ord för. Se möjligheterna till individuella lösningar som en tillgång istället för en variant av östtysk likaformering. Acceptera att marken som beskrivs är en tillgång till omhändertagande och skötsel, istället för att döma den till stormskador och skövling. Om någon prickmark alls skall anges, skall denna begränsas avsevärt.	Se svar 16c). Prickmarken närmast Stavnäsvägen (väg 222) är till för att skapa ett skyddsavstånd mot vägen.
i)	I likhet med den otidsenliga synen på prickmark, är den fördubblade skyddszonen för 222. Jag föreslår att Trafikverkets klassning för liknande vägar med ungefär likartad belastning skall gälla, d v s 15 meter skyddzon. I förslaget anges 30 meter skyddzon.	Länsstyrelsen har tagit ett beslut om väg 222 som utökar skyddsavståndet till 30 meter. Vanligtvis är skyddsavståndet 25 meter. Trafikverkets klassning är en generell regel.
j)	I rådande produktionsläge med hårt tryck på byggföretag etc. Anser jag att genomförandetiden utsträcks till 15 år, istället för de angivna 5 åren.	Planförslaget avser ha 5 år genomförande tid för att det inte anses behöva längre tid, ingen infrastruktur ska byggas ut förutom vatten- och avloppsledningar varför genomförandetiden är förskjuten 2 år så detta hinner byggas ut. Det betyder inte att planen ändras om 5 år endast att kommunen säkerställer just denna plan 5 år. Planförslaget innebär ingen stor exploatering som bedöms behöva en längre genomförandetid.
k)	Jag förbehåller mig också sedvanerätten att prolongera användningen av min släkts uråldriga bryggor, som förbinder min fastighets mark med dess vattenområde. Detta skall framgå av planförslaget, vilket det inte gör i nuläget.	Planförslaget innebär inte att ni inte kommer kunna nyttja er brygga på fastigheten Strömma 6:1. Området planläggs inte och det finns ett existerande servitut.
18. Fastighetsägare 9 – Strömma 6:1		
a)	Jag som delägare i fastigheterna Strömma 6:1 anser att planförslaget, som det presenteras i	Noterat.

	granskningsskedet inte kan ligga till grund för en i lagakraftvunnen detaljplan för delar av fastigheten Strömma 6:1.	
b)	<p>Först vill jag påpeka den ytterst korta tid vi som fastighetsägare har fått att sätta oss in i den presenterade detaljplanen.</p> <p>Granskningsskedet ska äga rum mellan 2019-09-04 – 2019-09-24.</p> <p>Men brevet från kommunen om att granskningsskedet var startat kom mig tillhanda ca 7 dagar efter den 2019-09-04.</p> <p>Vi är också fler delägare med boende på lika orter samt olika arbeten med skift etc. Det gör att vi inte har kunnat tala oss samman eller att vi kan ge ett enhetligt svar.</p> <p>Jag måste också undersöka möjligheten att ta tillbaka hela fastigheten Strömma 6:1 ur detaljplanen då kommunen bara har valt att ta med delar av fastigheten i den plan som nu ligger för granskning. Och har också kraftigt begränsat vår nyttjande som ägare av stora delar av fastigheten inom planförslaget.</p>	<p>Granskningstiden var en vecka längre än det som krävs enligt lag och förvaltningen bedömde att tre veckor var en tillräcklig period för granskning av detaljplaneförslaget.</p> <p>Förvaltningen har redan gett möjligheter för fastighetsägaren att dra sig ur detaljplaneprocessen men fick besked om att fastighetsägarna ville fortsätta framåt med gällande planprocess för Strömma S7.</p>
c)	Den klart begränsade möjligheten att vi som fastighetsägare endast tillåtas stycka av fastigheten med så få som tre nya fastigheter. Detta är mycket begränsande och är endast en liten del av fastighetens totala yta. Total sett är frågan om inte planen gör en större ekonomisk skada än nytta för oss som fastighetsägare. Det vill säga fastighetens värde försämras om planen vinner laga kraft.	Noterat.
d)	Då även ett större område även betecknas som "NATUR" på plankartan och "beslagts" inom detaljplanen, än det område som vi får nyttja för byggnation. Får vi som markägare mindre ut av planen än vi ger och ifrågasätter hur detta område "Natur" ska förvaltas och av vem. Och vi kan kräva att det löses in av kommunen då det helt klart helt begränsar vårt möjliga nyttjande som markägare och vår äganderätt av marken kommer bara vara på pappret.	<p>Delar av prickmarken har höga naturvärden, se naturvärdesinventering som gjorts enligt SIS-standard, 2018-09-27.</p> <p>Ny kommentar 2022: Den del av fastigheten som tidigare fått egenskapsbestämmelse NATUR har lyfts ur detaljplanen.</p>
e)	Jag motsätter mig även att inte hela fastigheten planläggs då kommunen inte har informerat om detta ej eller på något sätt visat på lämpliga fastighetsindelningar. Fastighetsindelningarna är ju från kommunen ett argument att inte planlägga hela fastigheten så hur har kommunen tänkt här. Vi vill att detta tas upp i innan vi kan se fördelar eller nackdelar på att lämna ute en stor del av fastigheten från planarbetet. Ett område som lämnas ute ur denna plan skulle lämpa sig bra för ny fastighetsindelning då det har ringa naturvärde enligt planarbetet.	<p>Den större delen av fastigheten som inte planläggs är inom strandskyddat område och bedöms inte lämpligt för exploateringen då det inte bedöms vara ianspråktaget.</p> <p>Förvaltningen bedömer att delen av fastigheten som inte ingår inom strandskyddat område, eller inom planområdet, inte är lämpligt att bebygga då marken är väldigt kuperad och det finns en lågpunkt där det</p>

		samlas vatten och därför är svår att angöra till fastigheten.
f)	Kommunen har heller inte berört något om framtida möjligheter till klyvning eller andra möjligheter för resterande del av fastigheten Strömma 6:1 fastigheten i framtiden.	Resterande del av fastigheten ingår inom strandskyddat område.
g)	Varför endast 3 avstyckningar? Anledningen som nämns är att infrastruktur skulle saknas vilket är ett klen argument med att kunna utöka antalet styckningar med 3-4 stycken samt dagvattenproblematiken som i befintligt planförslag har täcks upp med ett stort område markerat G—vilket med lätthet skulle kunna klara dagvattnet för ytterligare 3-4 fastigheter. Fler av de ytterligare avstyckade fastigheterna kunde vid behov vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för dagvatten (g2). Vi talar inte om någon större exploatering och ser även i den föreslagna detaljplanen att ” % ytan hårdgjorda ytor” också är begränsad i planen.	<p>Anledningar till att PFO-områden inte ska förtätas är att infrastrukturen inte räcker till. Samma gäller för hantering av dagvatten som påverkar våra recipienter och desto mer vid en förtätning då andelen hårdgjord mark ökar.</p> <p>Väg 222 (Stavsnäsvägen) har inte tillräckligt goda förutsättningar för att tillåta stor förtätning. Se yttrande från Trafikverket.</p> <p>När kommunen detaljplanerar så kallade PFO-områden, prioriterade förändringsområden, används andra riktlinjer än när det planeras vid centrumnära områden. Utvecklingen sker i väl belägna förändringsområden men förtätningen sker genom att omvandla fritidshus till permanenta bostäder. Det blir stora förtätningar och genom att tillåta vidare avstyckningar sätts ytterligare tryck på befintlig infrastruktur samt dagvattenhanteringen. Det måste exempelvis säkerställas att vägar har tillräcklig kapacitet samt att våra recipienter inte får försämrade vattenkvalitet.</p>
h)	De nybildade fastigheterna bör vara runt 2500 - 3000 kvm och då kan 5-6 nya fastigheter bildas genom avstyckning från Strömma 6:1.	Se svar för 18 g).
i)	Felaktigt att begränsa BYA till 110 kvadratmeter per nybildad fastighet i planförslaget. Det krav på extremt stora fastigheter i planförslaget rimmar illa med den ringa BYA. De enskilda husen (tre nya fastigheter) syns varken från allmänväg eller vattnet och har egentligen inte några grannar så varför så små hus med begränsad byggnadshöjd, mindre komplementbyggnad (r 60 kvadratmeter (e2), uppstyrring av sadeltak, källare får inte byggas (b4) samt begränsade fasadmaterial och kulör. Motsätter mig merparten av dessa punkter om fastighetsstorleken kvarstår till 5500 -6500 kvm.	<p>För att behålla områdets karaktär tillåts inte allt för stor byggnadsarea (BYA). Större BYA sätter även högre krav på en godare dagvattenhantering. Desto mer hårdgjord yta desto svårare att hantera dagvatten. Med andra ord försvåras processen att uppnå miljö kvalitetsnormerna (MKN) för våra recipienter, i detta fall Breviken.</p> <p>För området är 1500 kvadratmeter små fastigheter. För att behålla områdets karaktär och dess kulturmiljövärden behålls relativt stora fastigheter.</p> <p>Noterat. Anledningen till att färgsättning, fasadmaterial m.m. styrs</p>

		<p>är för att bevara områdets karaktär. En rapport gällande kulturmiljön (2017-12-18) har gjorts av kommunens antikvarie och planbestämmelser har utformats utefter.</p> <p>Ju mer hårdgjord yta desto svårare att hantera dagvatten. Med andra ord försvåras processen att uppnå miljö kvalitetsnormerna (MKN) för våra recipienter, i detta fall Breviken.</p> <p>Ny kommentar 2022: Byggrätt för tillkommande bostadshus har justerats från 110 kvadratmeter BYA till 120 kvadratmeter BYA för att bättre överensstämma med kommunens riktlinjer för PFO-områden.</p>
j)	Jag motsätter mig den begränsade BYA, anpassas såsom tex Strömman 6:2 (BYA 210 och komplement byggnader om 80 kvm) och anser att det kan avstyckas totalt minst 5-6 nya fastigheter om ca 3000 kvm och jag då kan jag förstå de mer uppstyrda kravet på byggnationen.	Se svar 18 i).
k)	Jag motsätter mig att på fastighetens sydöstra del ska omfattas så stor del korsmark för att ta hänsyn till bullernivåerna. Det är en mycket bredare bullerzon än kringliggande fastigheter. Det har inte gjorts mätningar på plats för att undersöka den adekvata bullernivån samt det ställs krav på bullerdämpande åtgärder på de nybildade fastigheterna. Stor del av denna bullerzon kan ingå i fastighets / kvartersmark och bebyggas med komplementbyggnader.	<p>Området är markerat med korsmark då det inte är lämpligt att bygga närmre Stavnäsvägen (väg 222) pga. höga bullernivåer. Korsmarken går att bebygga med komplementbyggnader som i sig kan fungera som bullerskydd. Undantag gällande buller görs för befintlig bebyggelse.</p> <p>En bullerutredning, 17-02-27, har utförts för planområdet och som har undersökt bullernivåerna.</p> <p>Först görs bedömningen om byggnaderna kan lokaliseras utan åtgärder för att undvika höga bullernivåer. Om detta inte är möjligt är nästa steg att göra åtgärder för att minska ljudnivåerna, se planbestämmelse "a₃".</p> <p>Korsmark tillåter byggande av komplementbyggnader vilket också har tänkt att kunna fungera som bulleråtgärd för att klara av höga ljudnivåer för huvudbyggnad.</p>
19. Fastighetsägare 10 – Strömman 6:2		
a)	Jag som delägare i fastigheterna Strömman 6: 2 anser att planförslaget, som det presenteras i granskningskedet inte kan ligga till grund för en i lagkraftvunnen detaljplan. Beträffande fastigheten Strömman 6:2.	Noterat.

b)	<p>Komplementbyggnadernas totala yta är redan över 80 kvadratmeter och i den ena byggnaden som är komplementbyggnad som är ca SO kvadratmeter finns sedan ett 60-tal år sedan en komplett bostad. På fastigheten finns också garage, kall källare, förråd med utedass mm. Garaget är i dåligt skick och behöver byggas om och anpassat för större bilar. Denna detaljplan skulle inte göra det möjligt att få bygglov för denna nödvändiga åtgärd.</p>	<p>Noterat. Detaljplanen tillåter även Attefallsbyggnad på 30 kvadratmeter.</p>
c)	<p>Beträffande fastigheten Strömma 6:1 (grannyttande).</p> <p>Undertecknad är uppvuxen på fastigheten som tidigare var stamfastigheten Strömma 6: 1. Jag hade önskat en ytterligare förtätning samt ett helhetstänk för hela fastigheten Strömma 6: 1 för att få en sammanhängande bebyggelse, större tillgänglighet och ökad trygghet inom området. Jag är bofast på fastigheten Strömma 6: 2.</p>	<p>Anledningar till att PFO-områden inte ska förtätas är att infrastrukturen inte räcker till. Samma gäller för hantering av dagvatten som påverkar våra recipienter och desto mer vid en förtätning då andelen hårdgjord mark ökar.</p> <p>Väg 222 (Stavsnäsvägen) har inte tillräckligt goda förutsättningar för att tillåta stor förtätning. Se yttrande från Trafikverket.</p> <p>När kommunen detaljplanerar så kallade PFO-områden, prioriterade förändringsområden, används andra riktlinjer än när det planeras vid centrumnära områden. Utvecklingen sker i väl belägna förändringsområden men förtätningen sker genom att omvandla fritidshus till permanenta bostäder. Det blir stora förtätningar och genom att tillåta vidare avstyckningar sätts ytterligare tryck på befintlig infrastruktur samt dagvattenhanteringen. Det måste exempelvis säkerställas att vägar har tillräcklig kapacitet samt att våra recipienter inte får försämrade vattenkvalitet.</p>

Del B. Samlade svar på frekvent inkomna synpunkter

Nedan redovisas frågor som tagits upp i flera yttranden samt sådana frågor som kan antas vara av stort allmänt intresse.

B1 Storlek byggrätt

Större byggrätter innebär att mer mark hårdgörs, vilket ger sämre förutsättningar till att hantera dagvatten. Inom befintligt bebyggda områden är det svårt att lösa dagvattenhanteringen på ett bra sätt och det görs effektivast genom exempelvis mindre byggrätter sett till byggnadsarea (BYA).

B2 Ytterligare fastighetsindelningar

Enligt gällande översiktsplan ska ytterligare avstyckning av fastigheter undvikas inom prioriterade förändringsområden (PFO). Detta för att behålla områdenas karaktär samt att inte sätta för stor press på den befintliga infrastrukturen, exempelvis vägnätet som inte är anpassat efter större exploateringar. Även dagvattenhanteringen påverkas, se mer under B3.

Detaljplaner för PFO-områden har andra riktlinjer än detaljplaner för centrumnära områden. Utveckling av nya bostäder sker lämpligast i väl belägna förändringsområden, men viss förtätning sker även genom att omvandla fritidshus till permanenta bostäder. Det kan bli stora förtätningar, och genom att tillåta vidare avstyckningar sätts ytterligare tryck på befintlig infrastruktur och dagvattenhantering. Kommunen måste exempelvis säkerställa att vägar har tillräcklig kapacitet samt att områdets recipenter inte får försämrad vattenkvalitet.

Inom planområdet finns höga naturvärden enligt utförd naturvärdesinventering (2018-09-27). Dessa värden motiverar restriktivitet till fler byggrätter.

B3 Dagvatten

För att säkerställa en god dagvattenhantering har förslag till planbestämmelser tagits fram. Planbestämmelser finns som styr lägsta marknivå för att samla in dagvatten vid skyfall m.m., att takvatten ska infiltreras på tomten (b2), hur mycket mark som får hårdgöras (b3) samt utökad marklovpålag för trädfällning. Områdets höga naturvärden bidrar indirekt till en god dagvattenhantering.

B4 Avstånd till väg 222

Väg 222 har ett utökat avstånd från vägområdet enligt beslut från länsstyrelsen, 30 meter. SSBF (brandförsvaret) har enligt en riskutredning synpunkter på att detta avstånd bör vara 75 meter där marken är lägre än väg 222.

B5 Varsamhet och gestaltning

Området ingår i riksintresse för friluftsliv och högexploaterad kust. Områdets karaktär får inte förvanskas. Inom planområdet finns även tre objekt med ett högt kulturmiljövärde: Västertorp (blå klassning), Östertorp (grön klassning) samt Norrvik (grön klassning). Dessa skyddas med hjälp av rivningsförbud (r1) samt varsamhetsbestämmelser (k1 och k2). Se mer i *Inventering från sjösidan (2017-04-25)* samt *Rapport Kulturmiljö Strömma S7 (2017-12-18)*.

B6 Nya bryggor

Att anlägga en brygga kräver strandskyddsdispens och det är upp till fastighetsägaren att ansöka om detta.

Del C. Ändringar mellan granskning och antagande 2019

Nedan listas ändringar, i punktform, som har gjorts mellan granskning och antagande:

- Korsmark på Strömma 8:1 har flyttats något västerut för att inte begränsa mer än nödvändigt var bostad kan lokaliseras.
- u-områden har lagts till och flyttats för att stämma överens med var de kommunala vatten- och avloppsledningar kommer att dras.
- Planbestämmelse om minsta takvinkel för Strömma 2:9 och Fågelbro 46:1 har lagts till för att stämma överens med befintlig bebyggelse.
- Planbeskrivning har reviderats och kompletterats i kapitel om buller.
- u- och g-område på Strömma 2:9 har reviderats vid Strömma 2:12, 2:13 och 2:15.
- Planbestämmelsen q_1 för byggnad har tagits bort och bytts ut mot k- och r-bestämmelse.
- Eftersom q_1 har tagits ur plankartan har q_2 fått nytt index och blivit q_1 .
- Egenskapsbestämmelse e_4 har ändrats från att medge komplementbyggnader på totalt 80 kvadratmeter byggnadsarea (BYA) där enskild komplementbyggnad maximalt får vara 50 kvadratmeter, till att tillåta att enskild komplementbyggnad maximalt får vara 60 kvadratmeter.
- Planbestämmelse 'b₄ – Källare får inte byggas' har tagits bort på fastigheter där befintlig bebyggelse har källarvåning.
- Planbestämmelse om minsta fastighetsstorlek på Strömma 2:9 har lagts tillbaka, något justerad enligt samrådsförslaget, för att tillåta mer frihet i var huvudbyggnad kan placeras. Syftet att inte tillåta avstyckning av fastigheten är detsamma som i granskningsförslaget.
- Planbestämmelse om minsta fastighetsstorlek på Fågelbro 46:1 har lagts tillbaka, något justerad enligt samrådsförslaget, för att förtydliga syftet med detaljplanen. Syftet att inte tillåta avstyckning av fastigheten är detsamma som i granskningsförslaget.
- Egenskapsgräns har ändrats på Strömma 2:9 inom samma område som redan får upphävt strandskydd enligt granskningsförslaget.
- Administrativ planbestämmelse (a_4) som behandlar utökad markklovsplikt för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet har lagts till i plankartan på Strömma 11:1. Bestämmelsen saknades i granskningsförslaget. Planbeskrivningen beskrev planbestämmelsen på fastigheten men den saknades på plankartan. Detta är en planbestämmelse som varje bostadsfastighet har.

Del D. Ändringar mellan upphävande 2020 och antagande 2022

Nedan listas ändringar, i punktform, som har gjorts efter planens upphävande och inför planens antagande.

- Område för upphävande av strandskydd på Strömma 2:14 har tagits bort då marken inte bedöms vara ianspråktagen av bebyggelse. Fastigheten lyfts ur detaljplanen.
- NATUR har tagits ur plankartan efter beslut i Mark- och miljödomstolen.
- Korsmark på Strömma 4:2 har minskats för att möjliggöra tillbyggnad på huvudbyggnadens norra sida.
- Fastighet Strömma 6:2 har fått en ny egenskapsbestämmelse, e7, för att bekräfta befintlig komplementbyggnad.
- u-områden har utvidgats på fastigheterna Strömma 2:5 och 2:6 för att möjliggöra VA-utbyggnad.
- Planbestämmelse e9 har fått index e10 och ändrats från ”Högsta tillåtna byggnadsarea (BYA) i procent av fastighetsstorlek. Enskild byggnad får maximalt vara 200 byggnadsarea (BYA).” till ”Största sammanlagda exploatering är 290 kvadratmeter byggnadsarea (BYA). Enskild byggnad får maximalt vara 200 byggnadsarea (BYA).” Syftet med planbestämmelsen är densamma, men bestämmelsen har förtydligats.
- Fastighet Strömma 6:3 har fått en ny egenskapsbestämmelse, e11, för att förtydliga och bekräfta befintlig bebyggelse och för att justera byggrätten så att den motsvarar byggrätterna på andra kulturhistoriskt värdefulla fastigheter i området.
- Byggrätt har justerats från 110 kvadratmeter BYA till 120 kvadratmeter BYA för att bättre överensstämma med kommunens riktlinjer för PFO-områden. Berörda fastigheter är Strömma 2:13, 2:15, 4:1, 6:1, 6:3, 7:1, 8:1, 9:1 och 10:1.

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

Granskning

Sakägare	Ej tillgodosedda synpunkter
Fastighetsägare 1, Strömman 2:12, 2:13, 2:14, 2:25	a), b), c)
Fastighetsägare 2, Strömman 8:1	a), b)
Fastighetsägare 3, Strömman 6:1	f), h), i), j), k)
Fastighetsägare 4, Strömman 2:11, 9:1, 10:1	a), b), d), e)
Fastighetsägare 5, Strömman 4:1	a)
Fastighetsägare 6, Strömman 7:1, 2:6, 11:1	c), e), f), h), i), k), l), m), o), p), q)
Fastighetsägare 7, Strömman 2:9	a), b), c), f), g), h), i), k)
Fastighetsägare 8, Strömman 6:1, 6:3	b), c), d), e), f), g), h), i), j)
Fastighetsägare 9, Strömman 6:1	b), d), e), f), g), h), i), j), k)
Fastighetsägare 10, Strömman 6:2	c)

Värmdö 2022-11-15
Samhällsbyggnadskontoret

Raad Alwajid
Planchef

Lisa Hansson
Planarkitekt/Projektledare