



Upphävande av del av  
byggnadsplan bp5, Fagerholm  
Värmdö kommun

## Granskningsutlåtande

ANTAGANDEHANDLING

Dnr: 2022KS/047

Standardförfarande

Ansvarig handläggare: Mustafa  
Qazali

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

Samhällsbyggnadskontoret

## Innehåll

Upphävande av del av byggnadsplan bp5, Fagerholm Värmdö kommun .....	1
Granskningsutlåtande .....	2
Innehåll.....	2
GRANSKNINGSUTLÅTANDE.....	3
Upphävande av del av byggnadsplan bp5, Fagerholm VÄRMDÖ KOMMUN.....	3
Del A. Sammanfattning av inkomna frågor av allmänt intresse samt avdelningens kommentarer.....	5
Del B. Ändringar mellan granskning och antagande .....	6
Del C. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer .....	6

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

## Upphävande av del av byggnadsplan bp5, Fagerholm VÄRMDÖ KOMMUN

Granskning av upphävande av del av byggnadsplan bp5 har skett från 2023-03-27 – 2023-04-13. Information om granskning skickades ut enligt sändlista. Under granskningen fanns möjlighet att lämna synpunkter skriftligen. Planförslaget och alla bilagda handlingar fanns att ta del av på servicecenter på Skogsbovägen 9–11 och på kommunens hemsida.

Totalt har 9 yttranden inkommit under granskningstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret. Alla som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare.

I samband med samrådet har en synpunkt ifrån fastighetsägare Brunn 1:864 missats att tas med i samrådsredogörelsen. I dialog och överenskommelse med berörd fastighetsägare har synpunkten skickats in i samband med granskningen, yttrandet kommenteras i sin helhet i detta granskningsutlåtande.

Granskningsutlåtandet är uppdelat i fyra delar:

Del A. Sammanfattning av inkomna frågor av allmänt intresse samt avdelningens kommentarer

Del B. Ändringar mellan granskning och antagande

Del C. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

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

### Bilagor:

Bilaga 1 är en karta som redovisar de fastigheter som inkommit med synpunkter

under granskningen.

Bilaga 2–5 är en karta som redovisar de fastigheter som inkommit med synpunkter under samrådet.

Yttranden har lämnats av

Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
<b>Myndigheter</b>		
Storstockholms brandförsvär		2023-04-12
Region Stockholm		2023-04-04
Länstyrelssen		2023-04-04
Lantmäteriet		2023-03-31
Trafikverket		2023-03-27
<b>Företag</b>		
Svenska kraftnät		2023-03-30
Skanova		2023-03-30
<b>Sakägare</b>		
Fastighetsägare	Brunn 1:110	2023-03-26
Fastighetsägare	Brunn 1:864	2023-03-04- 13

## **Del A. Sammanfattning av inkomna frågor av allmänt intresse samt avdelningens kommentarer**

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

Under granskningstiden har synpunkter inkommit vad gäller tillgänglighet och framkomlighet för räddningstjänsten. Det har även lyfts oro om att området kommer att förtätats vilket kan skapa problem för vägnätet, VA-försörjning, grundvatten och naturmiljö. Synpunkter har även inkommit vad gäller plankarta och planbeskrivning om huruvida gatumark upphävs.

### **Kommentar:**

Förslaget innebär inga negativa konsekvenser eller påverkan på tillgänglighet och framkomlighet till fastigheter eller brandposter. Vägnätet och infrastruktur bedöms inte heller påverkas av upphävandeförslaget.

Upphävandet i sig påverkar inte vattenförsörjningen i kvalitet eller kvantitet utan kommer att bedömas i samband med varje enskilt fall av tillkommande bebyggelse i bygglovsprocessen.

Vad gäller vattenuttaget i området bedöms kvarstående reservoar generellt sett vara tillräcklig i nutid och vid en ökad permanentningsgrad. Detta innebär att det görs en bedömning av vattenkvalitet och vattenkvantitet i samband med varje enskild bygglovsansökan, vilket är en del av lämplighetsprövningen vid tillkommande byggnation eller åtgärd som påverkar vattenkvalitet, vattenkvantitet och avlopp.

Ytorna som upphävandet gäller ser man på plankartorna. All kvartersmark på byggnadsplan bp5 upphävs och där ingår planlagd gatumark. Allmän platsmark upphävs inte.

## Del B. Ändringar mellan granskning och antagande

- Planbeskrivningen kompletteras med följande text under rubrik Risk och Säkerhet sid 19:  
*"Kommunen kommer att lägga in ett kart-lager i den interna webbkartan som används vid lämplighetsprövning vid bygglovsprocessen. Detta för att säkerställa att det finns en kontrollfunktion i bygglovsprocessen som säkerställer beaktandet av sulfidproblematik i samband med bygglovsprövning."*
- Planbeskrivningen kompletteras med följande rubrik om Plankrav samt text sid 21:  
*"Om utvecklingen i upphävande området kräver en samlad bedömning aktiveras detaljplanekravet. Plankravet innebär inte att kommunen är skyldig att göra en detaljplan, utan att planläggning är en förutsättning för att kunna bevilja ansökan om bygglov. Plankravet blir aktuellt vid prövning av förhandsbesked och bygglov. Markens lämplighet för bebyggelse ska prövas i en detaljplan om:"*
- *En ny sammanhållen bebyggelse med bygglovspliktiga byggnadsverk, där det krävs samordning med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, samordning av avlopp, VA eller till förhållandena i övrigt.*
- *En bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, till åtgärdens karaktär eller omfattning eller till förhållandena i övrigt.*
- *Vissa bygglovspliktiga åtgärder som avser så kallade MKB-projekt, om åtgärden kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.*

## Del C. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

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

Yttrande	Kommentar
1. Storstockholms brandförsvaret	

a)	<p>Storstockholm brandförsvaret ser positivt på att frågan rörande brandvatten lyfts, SSBF vill dock förtydliga att frågan inte bara rör huruvida ny bebyggelse skulle hindra framkomlighet i området eller tillgänglighet till brandposter. Ur insatsperspektiv är området komplicerat. Vägnätet består av smala grusvägar och området är relativt kuperat, vilket gör att det kan vara svårt att komma nära delar av bebyggelsen. Området bygger även på enskilt VA-system vilket tydligt påverkar tillgången till brandvatten. SSBF vill tydliggöra att det vägnät som grenas ut från huvudväg som finns idag, och avsaknaden av alternativt brandvattensystem, inte är förenligt med utökade byggrätter. Det är således inte hur ny bebyggelse påverkar framkomligheten till bebyggelsen eller tillgängligheten till brandposter som skall bevakas utan hur framkomlighet till områdets ytterkanter, inklusive större bebyggelse och etablering av brandvatten löses, om större byggrätter skall möjliggöras. I samband med planering av området bör även huvudvägnätet ses över så att detta har rätt bärighet för tyngre fordon, samt att fler mötesplatser ordnas.</p>	<p>Förslaget innebär inga negativa konsekvenser eller påverkan på brandpostsystemet eller tillgänglighet och framkomlighet till brandposter.</p> <p>Lämplighetsbedömning gällande tillkommande bebyggelse eller utökade byggrätter angående vägnät, framkomlighet och brandpostsystem görs i samband med bygglovsprocessen.</p> <p>Vid bygglovsansökan där det bedöms finnas risk för påverkan på SBFs tillgänglighet och framkomlighet till fastigheter eller till infrastruktur remitteras ärendet till SBF.</p>
2.Region stockholm		



a)	Region Stockholm har inga fler synpunkter utöver de som framfördes i samrådsyttrandet.	Synpunkten noteras.
3. Länsstyrelsen		
a)	Länsstyrelsen har utifrån innehållet i 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, inga synpunkter på förslaget.	Synpunkten noteras.
4. Lantmäteriet		
a)	Lantmäteriet har inga synpunkter på de aktuella handlingarna.	Synpunkten noteras.
5. Trafikverket		
a)	Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.	Synpunkten noteras.
6. Svenska kraftnät		
a)	Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende. Vi har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.	Synpunkten noteras.
7. Skanova		
a)	Skanova har inget att erinra mot	Synpunkten noteras.

	<p>detaljplanen.</p> <p>Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.</p>	
8. Brunn 1:864		
a)	<p>Fastighetsägaren lyfter följande exempel från samrådsredogörelsen på sidan 5-6 där ägaren menar att kommunen skriver: "Följande text tas bort ifrån planbeskrivningen:</p> <p><i>Fastigheter som har problem med kvaliteten på dricksvatten kan behöva söka en vattentäkt utanför den egna tomt. Sjöarna i området är redan idag vattentäkt för delar av området.</i></p> <p>Planbeskrivningen uppdateras med information vad gäller sulfid med denna text:</p> <p><i>Inom området kan sulfidhaltigt berg förekomma. Radonrisken är mestadels av normal-grad eller ej bedömt inom mindre delområde. Det kommer läggas in ett kartsikt för geologi i kommunens interna digitala arbetsverktyg för att säkerställa sulfidproblematik. Vid bygglovsansökan behöver ärenden remitteras till miljöenheten för tillsyn vid förhöjda svavelhalter."</i></p> <p>Ägaren menar att den text som tas bort från planbeskrivningen gäller</p>	<p>Upphävandet i sig påverkar inte vattenförsörjningen i kvalitet eller kvantitet utan kommer att bedömas i samband med varje enskilt fall av tillkommande bebyggelse i bygglovsprövning.</p> <p>Grundvattenmagasinen är generellt små med undantag för mindre områden med större magasin. Vid det nuvarande vattenuttaget i området bedöms kvarstående reservoar generellt sett vara tillräcklig i nutid och vid en ökad permanentningsgrad. Detta innebär att det görs en bedömning av vattenkvalitet och vattenkvalitet i samband med varje enskild bygglovsansökan, vilket är en del av lämplighetsprövningen vid tillkommande byggnation eller åtgärd som påverkar vattenkvalitet, vattenkvantitet och avlopp.</p>

	<p>vattenkvaliteten generellt och inte bara problem med sulfid som nämns i den föreslagna uppdateringen. Därmed anser ägaren att kommunen behöver detaljera alla potentiella dricksvattenproblem, vad gäller både kvalitet och även eventuella variationer i uppmätta radonhalter så att områdesfastighetsägare får en bättre bild av situationen.</p> <p>Fastighetsägaren undrar vad det innebär att <i>"Sjöarna i området är redan vattentäkt för delar av området"</i> och om det är tänkt att fortsätta och vilken omfattning. Samt vilken påverkan det kan ha på grundvattenmagasinet om det ändras vad kan det ha för tänkt påverkan på grundvattenmagasinen. Det behöver förklaras.</p>	
b)	<p>I samrådsredogörelsen på sidan 6, nästa punkt i listan, <i>"Planbeskrivningen uppdateras med information vad gäller sulfid med denna text:</i></p> <p><i>2020 utförde även Aquater/Geosigma, på uppdrag av Värmdö kommun, en översiktlig utredning av grundvattentillgången i kommunen (se bilaga). Utifrån en sammanvägd bedömning med stöd av utredningen är Fagerholm ett område med viss risk för</i></p>	<p>2020 Aquater/Geosigma, på uppdrag av Värmdö kommun, en översiktlig utredning av grundvattentillgången i kommunen biläggs som bilaga i antagandehandlingarna.</p> <p>Den sammanvägda bedömningen är gjord av olika kvalitetsfaktorer bestående av både vattenkvalitet och vattenkvantitet.</p>

<p><i>problem med grundvattenförsörjning. Grundvattenmagasinen är generellt små med undantag för mindre områden med större magasin...”</i></p> <p>Fastighetsägaren önskar att utredningen av Aquter/Geosigma 2020 bör finnas med som en bilaga då utredningen hänvisas på flera ställen i dokumentet för att få en uppfattning om hur den har genomförts.. Ägaren önskar även få detaljer angående hur den ”sammanvägda bedömningen” har gjorts och av vem och vad den baseras på. Fastighetsägaren menar att skrivelsen ”grundvattenmagasinen generellt är små” visar att upphävanden och ökande proportion permanentboenden kontrolleras genom genomtänkta riktlinjer för bygglov avseende påverkan på lokala grundvattenmagasin vilket innebär att bedömningar av bygglovsansökningar kan variera i området. Ägaren framhäver att sådant borde även gälla för övriga fastigheter i Fagerholm som inte ligger inom BP5-området.</p> <p>Fastighetsägaren menar att genom tydlighet i sådana frågor skulle grannsamvaron kunna främjas och ge förståelse för att alla fastighetsägare lever i ett unikt natur- och kulturlandskap där grannars olika aktiviteter kan ha stor</p>	<p>Vid bygglov utanför detaljplan och områdesbestämmelser ska miljö kvalitetsnormerna gällande mark, vatten, luft eller miljön i övrigt följas, detta kontrolleras vid bygglovsansökan.</p> <p>Då upphävandet är enbart av administrativ karaktär bedöms det inte påverka vattenförsörjningen i kvalitet eller kvantitet . Tillkommande förändringar i området i form av nybyggnation eller ändring av befintlig bebyggelse som kan påverka miljö- och hälsa utreds i samband med bygglovsansökan.</p> <p>I bygglovsprocessen prövas en åtgärd eller tillkommande byggnation med hänsyn till vattenförsörjning och vattenkvalitet :</p> <p>I samband med bygglovsansökan sker en bedömning och lämlighetsprövning av den enskilda VA-försörjningen. Detta innebär att krav kan komma att ställas på lokal utredning av vattenförsörjningen, samt</p>
--	--

<p>påverkan på andra, och att fastighetsägarna måste inse att aktiviteter inom fastigheterna kan positivt eller negativt påverka andra eller hela området.</p> <p>Vidskrivelsen <i>"Vid det nuvarande vattenuttaget i området bedöms kvarstående reservoar generellt sett vara tillräcklig i nutid och vid en ökad permanentningsgrad"</i> menar fastighetsägaren att bedömningen som har gjorts behöver beskrivas tydligare så att berörda fastighetsägare kan förstå underlaget för bedömningen.</p> <p>Kommunen skriver även att <i>"Detta är en översiktlig bedömning och innebär att en lokal grundvattenbrist inte kan uteslutas utan att en lokal utredning sker."</i>1 och med att det bara är en "översiktlig bedömning" och att lokal grundvattenbrist inte kan uteslutas borde det snarare som del av riktlinjer stipuleras att lokala utredningar alltid ska utföras i samband med bygglovsansökningar och andra ansökningar för förändringar.</p> <p>Fastighetsägaren lyfter även att att kommunen borde inkludera hänvisningar till att framtida klimatförändringar kan komma att tas i beaktande tillsammans med olika scenarier för att en ökad</p>	<p>bedömning av möjligheten att ordna avlopp.</p> <p>Kommunen kommer att lägga in kart-lager i den interna webbkartan som används vid lämplighetsprövning vid bygglovsprocessen. Detta för att säkerställa att det finns en kontrollfunktion i bygglovsprocessen som säkerställer beaktandet av naturmiljö, skyddade arter och sulfidproblematik i samband med bygglovsprövning.</p> <p>Om utvecklingen i upphävande området kräver en samlad bedömning aktiveras detaljplanekravet. Plankravet innebär inte att kommunen är skyldig att göra en detaljplan, utan att planläggning är en förutsättning för att kunna bevilja ansökan om bygglov. Plankravet blir aktuellt vid prövning av förhandsbesked och bygglov. Markens lämplighet för bebyggelse ska prövas i en detaljplan om en ny sammanhållen bebyggelse med bygglovspliktiga byggnadsverk, där det krävs samordning med hänsyn till</p>
---	---

	<p>medeltemperatur kan medföra stor påverkan på redan begränsade grundvattenmagasin. Ägaren föreslår ett samarbete mellan kommun och SGU/SMH för att uppnå detta.</p>	<p>bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, samordning av avlopp, VA eller till förhållandena i övrigt. Plankravet blir även aktuellt om en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, till åtgärdens karaktär eller omfattning eller till förhållandena i övrigt samt om åtgärden kan antas kan medföra en betydande miljöpåverkan.</p>
c)	<p>Angående yttrande från Fastighetsägare Brunn 1:697 och era kommentarer. Era kommentarer gällande klassificering av mark i olika kategorier och hur de kommer att hanteras är enligt fastighetsägaren bristfälliga och skulle kunna förbättras avsevärt. Frågan från fastighetsägaren gäller "Gatumark" och kommunen hänvisar till att <i>"De delar av byggnadsplanen som upphävs anger användningen bostäder med prickad mark, plusmark och gatumark. Prickad mark är mark som inte får bebyggas och plusmark är mark som får bebyggas efter prövning. Upphävandet av</i></p>	<p>Ytorna som upphävandet gäller ser man på plankartorna. Planlagd gatumark upphävs, all kvartersmark upphävs. Allmän platsmark upphävs inte.</p>

	<p><i>byggnadsplan bp5 utgörs av kvartersmark och vägar.”</i></p> <p>För en oinsatt medlem av allmänheten/fastighetsägare är det inte uppenbart vad som gäller för "Gatumark". Kartan är även otydlig och går inte att utläsa vad som är prickad mark, plusmark eller gatumark. Osäkerhet finns även gällande vilka kategorier kvartersmark och vägar tillhör. Dessa olika kategorier behöver förtydligas och digitaliseras så att man kan göra en bra visualisering av vilka områden som avses och göra en bedömning av hur tillämpliga de är i nuläget för att fastighetsägarna ska kunna förstå det för att kunna yttra sig på ett informerat sätt</p>	
d)	<p>En annan fråga som ställs av fastighetsägaren är hur kontrollfunktionen i bygglovsprocessen kommer att kunna säkerställa att hänsyn tas till den speciella naturmiljön och skyddade arter och exakt hur planavdelningen kommer att ta hänsyn till detta. Till det menar ägaren att kommunen svarar att <i>"kommunen kommer att lägga in ett kartlager i den interna webbkartan som används vid lämplighetsprövning vid bygglovsprocessen"</i>.</p>	<p>Upphävandet i sig bidrar inte till några förändringar då det är av administrativ karaktär och underlättar bygglovsansökan. Vid planering och vid prövning av bygglov kommer kommunen bedöma hur utformning, placering av bebyggelse och byggnadsverk påverkar den befintliga miljön. Hänsyn tas till omgivningen ur flera olika aspekter bl.a. naturmiljö, kulturmiljö, riksintressen och</p>

<p>Fastighetsägaren önskar att rapporten bör göras tillgänglig för allmänheten då ägaren syftar antar att kartlagret kommer att vara baserat på kartlager för olika arters habitatnätverk som den konsult som kommunen har anlitat (Calluna, 2020) har tagit fram som redovisas i Planbeskrivningen.</p> <p>Fastighetsägaren vill uppmärksamma vikten av att kommunen tydligt redovisar hur ett sådant sammanslaget kartlager kommer att tas fram och att det görs tillgängligt i kommunens webbkarta ) som allmänheten har tillgång till för att öka deras förståelse för bl.a. vilka biotoper som avses, var de finns och som fastighetsägare behöver hjälpa till att värna för att bevara den unika naturmiljön och de ekosystem som är beroende av dem. Fastighetsägaren lyfter att riktlinjer och stöd från kommunens ekologer om vilka åtgärder som är önskvärda och vilka aktiviteter man bör avstå från bör annonseras.</p> <p>Fastighetsägaren önskar även en tydlig beskrivning om hur de kommer att tillämpas i den tilltänktakontrollfunktionen i bygglovsprövningen och lämplighetsbedömningar i planarbetet.</p> <p>Fastighetsägaren lyfter även att ägaren hoppas att de så kallade</p>	<p>miljökvalitetsnormer. Krav på lämplighet med hänsyn till omgivningen gäller även vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver bygglov. Kravet handlar i hög grad om bedömningar och tillämpas genom en bedömningskedja från planeringen ner till det enskilda byggandet.</p> <p>I bedömningen används ett antal verktyg bl.a. gällande lagstiftning, utredningar, digitala verktyg i form av kartmaterial över grundvatten, sulfid, skyddade arter, habitatnätverk och riksintressen. Dessa beaktas i både lokal, regional och nationell nivå vid prövning av bygglovsärenden. I bygglovsprocessen görs bedömningen utifrån ett helhetsperspektiv om hur olika element i miljön samspelar med varandra. Kommunen har aktuella processer, underlag, utredningar och riktlinjer för att dessa bedömningar ska underlättas.</p>
--	--



	kontrollfunktionerna kommunen hänvisar till gör det möjligt för kommunen i olika avdelningar att samarbeta nära för att underlätta arbetet med att bevara och förstärka natur- och kulturmiljön och skapa en hållbar framtid för alla här i Fagerholm.	
9. Brunn 1:110		
a)	Fastighetsägare stödjer förslaget till ändrad detaljplan avseende upphävande av byggnadsplan bp5, Fagerholm, 2022KS/0473.	Synpunkten noteras.

## Samråd/Granskning

Synpunkter ifrån både samrådet och granskningen har klargjorts och bemötts från kommunens sida i samrådsredogörelse och i detta granskningsutlåtande. Några ytterligare synpunkter kring lämpligheten att upphäva del av byggnadsplan bp5 återstår inte att hantera.

Värmdö 2023-05-09

Samhällsbyggnadskontoret

Raad Alwajid

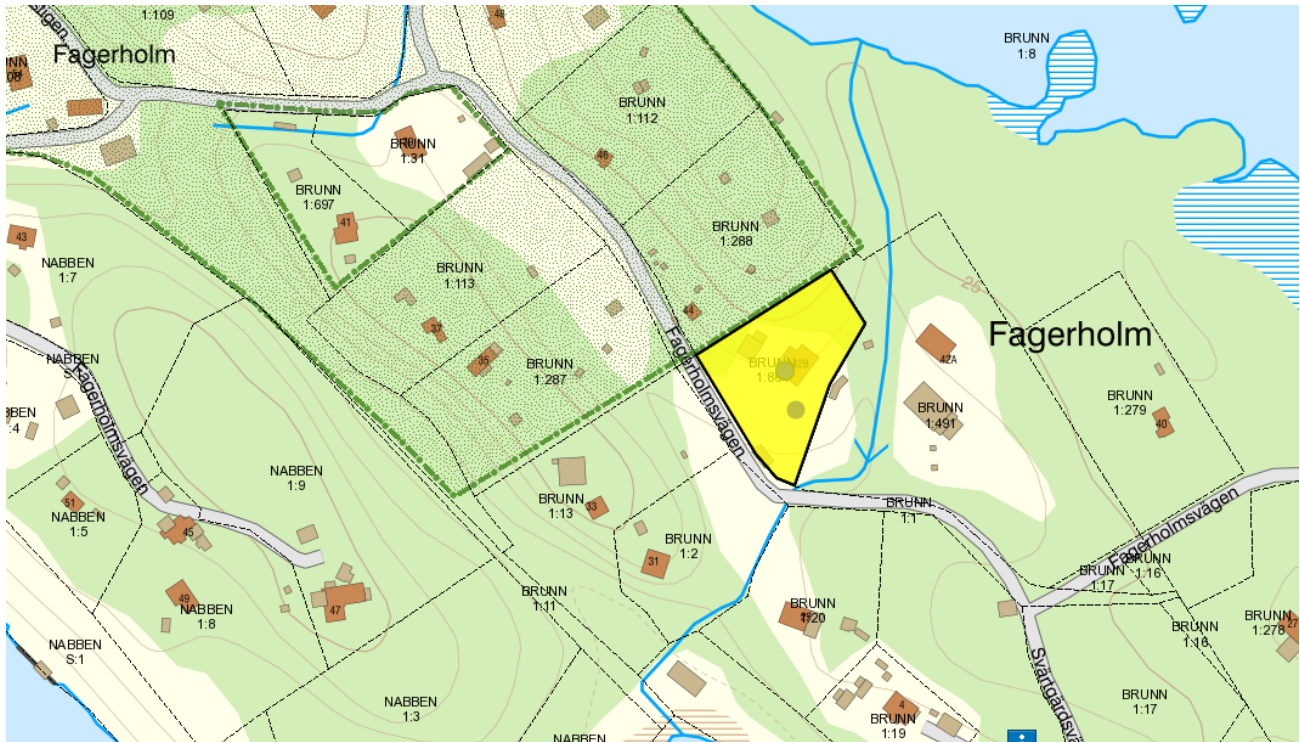
Mustafa Qazali

Planchef

Planarkitekt/Projektledare

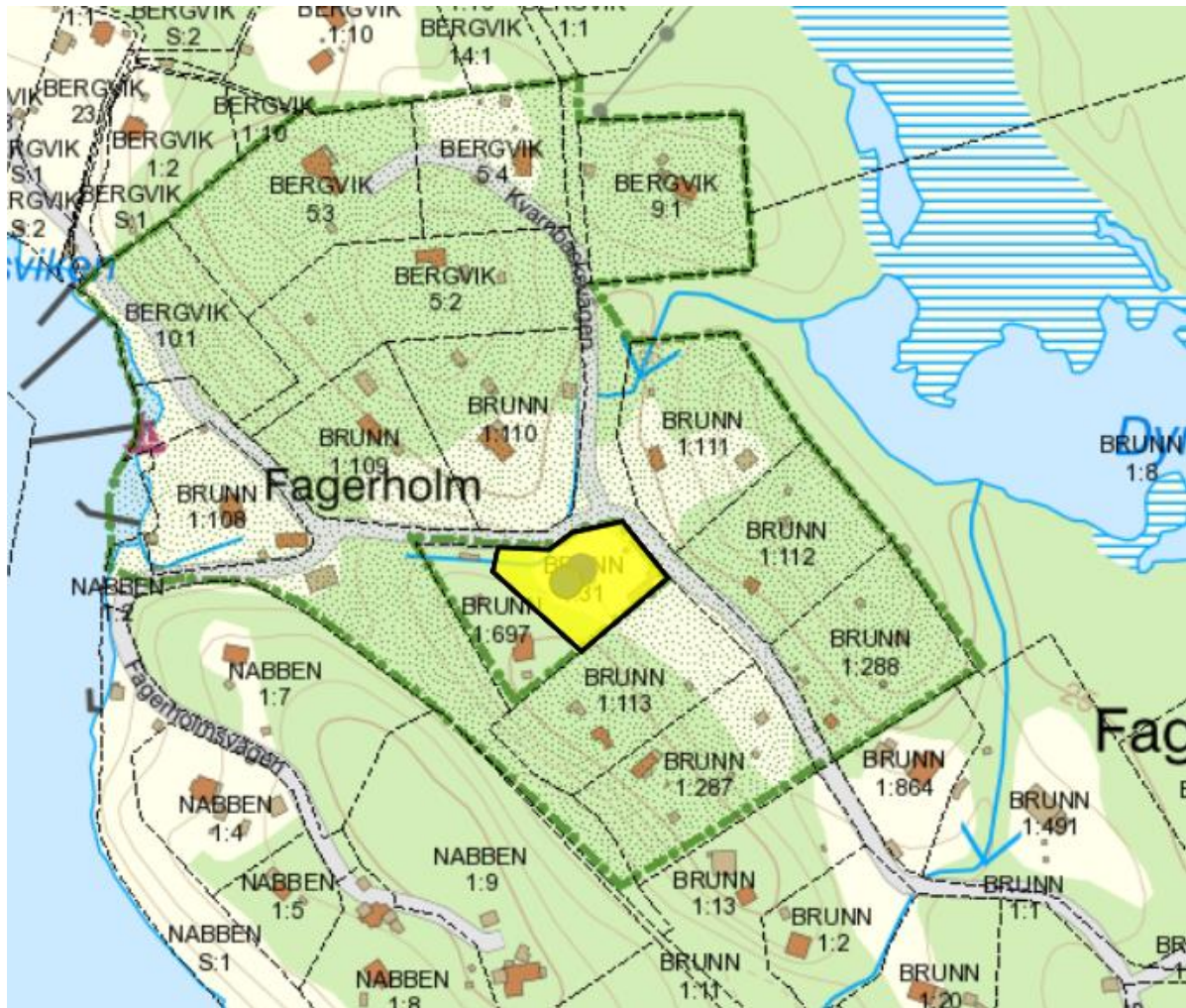
## BILAGA 1. FASTIGHETER SOM INKOMMIT MED SYNPKUNKTER UNDER GRANSKNINGEN

### Fastighet: Brunn 1:864



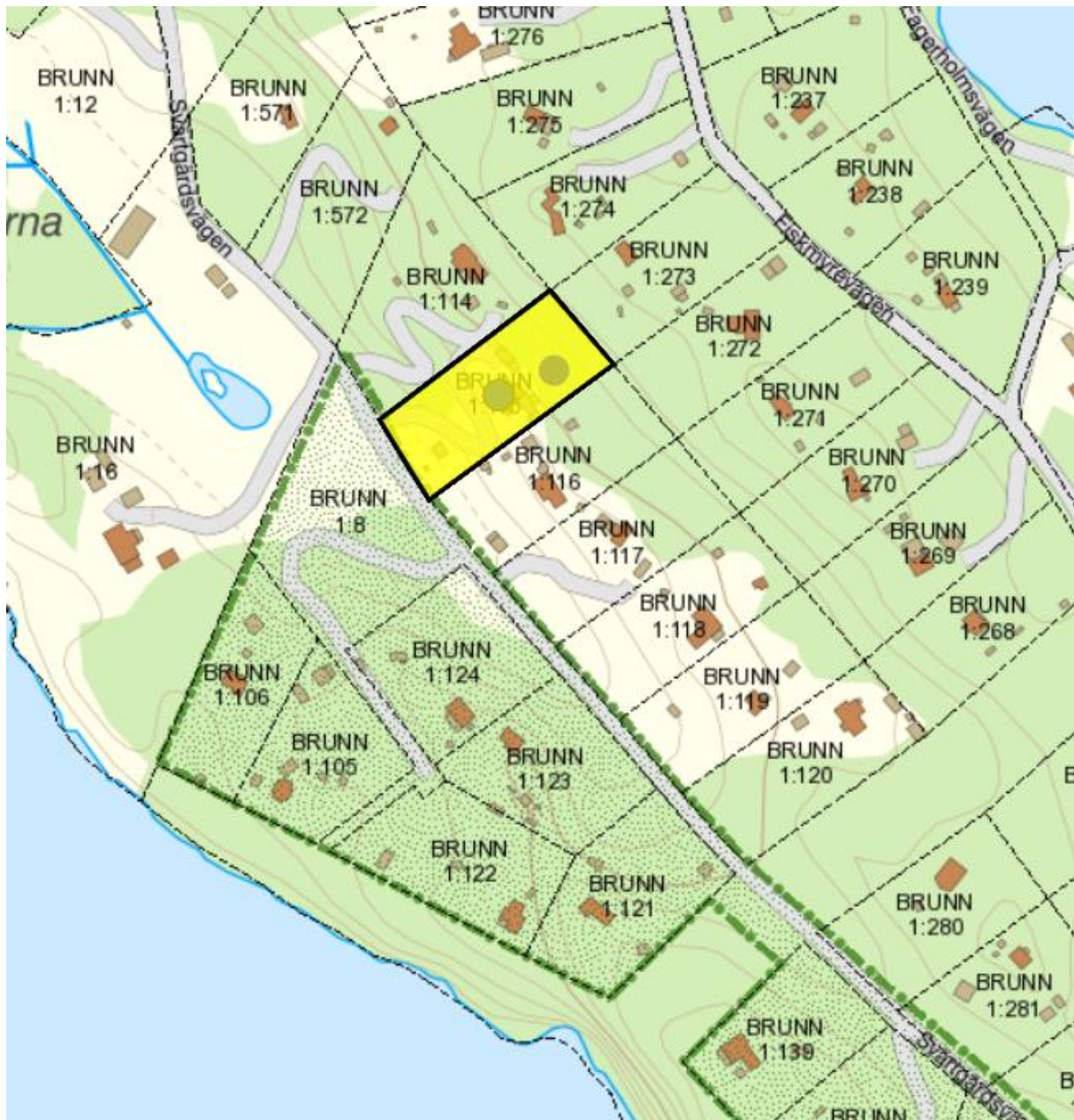
## BILAGA 2. FASTIGHETER SOM INKOMMIT MED SYNPUNKTER UNDER GRANSKNINGEN

### Fastighet: Brunn 1:31



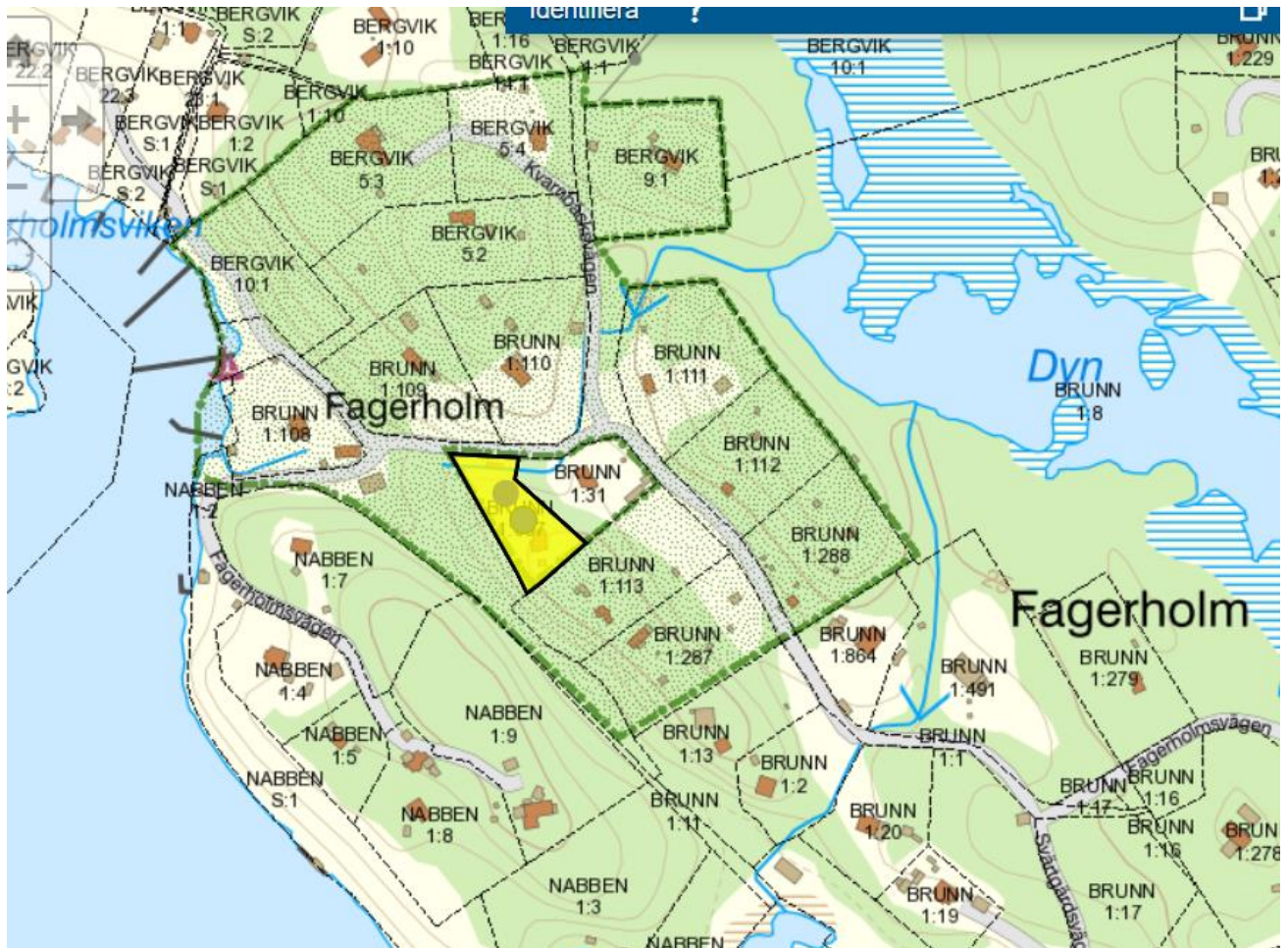
## BILAGA 3. FASTIGHETER SOM INKOMMIT MED SYNPUNKTER UNDER GRANSKNINGEN

### Fastighet: Brunn 1:115



## BILAGA 4. FASTIGHETER SOM INKOMMIT MED SYNPKUNKTER UNDER GRANSKNINGEN

### Fastighet: Brunn 1:697



## BILAGA 5. FASTIGHETER SOM INKOMMIT MED SYNPUNKTER UNDER GRANSKNINGEN

### Fastighet: Brunn 1:864

