



Samrådsredogörelse för upphävande av del av byggnadsplan bp5, Fagerholm Värmdö kommun

GRANSKINGSHANDLING

Standardförfarande

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

Dnr: 2022KS/0473

Datum: 2023-03-21

KSPU: 2023-03-21

Ansvarig handläggare: Mustafa
Qazali

Samhällsbyggnadskontoret

Innehåll

Samrådsredogörelse för upphävande av del av byggnadsplan bp5, Fagerholm Värmdö kommun.....	1
Samrådsredogörelse	1
Innehåll.....	2
SAMRÅDSREDOGÖRELSE	3
Upphävande av del av byggnadsplan bp5, Värmdö kommun	3
Del A. Sammanfattning av inkomna frågor av allmänt intresse samt avdelningens kommentarer	4
Del B. Ändringar sedan samråd.....	5
Del C. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer	7
Del D. Sakägare och myndigheter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda	13

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Upphävande av del av byggnadsplan bp5, Värmdö kommun

Samråd av upphävande av del av byggnadsplan bp5 har skett från 2022-11-15 till 2023-12-12. Information om samråd skickades ut enligt sändlista. Under samrådet 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 5 yttranden inkommit under samrådet med synpunkter på samrådsförslaget. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret. Alla som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare.

Samrådsredogörelsen är uppdelad i fyra delar:

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

Del B. Ändringar mellan samråd och granskning

Del C. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

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

Bilagor:

Bilagor 1-3 är kartor som redovisar de fastigheter som inkommit med synpunkter under samrådet.

Yttranden har lämnats av

Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
Myndigheter		
Region Stockholm		2022-12-09
Storstockholms Brandförsvär		2022-12-12
Länsstyrelsen		2022-12-12
Lantmäteriet		2022-11-25
Företag		
Svenska kraftnät		2022-12-06
Vattenfall		2022-12-05
Sakägare		
Boende/ fastighetsägare	Brunn 1:115	2022-12-12
Boende/fastighetsägare	Brunn:1:697	2022-12-11
Boende/fastighetsägare	Brunn 1:31	2022-12-05

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

I samrådsyttrandena 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 och VA-försörjningen. Synpunkter

har även inkommit vad gäller plankarta och planbeskrivning.

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

Del B. Ändringar sedan samråd

Ändringar i plankartan

- Plankartan justeras så att fastighetsgränsen för Bergvik 1:10 ligger utanför upphävandeområdet.

Ändringar i planbeskrivningen

- Planbeskrivningen uppdaterats med information gällande avlopp och dricksvattenförsörjning.
- Planbeskrivningen kompletteras med följande information ifrån räddningstjänsten:

”Framkomlighet, åtkomlighet och tillgång till brandvatten vid händelse av en räddningsinsats beaktas i bygglovsprocessen tillkommande byggnation som följd av upphävandet får inte hindra räddningstjänstens framkomlighet eller åtkomlighet.

Om ny bebyggelse blir aktuellt behöver brandpostsystemet ses över i samråd med förvaltaren av brandpostnätet. Det är viktigt att se till att framtida utveckling inte påverkar brandposternas tillgänglighet, och tillse att det finns tillräcklig yta för uppställning där det är aktuellt. Vid bygglovsansökan ska ärendet remitteras till Storstockholms Brandförsvär.”

- Följande text tas bort ifrån planbeskrivningen:

”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.”

Planbeskrivningen uppdateras med information vad gäller sulfid med denna text:

"Inom området kan sulfidhaltigt berg förekomma. Radonrisken är mestadels av normal-grad eller ej bedömt inom mindre delområde. Det kommer läggas in ett kartsnitt för geologi i kommunens interna digitala arbetsverktyg för att säkerställa sulfidproblematik. Vid bygglovsansökan behöver ärenden remitteras till miljöenheten för tillsyn vid förhöjda svavelhalter."

- **Planbeskrivningen uppdateras med en rubrik och ett avsnitt som heter "Små avlopp och enskild dricksvattenförsörjning", samt följande text om små avlopp och enskild dricksvattenförsörjning:**

"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 problem med grundvattenförsörjning. 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. Det föreligger dock risk för kvalitetsproblem framför allt i de kustnära brunnarna med en förhöjd risk för saltvatteninträngning. Detta är en översiktlig bedömning och innebär att en lokal grundvattenbrist inte kan uteslutas utan att en lokal utredning sker. Dricksvattenförsörjningen bör i regel kunna lösas inom den egna fastigheten. I samband med bygglovsansökan sker en bedömning av den enskilda VA-försörjningen. Detta innebär att krav kan komma att ställas på lokal utredning av vattenförsörjningen, samt bedömning av möjligheten att ordna avlopp."

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. Länsstyrelsen	
Har inget att erinra.	Noteras.
2. Lantmäteriet	
Har inget att erinra.	Noteras.
3. Region Stockholm	
<p>Trafikförvaltningen vill framhålla vikten av att gång- och cykelvägar från området till busshållplatser är attraktiva, trygga, gena och tillgängliga för alla.</p> <p>Detta är särskilt viktigt för att uppmuntra till hållbara transportsätt för de boende som har en längre väg till kollektivtrafiken.</p>	<p>Kommunen anser att upphävandet av del av planen inte ger en förändrad situationen i området vad gäller tillgänglighet till landsbygdstrafik, gång- och cykelvägar eller övrig kollektivtrafik.</p>

4. Storstockholms Brandförsvär

<p>Ur insatsperspektiv är området komplicerat. Vägnätet består av smala grusvägar och området är relativt kuperat. Området bygger även på enskilt VA-system vilket tydligt påverkar tillgången till brandvatten i området. Med utökade byggrätter kommer större fastigheter med permanentboende. Sannolikheten för bränder ökar, och också mängden som kan brinna. SSBF vill, liksom för övriga utbyggnadsområden inom Värmdö kommun, påminna kommunen om vikten av att se över brandpostnätet i kommunen.</p> <p>Med utbyggnad, förtätning och ökad permanentbefolkning kan kommunen inte längre förlita sig på ett gammalt system. I takt med denna förändring av kommunen behöver infrastrukturen följa med. Utan ordentligt brandpostsystem och vägnät i kommunens ytterområden är möjligheterna att utföra räddningsinsats begränsade.</p> <p>Vid planering av ny bebyggelse behöver hänsyn tas till tillgång av brandvatten. Aktuellt område planeras enbart med bostadshusbebyggelse vilket gör att det ur ett insatsperspektiv kan vara tillräckligt att nyttja vattenförsörjning via alternativsystem.</p>	<p>Framkomlighet, åtkomlighet och tillgång till brandvatten vid händelse av en räddningsinsats beaktas i bygglovsprocessen tillkommande byggnation som följd av upphävandet inte får hindra räddningstjänstens framkomlighet eller åtkomlighet.</p> <p>Om ny bebyggelse blir aktuellt behöver brandpostsystemet ses över i samråd med förvaltaren av brandpostnätet. Det är viktigt att se till att framtida utveckling inte påverkar brandposternas tillgänglighet, och tillse att det finns tillräcklig yta för uppställning där det är aktuellt.</p> <p>Vid bygglovsansökan ska ärendet remitteras till Storstockholms Brandförsvär.</p> <p>Planbeskrivningen uppdateras med ovanstående info.</p>
---	---

	<p>Samplanering med kommunalt vatten till området är fördelaktigt även för alternativt brandpostsystem.</p> <p>Avståndet till närmaste brandpost för ett alternativsystem bör vara maximalt 500 meter och brandposterna bör ge minst 900 liter/minut.</p> <p>Vid brandposterna måste goda vändmöjligheter, alternativt möjlighet till rundkörning finnas. Observera att projektering av alternativsystem måste ske i samråd med SSBF.</p>	
5. Svenska kraftnät		
	Har inga anläggningar i eller i närheten av planområdet.	Noteras.
6. Vattenfall		
	Har inget att erinra.	Noteras.
7. Fastighetsägare: Brunn 1:115		
	Berörd sakägare godkänner ej planförslaget (upphävande av del av byggnadsplan BP5, Fagerholm, Värmdö kommun) under samråd.	Noteras.
8. Fastighetsägare: Brunn 1:697		
	Med referens till ovanstående ärende och handlingar är det oklart hur till vår tomt gränsande allmänning/gatumark	Vad innebär det att byggnadsplan upphävs för delar som gatumark?

<p>Brunn 1:8 konkret påverkas av föreslagna upphävande av del av byggnadsplan.</p> <p>I planbeskrivningen står det att Brunn 1:8 "är tidigare planlagd som Gatumark samt Allmän plats" och att "byggnadsplan upphävs för delar som är Gatumark".</p> <p>Jag önskar förtydligande vad detta innebär för förändring i byggnadsregler och möjlighet till avstyckning avseende 1:8 framförallt avseende området runt om och mellan Ladugården och min fastighet.</p> <p>En annan fråga jag har 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.</p> <p>Ang vattenförsörjningen så antar kommunen att sannolikheten för problem med vattenförsörjningen på Fagerholm är lägre än på andra ställen på Värmdö. Vem är ansvarig om det skulle uppstå problem med vattenförsörjning och kvalitet till följd av denna upphävning?</p> <p>Innan jag har fått svar på dessa tre frågor kan jag inte godkänna</p>	<p>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 omfattar endast delar av byggnadsplan bp5 som utgörs av kvartersmark och vägar.</p> <p>I alla områden där byggnadsplanen inte upphävs fortsätter planen gälla.</p> <p>Vad innebär det för förändring?</p> <p>Upphävandet innebär att lov och tillstånd för åtgärder inom den mark som tidigare var planlagd som kvartersmark prövas utifrån att ansökan sker utanför detaljplanelagt område.</p> <p>Hur är kontrollfunktionen i bygglovsprocessen gällande naturmiljö?</p> <p>Kommunen kommer att lägga in ett kartlager 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 och skyddade arter i bygglovsprövningen.</p> <p>Kartlagret kommer vara en del av andra lager som kommunen använder för att</p>
--	---

	<p>detaljplaneförslaget.</p>	<p>göra lämplighetsbedömning i både planarbete och bygglovsprövning.</p> <p>Vem är ansvarig om det skulle uppstå problem med vattenförsörjningen och kvalite till följd av ett upphävande?</p> <p>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 problem med grundvattenförsörjning.</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.</p> <p>Upphävandet i sig påverkar inte vattenförsörjningen i kvalitet eller kvantitet utan får bedömas i samband med initiering av tillkommande bebyggelse i bygglovsprövning.</p> <p>I samband med bygglovsansökan sker en bedömning av den enskilda VA försörjningen. Detta innebär att krav kan komma att ställas på lokal</p>
--	------------------------------	--

		<p>utredning av vattenförsörjningen, samt bedömning av möjligheten att ordna avlopp.</p> <p>Planbeskrivningen uppdateras med information om dricksvattenförsörjning och en enskilda avlopp.</p>
9. Fastighetsägare: Brunn 1:31		
	<p>Jag önskar ett förtydligande att upphävande av del av byggnadsplan BP5 Fagerholm endast gäller kvartersmark och INTE berör Fagerholms gemensamma allmänningar. Brunn 1:8 samt Bergvik 10:1 är specifikt omnämnda i er planbeskrivning.</p> <p>Jag vill även påpeka att enligt er karta har ni felaktig tomtgräns utmed vägen vid Fagerholmsviken (Bergvik 10:1), den ska förflyttas upp en bit på berget då ca 10-15 m ingår i våra gemensamma allmänningar</p>	<p>Upphävandet berör inte allmän platsmark, utan gäller enbart på kvartersmark och vägar.</p> <p>Fastigheterna är tidigare planlagda som allmän plats, och kommer även i fortsättningen vara så och ligga kvar enligt gällande byggnadsplan.</p> <p>Fastighetsgränsen justeras i plankartan.</p>

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

Bedömningen är att alla sakägare och myndigheter fått sina synpunkter tillgodosedda inför granskningen.

Värmdö 2023-03-10

Samhällsbyggnadskontoret

Raad Alwajid

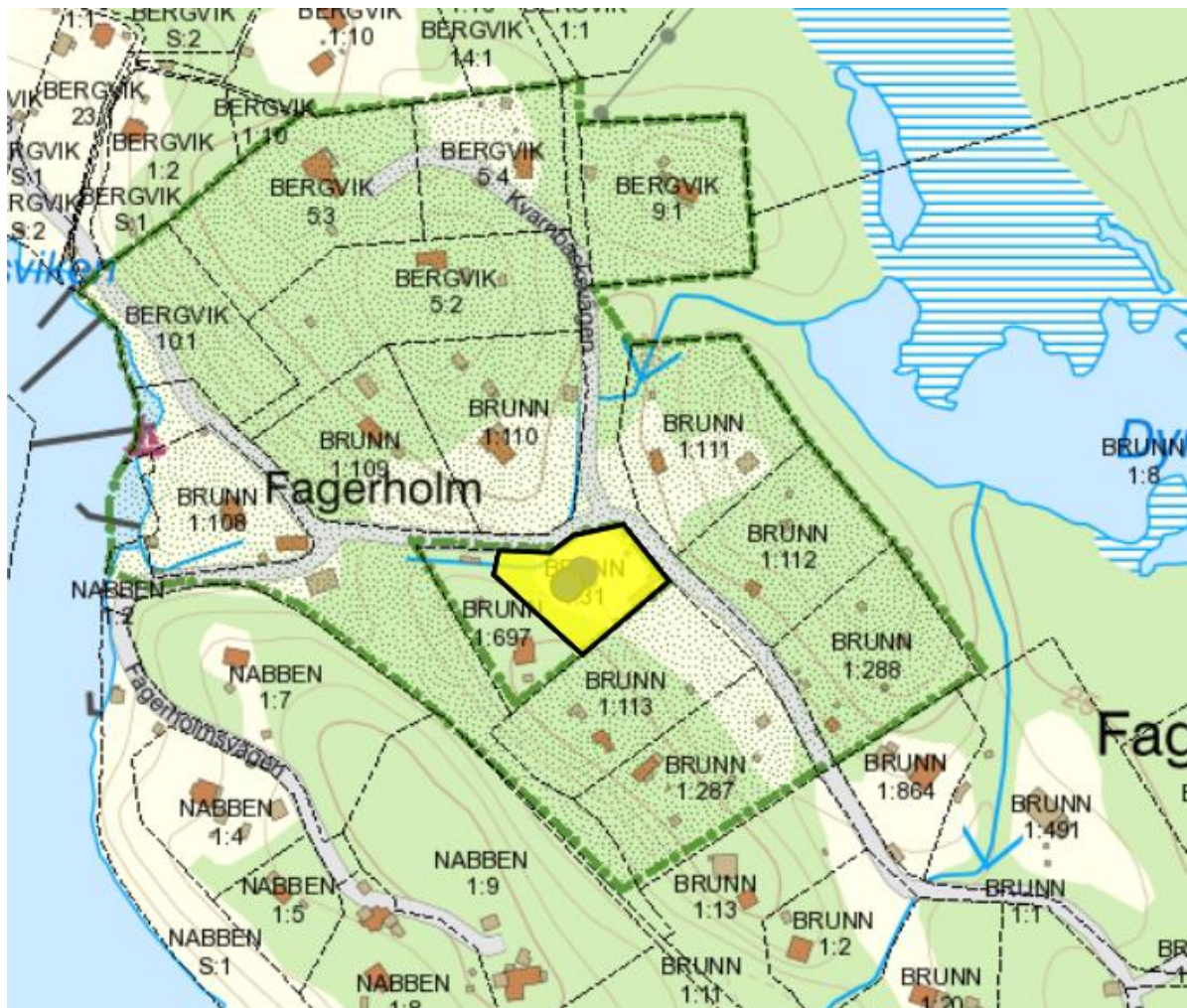
Planchef

Mustafa Qazali

Planarkitekt/Projektledare

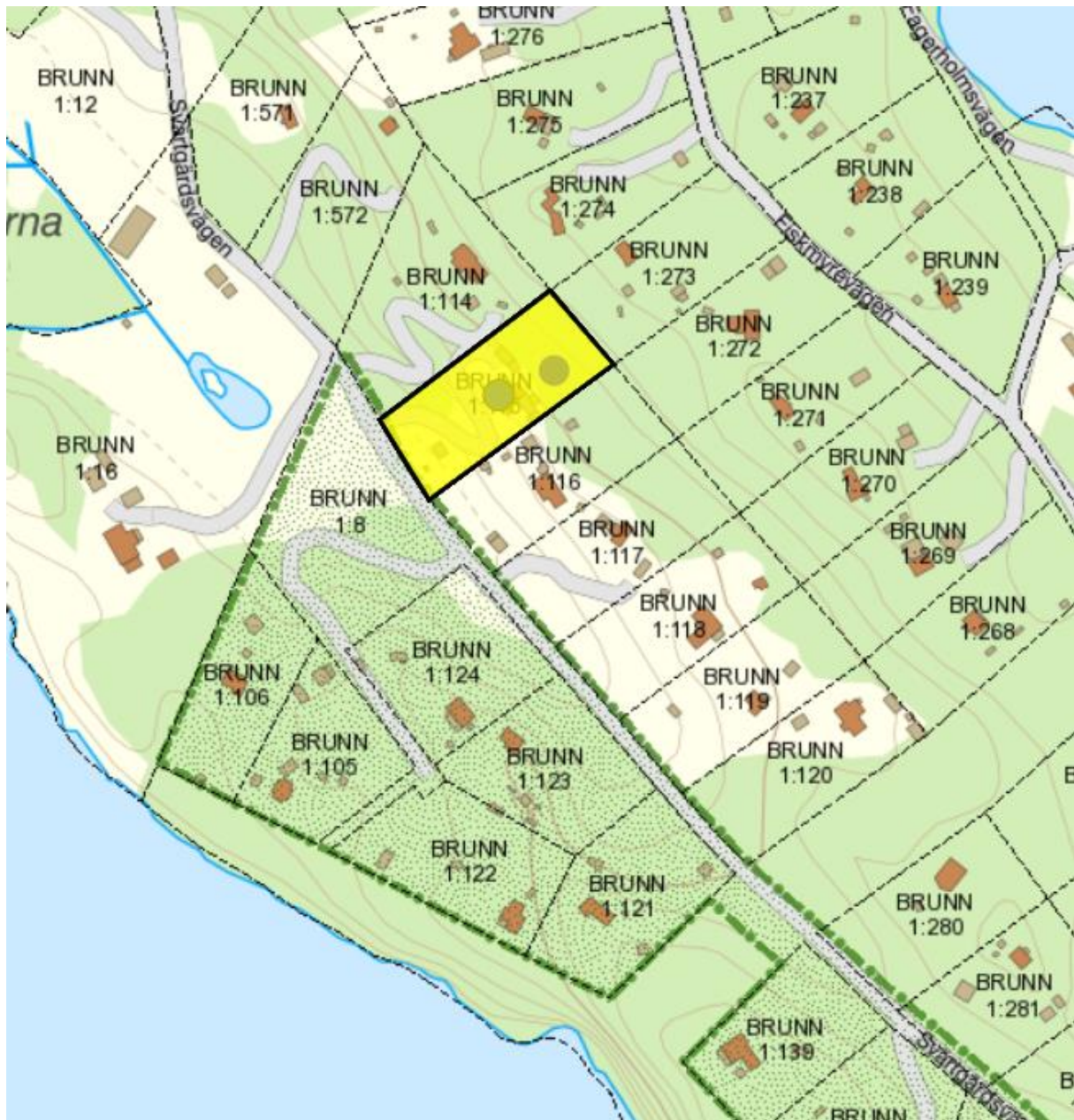
Bilaga 1. Fastigheter som inkommit med synpunkter under samrådet

Fastighet: Brunn 1:31



Bilaga 2. Fastigheter som inkommit med synpunkter under samrådet

Fastighet: Brunn 1:115



Bilaga 3. Fastigheter som inkommit med synpunkter under samrådet

Fastighet: Brunn 1:697

