



Detaljplan för PFO I7 Fågelvik - Nykvarn Värmdö kommun

**Granskningsutlåtande 1
period 2023-06-16 – 2023-
09-11)**

Dnr: 2019KS/0293

GRANSKNINGSHANDLING

Datum: 2024-05-15

Utökat förfarande

Ansvarig handläggare: Emma Toth

PBL (2010:900) i dess lydelse från
2019-01-01

Samhällsbyggnadskontoret

Innehåll

Del A. Sammanfattning av inkomna synpunkter av allmänt intresse samt förvaltningens kommentarer	7
A1 - Byggrätter.....	7
A2 - Avstyckningar.....	8
A3 – Strandskydd.	9
A4 - Prickmark.....	9
A5 - Kulturmiljö.....	10
Del B. Ändringar mellan granskning och förnyad granskning.....	11
Del C. Inkomna yttranden samt förvaltningens kommentarer	15
Del D. Sakägare, berörda och myndigheter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda	61
Bilaga 1. Fastigheter som inkommit med synpunkter under granskningen.....	64
Bilaga 2. Fastigheter som inkommit med synpunkter under samrådet.....	65

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

DETALJPLAN PFO I7 FÅGELVIK-NYKVARN, VÄRMDÖ KOMMUN

Granskning av detaljplan för PFO I7 Fågelvik-Nykvarn har skett från 2023-06-16 till 2023-08-11. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista enligt plan- och bygglag (2010:900). 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.

Totalt har 33 yttranden inkommit under granskningstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret. Alla som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare.

Detta utlåtande är uppdelat i fyra delar:

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

Del B. Ändringar mellan granskning och förnyad granskning

Del C. Inkomna yttranden samt förvaltningens kommentarer

Del D. Sakägare, berörda 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 är en karta som redovisar de fastigheter som inkommit med synpunkter under samrådet.

Yttranden har lämnats av

Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
Myndigheter		
1.Länsstyrelsen		2023-09-06
2.Lantmäteriet		2023-07-07
3.Trafikverket		2023-07-05
4. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden		2023-09-05
5. Region Stockholm Trafikförvaltningen		2023-06-20
6. Sjöfartsverket		2023-06-30
7. Skogsstyrelsen		2023-06-26
8. Storstockholms brandförsvär		2023-07-03
Företag		
9. PostnNord Sverige AB		2023-07-25
10. Svenska kraftnät		2023-06-19
11. Vattenfall		2023-07-07
Föreningar		
12. Värmdö Hästvägsförening		2023-08-11
Fastighetsägare		

13.	Fågelvik 1:5	2023-08-11, 2023-08-14
14.	Fågelvik 1:6	2023-06-14
15.	Fågelvik 1:18, Fågelvik 1:83	2023-08-07
16.	Fågelvik 1:67	2023-07-22
17.	Fågelvik 1:74	2023-08-08
18.	Fågelvik 1:95	2023-08-11
19.	Fågelvik 1:112	2023-08-11
20.	Fågelvik 1:204	2023-08-07
21.	Fågelvik 1:269	2023-08-09
22.	Fågelvik 1:296	2023-08-06, 2023-08-07
23.	Fågelvik 1:311	2023-08-06
24.	Fågelvik 1:319	2023-08-08
25.	Fågelvik 1:325	2023-08-11
26.	Fågelvik 1:326	2023-06-16
27.	Fågelvik 1:646	2023-08-11
28.	Fågelvik 1:647	2023-08-08
29.	Fågelvik 1:649	2023-08-03

30.	Fågelvik 1:650,1:651, 1:652, 1:653, 1:654.	2023-08-10
31.	Fågelvik 1:661	2023-08-13
32.	Fågelvik 1:669	2023-06-19
33.	Återlöga 2:42	2023-07-12

Del A. Sammanfattning av inkomna synpunkter av allmänt intresse samt förvaltningens kommentarer

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

A1 - Byggrätter.

Flera fastighetsägare anser att byggrätterna i detaljplanen är för små och att större än 180 kvadratmeter byggnadsarea och 240 kvadratmeter bruttoarea för huvudbyggnad bör tillåtas. Vissa anser att bruttoarea inte bör regleras. Man anser att en byggrätts storlek bör vara i relation till fastighetens storlek. Flera fastighetsägare vill även ha större byggrätt för komplementbyggnader. Fastighetsägare yttrar att de har befintliga byggnader som överstiger byggrätten som detaljplanen medger. Synpunkter finns även om att man önskar att högre nockhöjd bör tillåtas.

Kommentar: Byggrätterna i detaljplanen utgår från kommunens antagna riktlinjer för detaljplanering av prioriterade förändringsområden (PFO) som beslutades av kommunstyrelsens planutskott 2021-02-09. Enligt riktlinjerna är största tillåtna byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad 180 kvadratmeter och största tillåtna bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad är 240 kvadratmeter. Högsta nockhöjd för huvudbyggnader är 9 meter. Befintlig bebyggelse som är

lovligt uppförda och överstiger dessa volymer bekräftas dock i detaljplanen och blir planenligt.

Förvaltningen bedömer att föreslagen byggrätt är tillräcklig för att uppfylla detaljplanens syfte med att omvandla området till permanentboende. Byggrätten bedöms även vara tillräcklig utifrån områdets karaktär då flertalet av de befintliga äldre byggnaderna i området uppgår till föreslagen byggrättsstorlek. Vidare innebär större byggrätter att större ytor blir hårdgjorda vilket försvårar dagvattenhantering i området. Flera fastigheter har redan problem vid hög nederbörd. Det försvårar även recipienterna Lagnö ström och Tranaröfjärdens möjligheter att uppnå dess miljö kvalitetsnormer då mer dagvatten måste fördröjas och renas.

A2 - Avstyckningar.

Flera fastighetsägare anser att fler avstyckningar ska tillåtas i detaljplanen genom att en lägre minsta fastighetsstorlek ska tillåtas. Man önskar kunna stycka fastigheter för att möjliggöra utveckling av området i form av varsam förtätning. Flera anser även att det inte tydligt framgår om deras fastighet går att styckas eller ej. Man menar att likställighetsprincipen inte uppfylls då man menar att fastigheter får styckas av i andra områden i kommunen.

Kommentar: Förvaltningen bedömer inte att det är lämpligt att tillåta fler avstyckningar då Fågelvik-Nykvarn planeras utifrån riktlinjerna för prioriterade förändringsområden (PFO), vilket även är i linje med Värmdö kommuns gällande översiktsplan – ”Värmdö kommun 2035”. I dessa riktlinjer nämns det att förtätning via avstyckning ska undvikas. Förvaltningen har utgått från platsens förutsättningar, den politiskt antagna översiktsplanen samt kommunens antagna riktlinjer för detaljplanering av prioriterade förändringsområden (PFO) och bedömt att det inte är lämpligt för ytterligare avstyckningar för det aktuella området. Ytterligare avstyckningar riskerar att påverka recipienterna Lagnö ström och Tranaröfjärden negativt och därmed äventyrar möjligheterna att uppnå recipientens

miljökvalitetsnormer. Områden med naturvärden och/eller översvämningrisk bidrar även till denna bedömning att det inte är lämpligt för bebyggelse.

A3 – Strandskydd.

Flera fastighetsägare anser att hela deras fastigheter är ianspråktagna och därmed att strandskyddet ska upphävas i sin helhet eller att delar av de strandskyddade områdena ska upphävas. Flera anser att nyttjandet av fastigheterna försvåras.

Kommentar: Förvaltningen bedömer att det inte finns särskilda skäl, enligt 7 kap. 18 c § plan- och bygglagen (2010:900), att upphäva strandskyddet för det aktuella området. Det är fortfarande möjligt för fastighetsägarna att ansöka om strandskyddsdispens.

A4 - Prickmark.

Flera fastighetsägare är emot att stora delar av deras fastigheter planläggs med bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad (prickmark). Vissa menar att det inte framkommer tydligt varför fastigheten har prickmark, eller varför prickmarken har justerats efter samråd. Flera fastighetsägare önskar att prickmark ska tas bort på delar av sin fastighet. De anser även att det saknas skäl för prickmarken. Vissa fastighetsägare anser att prickmarken bör minskas något på deras fastigheter.

Kommentar: Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt plan- och bygglagen får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet (se 2 kap. 4 § PBL). Inom planområdet har mark försetts med prickmark där förvaltningen bedömer att den inte är lämplig för bebyggelse. Prickmark på områden med höga naturvärden har tagits bort (på kvartermark Bostad) och regleras enbart med egenskapsbestämmelser om markens anordnande och vegetation (n# bestämmelser). Planbestämmelse om att markens

höjd inte får ändras ökar chanserna att lämpliga livsmiljöer för hasselsnok fortsatt sparas inom områden där livsmiljöer identifierats. Trädfällningsbestämmelser säkerställer att områden med höga naturvärden där även rödlistade arter har påträffats sparas.

Prickmark har även tagits bort på områden som omfattas av översvämningrisk och regleras med bestämmelser om att markens höjd får inte ändras (n_4), att marklov krävs för alla ändringar av markens nivå (a_5) och utförandebestämmelse ($d_{\#}$ bestämmelser) om att ny-, till- eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämmande vatten upp till nivån +X meter (RH2000), inte minskar översvämningens volym och inte blockerar flödesvägar. Denna bestämmelse kräver att alla nya, tilläggs- eller ombyggnadsprojekt utformas och utföras för att motstå skador från naturligt översvämmande vatten, med resistensnivåer som varierar beroende på plats enligt höjder specificerade i planbestämmelsen. Byggnationen ska inte bara klara en viss vattennivå, utan även säkerställa att byggnationen inte minskar översvämningens volym eller blockerar flödesvägar. I vissa fall kan befintlig marknivå vara högre än vad planbestämmelsen reglerar, speciellt där flödesvägar korsar olika höjdnivåer. Planbestämmelsens övriga krav garanterar då att flödesvägarna hålls öppna, vilket säkerställer ett obehindrat vattenflöde även i varierad terräng.

A5 - Kulturmiljö.

Fler fastighetsägare har synpunkter gällande varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser på grund av kulturmiljö. Man menar att bestämmelserna utgör en begränsning för fastighetsägare då det bland annat blir dyrt vid renoveringar. Flera fastighetsägare menar att man har en gammal byggnad som ej går att omvandla till ett funktionellt åretruntboende.

Kommentar: I plan- och bygglagen anges att vid planläggning ska hänsyn tas till platsens natur- och kulturvärden (se 2 kap. 3 § PBL) samt att bebyggelseområdets kulturhistoriska och konstnärliga värden ska skyddas och att befintliga karaktärsdrag ska respekteras och tas tillvara (se 2 kap. 6 § PBL). I miljöbalken ställs det även krav på att områden och miljöer som har allmän

betydelse på grund av deras kulturvärden så långt som möjligt ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada dem (se 3 kap. 6 § MB). En kulturhistorisk byggnadsinventering (Arkitekt & Projekt, 2023-04-24) har genomförts där man har identifierat att det inom planområdet finns kulturmiljöer som är känsliga för förändringar samt flera byggnader med kulturhistoriska värden.

Detaljplanen reglerar med bestämmelser som skyddar kulturmiljön samt med varsamhetsbestämmelser för att säkerställa att området har de förutsättningar som behövs för att området ska förvaltas på ett hållbart sätt med avseende på kulturmiljö. Där förvaltningen bedömer att det är lämpligt har fastigheter med byggnader som berörs av rivningsförbud kompenseras med att totalt två huvudbyggnader får uppföras på fastigheten. Detaljplanen hindrar inte att fastighetsägare renoverar insidan av byggnader för att omvandla huset till åretruntboende.

Del B. Ändringar mellan granskning och förnyad granskning

- Fastigheterna Fågelvik 1:650, 1:651, 1:652, 1:653, 1:654 har utgått från detaljplanen.
- Förtydligande har gjorts i planbeskrivningen om motiv till varför fastigheterna Fågelvik 1:650, 1:651, 1:652, 1:653, 1:654 har utgått från detaljplanen
- Planområdesgränsen har utökats något så att större del av byggnadsplanen (bp33) upphävs på grund av ett redaktionella fel i granskningen. Den berörda delen omfattar vattenområde. Inga ytterligare fastighetsägare berörs.
- Motiv om upphävande av strandskydd har förtydligats i planbeskrivningen.
- Justeringar av omfattningen av upphävande av strandskydd har gjorts. Detta berör: Fågelvik 1:325, Fågelvik 1:88, Fågelvik 1:269, Fågelvik 1:264, Fågelvik 1:646, Fågelvik 1:107, Fågelvik 1:320, Fågelvik 1:107, Fågelvik 1:106, Fågelvik 1:105, Fågelvik 1:104 och Fågelvik 1:110.

- Strandskyddskartan har förtydligats.
- Sekundära egenskapsgränser har tillkommit för att förtydliga vart upphävande av strandskydd gäller i plankartan.
- Plankartan har justerats med mindre redaktionella ändringar för att göra handlingen tydligare.
- I områden som riskerar att översvämmas har prickmark tagits bort och bestämmelser i plankartan har tillkommit om att markens höjd inte får höjas (n4), att marklov krävs för alla ändringar av markens nivå (a5) och utförandebestämmelse för ny-, till, eller ombyggnation (b# bestämmelser).
- Översvämningsytor har setts över och utbredningen minskats. Detta berör: Fågelvik 1:649, Fågelvik 1:178, Fågelvik 1:295, Fågelvik 1:126, Fågelvik 1:298, Fågelvik1:299, Fågelvik 1:300 och Fågelvik 1:301.
- Planbestämmelsen b1 (Ny-, till, eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämmande vatten upp till nivån +X meter (RH2000).) har reviderats till: Ny-, till- eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämmande vatten upp till nivån +X meter (RH2000), inte minskar översvämningsområdets volym och inte blockerar flödesvägar (b#).
- Längs med strandlinjen har användningen PARK tillkommit och ersatt mark som tidigare planlades som GATA.
- Genomförandetiden har ändrats från att redovisas i månader till att redovisas i år.
- Plankartan har justerats och förtydligats vad gäller byggrätt för fastigheten Fågelvik 1:269 samt att bestämmelserna om varsamhet (k2) och utformning (f1) har tagits bort.

- På fastigheten Fågelvik 1:5 har bestämmelsen om rivningsförbud (r1) tagits bort.
- På fastigheten Fågelvik 1:17 har bestämmelsen varsamhet (k17) och utformning (f1) tagits bort.
- Plankartan har justerats och medger nu byggrätt för de båda huvudbyggnaderna som finns idag på fastigheten Fågelvik 1:311 och Fågelvik 1:192.
- Plankartan har justerats gällande nockhöjd på en av komplementbyggnaden på fastigheten Fågelvik 1:649.
- På fastigheten Fågelvik 1:325 har skyddsbestämmelsen (q1) på huvudbyggnaden justerats till varsamhetsbestämmelse (k23) och byggrätten har utökats.
- u-område för underjordiska ledningar har lagts till på Fågelvik 1:181, Fågelvik 1:182 och Fågelvik 1:183.
- Prickmark på områden med höga naturvärden har tagits bort och regleras enbart med egenskapsbestämmelser om markens anordnande och vegetation (n# bestämmelser).
- Fastighetskonsekvenstabellen har justerats för att stämma överens med plankartan.
- Planbeskrivningen har justerats för att tydliggöra att delar av byggnadsplanen upphävs.
- Planbeskrivningen har justerats med förtydligande om ersättning vid begränsning eller upphävande av servitut, gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller annan rättighet och ersättning vid avveckling eller omprövning av gemensamhetsanläggning.
- Text i planbeskrivningen har tagits bort gällande att uppvärmning av växthus på fastigheten Återlöga 2:42 har skett med koks.

- Planbeskrivningen förtydligas med information om lokalt kulturmiljöområde och attefallsåtgärder. Upplysning har lagts till på plankartan.
- Planbeskrivningen förtydligas gällande rättigheter för ledningar inom u-områden.
- Planbeskrivningen har förtydligats gällande att växthus på fastigheten Återlöga 2:42 omfattas av planbestämmelse gällande att bygglov får inte ges för byggnader förrän markföroreningar avhjälpts så att marken uppnår riktvärden för känslig markanvändning.

Del C. Inkomna yttranden samt förvaltningens 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		
a)	<p>Utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL anser Länsstyrelsen att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller strandskyddsreglerna. För att kunna upphäva strandskyddet måste kommunen tydligt motivera detta enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken, inklusive syftet och det särskilda skälet för upphävandet. Dessutom måste kommunen påvisa varför planens intresse överväger strandskyddsintresset enligt 4 kap. 17 § PBL. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver ange vilket särskilt skäl som tillämpas för upphävande av strandskydd i rasriskområden och motivera varför detta skäl är tillämbart.</p> <p>Länsstyrelsen delar vidare inte kommunens bedömning av Östra och Västra strandvägen som en avskiljande väg enligt 7 kap. 18 c § punkt 2 miljöbalken. Länsstyrelsen anser att vägen, en enkel grusväg, inte är tillräckligt avskiljande, då allmänheten enkelt kan ta sig till strandområdet, för att motivera upphävandet av</p>	<p>Strandskyddet har i sin helhet setts över på plankartan.</p> <p>Planbeskrivningen justeras med motiv för varför intresset av att genomföra planen ska väga tyngre än strandskyddsintresset samt varför strandskydd upphävs i rasriskområden.</p> <p>Strandremsan mellan Östra/ Västra Strandvägen och strandlinjen har justerats i plankartan enligt synpunkt och planläggs nu som PARK med strandskydd.</p>

	<p>strandskyddet inom kvartersmark för bostäder.</p> <p>Länsstyrelsen anser att strandskyddet bör kvarstå där planförslaget inte möjliggör betydande åtgärder som väsentligt påverkar växt- och djurliv eller allmänhetens tillträde. Länsstyrelsen betonar att strandskyddet normalt inte hindrar skötsel av naturmark eller områden för skyfallshantering.</p> <p>Kommunen har i planförslaget planlagt strandremsan mellan Östra och Västra Strandvägen och strandlinjen som GATA₁ och upphäver strandskyddet inom den allmänna platsmarken</p> <p>Länsstyrelsen anser att strandremsan mellan Östra och Västra Strandvägen bör planläggas som naturmark och att strandskyddet ska ligga kvar.</p>	
2. Lantmäteriet		
a)	<p>Genomförandetiden bör anges i antal år i stället för i antal månader. Enligt 4 kap. 21§ PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år.</p>	<p>Noterat. Genomförandetiden justeras i plankartan enligt synpunkt.</p>
b)	<p>Otydligt vad som gäller med de skilda genomförandetiderna i planen. Vid användningsbestämmelsen B, står det:</p> <p><i>"Börjar gälla 24 månader efter Laga Kraft."</i> Medan det under Genomförandetiden står:</p> <p><i>"Genomförandetiden är 180 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft."</i> För att planen ska</p>	<p>Planhandlingarna justeras för att tydliggöra genomförandetiden.</p>

	vara tydligt bör detta justeras så att det stämmer överens med varandra.	
c)	<p>Gemensamhetsanläggningen Fågelvik GA:16 behöver som en följd av planförslaget upphävas/minskas. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en GA betala ersättning till de fastigheter som deltagit i ga:n om det uppkommer en skada. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning upphävs. Detta framgår delvis under avsnittet Ersättning och rubriken Rättigheter (s.81) men kan med fördel förtydligas.</p>	<p>Planbeskrivningen justeras med förtydligande om ersättning vid begränsning eller upphävande av servitut, gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller annan rättighet och ersättning vid avveckling eller omprövning av gemensamhetsanläggning.</p>
d)	<p>Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar så kallade u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga några underjordiska ledningar inom den aktuella kvartersmarken. Dels att lov inte kan ges lovpliktiga åtgärder som hindrar att ledningen utförs. Det bildas däremot ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte tydligt beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.</p>	<p>Planbeskrivningen förtydligas enligt synpunkt.</p>

3. Trafikverket		
a)	Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt då kommunen tagit i beaktande Trafikverkets tidigare synpunkter.	Noterat.
4. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden		
a)	Om detaljplan ska ersätta en tidigare byggnadsplan viktigt att det framgår att byggnadsplanen ska upphävas istället för att ersättas.	Noterat. Planhandlingarna justeras för att tydliggöra att byggnadsplanen delvis upphävs.
b)	Område med bestämmelsen N ₁ - "Friluftsområde, ej camping" bedöms som en onödig bestämmelse. Det är bättre att ha det som "Natur" men övriga bestämmelser tillhörande N ₁ "Friluftsområde" kan vara kvar.	Noterat. Användningen N ₁ – Friluftsområde, ej camping, bedöms vara tillräckligt för att bevara områdets naturvärden samt landskapsbild. "Friluftsområde, ej camping" säkerställer att marken inte bebyggs med campingstugor.
c)	Avser planen att införa utökad lovplikt för attefallsåtgärder?	Planen kommer inte införa utökad lovplikt för attefallsåtgärder. För en del av planområdet gäller ett lokalt utpekat kulturmiljöprogram, se Värmdö kulturhistoria i skärgårdsbygd, 2014. Planbeskrivningen förtydligas. I plankartan framgår detta med en upplysning.

d)	Nämnden önskar att det i planen framgår år i stället för månader, då blir det enhetligt skrivet för alla planer.	Noterat. Genomförandetiden justeras i plankartan enligt synpunkt.
e)	Förtydliga bestämmelsen om att endast enbostadshus får uppföras.	Den generella utformningsbestämmelsen " <i>Endast friliggande enbostadshus</i> " bedöms vara tydlig nog.
f)	Planförslaget möjliggör privatisering av strandområdet genom att lovfria åtgärder får uppföras på de delar av kvartersmark som benämnts som prickmark. För att motverka uppförande av exempelvis friggebodar och attefallsbyggnader bör utökad lovplikt gälla för prickmark inom strandskyddat område enligt nämnden. Även om utökad lovplikt införs för prickmark så kan privatisering ske i form av exempelvis anläggande av pool och trädäck, varför det för strandskyddets syften vore bäst om strandskyddet låg kvar på de delar av kvartersmark som benämnts som prickmark.	Strandskyddet upphävs där det bedöms att det redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (MB 7 kap 18 c §, punkt 1). Inom strandskyddat område krävs strandskyddsdispens för att uppföra lovfria åtgärder som friggebodar och attefallsbyggnader. Förvaltningen bedömer att lovfria åtgärder inte nödvändigtvis skapar hemfridszon samt att åtgärderna kräver anmälan vilket gör att det inte bedöms nödvändigt med utökad lovplikt

		i detaljplanen. Förvaltningen vill upplysa om att prickmark har setts över och till största del tagits bort. Se svar A4.
g)	<p>Nämnden undrar hur man i detaljplanen ska tillgodose att de åtgärdsförslag som lyfts fram i dagvattenutredningen genomförs.</p> <p>Det gäller bland annat:</p> <p>Förslag på mindre dämme nedströms sumpskogen för att öka uppehållstiden.</p> <p>Förslag på att dagvattenanläggning Fågelvik 1:315 ska ingå i GA:9.</p> <p>Rening av golfklubbens dagvatten innan det når planområdet.</p> <p>Nämnden anser att detta bör framgå i planbeskrivningen för att det ska gå att följa upp när planen fått laga kraft och genomförande ska ske.</p> <p>ARO 1F avvattnas bl.a. via privata diken. Planbestämmelse har införts om att hålla diket öppet ner till utloppspunkten. Detta ser nämnden som positivt.</p> <p>Nämnden ifrågasätter dock varför övriga utsläppspunkter inte har planlagts på samma sätt (1D och 1H). Även andra viktiga avrinningsvägar och utloppspunkter behöver hållas fria och regleras med planbestämmelse enligt nämnden.</p>	<p>Utloppspunkten för ARO 1H finns utanför planområdet vilket gör att det inte kan regleras inom detaljplanen.</p> <p>Avrinningsvägarna är i befintliga diken utmed vägarna vilka planläggs som GATA. Anordningar för dagvatten från vägen bedöms ingå i användningen GATA och behöver därför inte regleras ytterligare.</p> <p>Avrinningsområdet 1D är ett stort område där utloppspunkten ligger utanför planområdet. Inom planområdet, strax intill utloppspunkten för ARO 1D planläggs ett markreservat för gemensamhetsanläggning för dagvattenanläggning. Genom denna åtgärd bedöms att dagvattenhantering är hanterad inom planområdet.</p> <p>I övrigt går det inte att reglera genomförandet av dagvattenåtgärder på kvartersmark i en detaljplan. I bygglovsskedet ska dock</p>

		fastighetsägare redovisa att dagvatten kan hanteras på ett tillfredsställande sätt.
h)	<p>Nämnden bedömer att planerad lokalisering av vissa av pumpstationerna inom planområdet behöver ses över då de inte är placerade minst 50 meter gentemot kringliggande fastigheter.</p> <p>Dimensionering och utformning av skyddsåtgärder med avseende på lukt och brädd för pumpstationerna bör samrådats med tillsynsmyndigheten i samband med utredning och projektering av VA- utbyggnaden.</p>	<p>Kommunens VA-avdelning har föreslagit platsen för pumpstationen. Man har utgått från att klara 50 meter från byggnader, vilket klaras för närmaste befintliga samt även möjligt tillkommande bostad. Avstånd om 50 meter mellan pumpstation och bostäder är dock endast en rekommendation och inte lagkrav.</p> <p>Placering har gjorts cirka 50 meter från både närmaste befintliga men även tillkommande bostad då pumpstationer behöver vara i närhet till bostäder för att självfall ska uppnås.</p> <p>Det bedöms inte möjligt att placera pumpstationen längre ifrån närmaste bostad.</p>
i)	Vid marklovsansökan som kan påverka naturvärden och skyddade arter ska internremiss alltid skickas till kommunekolog. Det bör tilläggas i planbeskrivningen.	Noterat.
j)	Plankartan innehåller en bestämmelse om att markföroreningar i område 4 och	Med avseende om att Återlöga 2:42 är en fastighet med

	<p>5 åtgärdas innan bygglov kan beviljas (inom sekundär egenskapsgräns). Södra halvan av växthuset, söder om delområde 4, har ej provtagits på grund av påfyllning av ren jord.</p> <p>Markmiljörapporten avråder dock från att ge grönsaker från den södra delen till barn på grund av möjliga rester av bekämpningsmedel. Nämnden önskar att det i planbeskrivningen ska förtydligas att även detta område bör omfattas av bestämmelsen om bygglovsrestriktion tills markföroreningarna åtgärdas.</p> <p>Planbeskrivningen bör även ange att anmälan till tillsynsmyndigheten (bygg- och miljöavdelningen) måste göras vid schakt-/grävarbeten och ändrad användning inom område 4, 5 och söder om område 4 (växthus). Dessutom bör det förtydligas att förorenade jordmassor inte får transporteras eller återanvändas fritt, och att om massor lämnas till mottagningsanläggning eller deponi krävs avfallsklassificering.</p>	<p>befintlig bostadsanvändning som är förorenad bedöms det att problem med förorenad mark ska hanteras av tillsynsmyndigheten.</p> <p>Växthusets södra halva, söder om delområde 4 omfattas av planbestämmelse gällande att bygglov får inte ges för byggnader förrän markföroreningar avhjälpes så att marken uppnår riktvärden för känslig markanvändning. Planbeskrivningen förtydligas.</p> <p>Det bedöms inte nödvändigt att reglera eller beskriva att förorenande jordmassor ej får flyttas eller återanvändas fritt då anmälning redan krävs till kommunen vid hantering av schaktmassor.</p>
k)	<p>På grund av ökad sulfidrisk stödjer bygg- och miljöavdelningen planbestämmelsen om anpassning av byggnader efter befintlig terräng, med minimerad sprängning, schaktning och fyllning. Vid större sprängning krävs först kontakt med tillsynsmyndigheten, information som bör inkluderas i</p>	<p>Vid ändring av marknivå med mer än 0,5 meter krävs marklov. I samband med marklov kontaktas tillsynsmyndigheten. Hantering av sulfidhaltiga bergmassor ska ske i enlighet med yttrande.</p>

	<p>planbeskrivningen. Recipienterna Lagnöström och Tranaröfjärden har redan ej god kemisk status, och MKN får ej äventyras.</p> <p>Planbeskrivningen bör också påpeka att sulfidhaltiga bergmassor vid borttransport för anläggningssyfte ska betraktas som avfall, med anmälningsplikt eller tillståndsprövning vid hantering enligt förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Om avfallet deponeras kan det klassificeras som farligt avfall.</p>	
5. Region Stockholm Trafikförvaltningen		
a)	Region Stockholm vill betona vikten av att boende i området har attraktiva, trygga och gena gång- och cykelkopplingar till busshållplatser, som är tillgängliga för alla.	Noterat.
6. Sjöfartsverket		
a)	I den uppdaterade detaljplanen planerar kommunen inte längre för den allmänna bryggan eller kallbadhuset. Vi har inga synpunkter kring detta och har inga ytterligare kommentarer utöver de generella synpunkter som vi framförde under samrådet och som kommunen har noterat i samrådsredogörelsen.	Noterat.
7. Skogsstyrelsen		
a)	Eftersom naturmark delvis tas i anspråk bör kompensationsåtgärder krävas för	Noterat. Plankartan reglerar att en stor andel träd endast får

	<p>att upprätthålla spridningskorridorer m.m. i en alltmer exploaterad miljö. Eftersom byggnadsytorna blir större kommer naturmark med träd och buskar att minska. Som kompensation kan förslagsvis vara att frihugga befintliga naturvärdesträd samt att välja ut yngre träd som så småningom kan få egenskaper som naturvärdesträd.</p> <p>Det vore olyckligt om värdefulla ek- och tallbiotoper minskar i areal och antal. Det är viktigt att den gröna infrastrukturen med spridningskorridorer av arter knutna till ek och tall inte minskar.</p>	<p>fällas vid särskilda skäl samt utökad lovplikt för trädfällning. Även markens höjd regleras på många ställen för att tillse att naturmark bevaras.</p>
8. Storstockholms brandförsvaret		
a)	SSBF har inget nytt att erinra avseende rubricerat ärende.	Noterat.
9. PostNord Sverige AB		
a)	<p>Postnord ansvarar för den samhällsomfattande posttjänsten och godkänner placering och standard för postmottagningsfunktioner. I denna kapacitet representerar Postnord alla postoperatörer i området. Posten distribueras på ett miljövänligt, kostnadseffektivt sätt och med hänsyn till chaufförers och brevbärares arbetsmiljö. Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en samlingspunkt vid områdets infart. En icke-godkänd</p>	Noterat.

	placering innebär att posten inte levereras till adressen.	
10. Svenska kraftnät		
a)	Svenska kraftnät har inga synpunkter.	Noterat.
11. Vattenfall		
a)	Vattenfall Eldistribution AB noterar att tidigare yttrande har beaktats och har därmed inget mer att tillägga.	Noterat.
12. Värmdö Hästvägsförening		
a)	<p>Från Samrådsredogörelse sid 33–35 vill föreningen kommentera följande:</p> <p>Punkt 13.c gällande återställande efter nedläggande av VA-ledningar.</p> <p>Föreningens förslag är en grusad stig för alla oskyddade trafikanter – gående, cyklister och ryttare. Kommunen föreslår att initiativtagaren ska bekosta detta vilket av föreningen anses oansvarigt att kommunen inte överväger att inkludera kostnaden för en grusning i budgeten för VA-nedläggning. Att fotgängare eller cyklister har bekostat gång- eller cykelvägar har aldrig varit fallet tidigare, så varför denna hållning nu?</p> <p>Med tanke på den ökande mängden motorfordon och ökande hastigheter anser föreningen att kommunen bör ta ansvar för oskyddade trafikanter genom att anlägga grusade stigar ovanpå VA-ledningarna.</p>	<p>Gällande om den yta som finns ovanpå ledningarna ska grusas eller inte är inget som regleras i detaljplanen. Frågan hänvisas till kommunens VA-avdelning.</p> <p>Om ledningarna är inom ett u-område på kvartersmark kan det vara olämpligt att ytan grusas då marken är privat. Om ledningarna är inom allmän plats kan det vara möjligt med grusning, dock behöver avtal gällande drift och underhåll i sådant fall säkerställas.</p>

13. Fågelvik 1:5		
a)	<p>Fastighetsägarna önskar få prickad mark flyttad närmare tomtgränsen till Fågelviksvägen då de avser att i framtiden när kommunalt VA ansluts, bygga ut huvudbyggnaden, samt bygga ett garage/förråd i anslutning till infarten Fågelviksvägen 103.</p>	<p>Se svar A4.</p> <p>Prickmark har tagits bort på översvämningsområden och regleras med planbestämmelse om att marken inte får höjas (n_4), att marklov krävs för alla ändringar av markens nivå (a_5) och utförandebestämmelse för ny-, till, eller ombyggnation (b_4 bestämmelse). Detaljplanen reglerar i övrigt att komplementbyggnader inte får uppföras närmre fastighetsgräns än 4,5 meter.</p>
b)	<p>Fågelvik 1:5 har fått en u-markering. Det är till ytan ett fint hus. Dessvärre är det så skicket som uppskattats i inventeringen, långt i från renoveringsbart. Och planlösning inte praktiskt för 2023 och framåt. Att få det u-markerat kommer betydligt försvåra möjligheter till att när kommunalt VA, omvandla denna tomt med fastighet till ett funktionellt åretruntboende.</p> <p>Detta också med stöd att varken tomt 1:15 eller 1:69 har denna märkning.</p>	<p>Se svar A5.</p> <p>Rivningsförbudet (r_1) har setts över och tagits bort. Med stöd från kulturmiljöutredningen som tagits fram under planarbetet, "<i>Kulturhistorisk byggnadsinventering Fågelvik-Nykvarn – Näsudden-Ingarö varv 2023</i>" kvarstår varsamhetsbestämmelsen (k_{18})</p> <p>Del av fastigheten är ett u-område för att möjliggöra att underjordiska ledningar kan anläggas vid utbyggnad av kommunalt VA.</p>

14. Fågelvik 1:6		
a)	<p>Fastighetsägarna har ett återkommande problem med hastigheten på Fågelviksvägen. Idag är hastighetsgränsen 50 km/tim vilket sällan hålls. Allt för ofta kommer bilar körandes i 70 km/tim och risken att någon råkar illa ut är överhängande.</p> <p>Önskar ett farthinder på markerad sträcka.</p>	<p>Noterat. Fågelviksvägen är utanför planområdet och har Trafikverket som väghållare. Förvaltningen kommer därför inte göra några hastighetsdämpande åtgärder på Fågelviksvägen.</p>
15. Fågelvik 1:18 och Fågelvik 1:83		
a)	<p>Hur påverkas byggrätten för nybyggnad av en tänkt sammanläggning av fastigheterna?</p> <p>Motsvarade fråga för om- och tillbyggnad av befintliga byggnader på fastigheterna?</p>	<p>Plankartan reglerar antalet huvudbyggnader och byggrätt per fastighet. Både Fågelvik 1:18 och Fågelvik 1:83 tillåts ha två huvudbyggnader per fastighet. Om fastigheterna slås ihop uppfyller de befintliga byggnaderna kvoten som tillåts. Om fastigheterna inte slås samman får en ytterligare huvudbyggnad per fastighet uppföras, detta på grund av kulturmiljön. Detaljplanen möjliggör både för att fastigheterna slås ihop samt att de fortsätter vara två separata fastigheter. På fastigheterna gäller att största byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 180 kvadratmeter. Största bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad är 240</p>

		<p>kvadratmeter. I bruttoarea räknas källare ej in. Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 60 kvadratmeter per fastighet.</p> <p>Om- och tillbyggnad av befintliga byggnader får genomföras om de följer planbestämmelserna som gäller för respektive fastighet.</p>
16. Fågelvik 1:67		
a)	Fastighetsägarna har inga aktuella synpunkter.	Noterat.
17. Fågelvik 1:74		
a)	<p>Fastighetsägaren vill antingen stycka tomten på 2000+2500 kvm längs berget mot Golfvägen eller få tillstånd för en extra huvudbyggnad. Fastighetsägaren framför att många andra i området har redan styckat sina tomter på cirka 2000 kvm.</p> <p>Fastighetsägarens fritidshus, 95 kvm och beläget på en bergskam, får enligt detaljplanen utökas till 180–240 kvm, men det skulle kräva sprängning och påverka miljön negativt.</p> <p>Fastighetsägaren önskar möjlighet att stycka tomten längs berget och bygga en andra huvudbyggnad där det nu är en gräsmatta.</p>	<p>Se svar A2.</p> <p>Fågelvik-Nykvarn planeras enligt PFO-riktlinjerna där avstyckning ska undvikas. Endast byggnader med höga kulturvärden/rivningsförbud får ha två huvudbyggnader på fastigheten. Den befintliga byggnaden på fastigheten bedöms inte ha ett högt kulturvärde. Förvaltningen bedömer att det finns utrymme på fastigheten att nyttja byggrätten.</p>
18. Fågelvik 1:95		

a)	<p>Fastighetsägarna ifrågasätter beslutet om kulturvärde (q₃) för huvudbyggnaden på fastigheten. Bedömningen enligt q₃ påverkar möjligheten till permanentboende negativt och orsakar ekonomiska kostnader samt underhållskrav. Huset används fortfarande som sommarhus, och om detaljplanens syfte är att främja permanentboende vill fastighetsägarna delta i utvecklingen utan ekonomiska påfrestningar eller riskera att tvingas bort från fastigheten.</p> <p>Huvudbyggnaden, som är gammal och inte lämpar sig för året-runt boende, hamnar i konflikt mellan att bevara kulturhistoriskt värde och möjligheten till permanent boende. Fastighetsägarna anser att byggnaden inte har samma kulturhistoriska värde som "pensionatet" eller "kvarnen" i området Nykvarn. Att klassificera huvudbyggnaden med skydd av kulturvärde försvårar möjligheten för permanentboende enligt fastighetsägarna.</p> <p>För att bevara områdets karaktär föreslår fastighetsägarna att byggnadens karaktär kan bevaras utan att belastas med q₃, eftersom kommande bebyggelseutveckling måste följa riktlinjerna. En renovering bör därför vara i linje med områdets karaktär och moderna krav på isolering och material.</p>	<p>Se svar A5.</p> <p>Med stöd från kulturmiljöutredningen som tagits fram under planarbetet, "Kulturhistorisk byggnadsinventering Fågelvik-Nykvarn – Näsudden-Ingårö varv 2023" har befintlig byggnad fått rivningsförbud (r₁). Som en kompensation får det därför uppföras ytterligare en huvudbyggnad om 180 kvadratmeter byggnadsarea och 240 kvadratmeter bruttoarea på fastigheten. Rivningsförbudet kvarstår.</p>
----	--	---

19. Fågelvik 1:112		
a)	Fastighetsägarna önskar att minsta storleken på vår fastighet ska vara 2500 kvm.	<p>Se svar A2.</p> <p>Förvaltningen bedömer inte att det är lämpligt att stycka fastigheten då Fågelvik-Nykvarn planeras enligt PFO-riktlinjerna som säger att avstyckning ska undvikas. Dessutom omfattas fastigheten av strandskydd och höga naturvärden som inte gör det lämpligt att stycka. Ytterligare avstyckningar riskerar att påverka recipienten negativt och därmed att äventyra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormer (MKN).</p>
b)	<p>Värmdö kommun har i planförslaget prickat stora delar av Fågelvik 1:112.</p> <p>Fastighetsägarna vill att prickat området ska vara som det är på samrådsförslaget.</p>	<p>Se svar A4.</p> <p>Prickmark har tagits bort på fastigheten men egenskapsbestämmelser om markens anordnande och vegetation kvarstår (n₂ och n₃)</p>
c)	Fastighetsägarna vill kunna uppföra en till huvudbyggnad och önskar därmed att prickad mark tas bort.	<p>Se svar A1 samt A4.</p> <p>Detaljplanen följer PFO-riktlinjerna avseende byggrätt. Förvaltningen bedömer att det inte är lämpligt sett från områdets karaktär att öka byggrätten. 180 kvadratmeter BYA och 240 kvadratmeter BTA</p>

		bedöms uppfylla detaljplanens syfte med att omvandla området till permanentboende.
d)	Vad gäller utredningen om förekomst av hasselsnok så finns det ingen som påträffades under inventeringen.	Hasselsnok är extremt svårt att påträffa vid inventeringar, även av sakkunniga. Lämpliga livsmiljöer finns och observationer i närområdet tyder starkt på att det även förekommer i Fågelvik. Förvaltningen har egenskapsbestämmelser om markens anordnande och vegetation då marken utgörs av hällmark med påtagligt naturvärde. Ett av syftet med detaljplanen är att bevara naturvärden.
e)	Fastighetsägarna välkomnar installationen av kommunalt vatten och avlopp i området. Med den stora bostadsbristen anser fastighetsägarna att det bör få uppföra en ytterligare huvudbyggnad när familjen växer till tre generationer. De anser att kommunens generösa bygglov med stora boytor inte tillgodoser behovet av separata hushåll. Därför motsätter fastighetsägarna att deras tomt och marken vid uppfarten nästan helt har prickmarkerats. De har planerat att bygga en miljövänlig stuga på berget och har redan förberett en väg i väntan på kommunalt VA. De	Se svar A1, A2, samt A4.

	<p>poängterar att med avloppsförbättringar finns ingen risk för förorening vid ökad bebyggelse.</p> <p>Fastighetsägarna önskar möjlighet att dela tomten för att bygga en ny huvudbyggnad.</p>	
20. Fågelvik 1:204		
a)	<p>Fastighetsägarna vill att kommunen tar hänsyn till de salamandrar som finns på deras tomt och runt Håkans väg.</p> <p>De har sett svarta vattensalamandrar med gul/svart mage, och brun/grå på vår tomt, gräsmattan, uppfart, dike, husgrund mm. Även smågrodor och paddor med ungar. Kommunen har punktmarkerat Hasselsnoken och fastighetsägarna är även mån om att salamandrar i området ska finnas kvar.</p>	<p>I planbeskrivningen redogörs för groddjur inklusive salamandrar.</p>
b)	<p>Undrar även varför en av områdets stora fastighetsägares tomter inte ingår i detaljplanen? Huset som finns där och det som ska byggas behöver väl också vara med eftersom det är på Håkans väg kommunen avser gå igenom?</p>	<p>Syftet med detaljplanen är att bekräfta befintlig bebyggelse och anpassa området för permanentboende. Tomterna som hänvisas till är mestadels obebyggda och flera av dem omfattas av strandskydd. Till granskningen har inga fastigheter lagts till.</p>

		Fastighetsägare kan ansöka om att ansluta sig till kommunalt VA, även om fastigheten inte är med i detaljplanen. Frågor om anslutning till kommunalt VA hänvisas till Värmdö kommuns webbsida.
21. Fågelvik 1:269		
a)	Sedan samrådet har det tillkommit nya aspekter som gör att påståendet i planbeskrivningen på sidan 2, att <i>”befintlig bebyggelse med godkända lov som överstiger riktlinjerna bekräftas i detaljplanen och blir planenligt”</i> inte stämmer enligt fastighetsägarna, varför det krävs ytterligare justeringar för att detta påstående ska bli korrekt även för deras fastighet.	Noteras, se vidare svar 21 d) nedan.
b)	I granskningshandlingarna föreslås en största byggnadsarea för huvudbyggnad uppgå till 180 kvadratmeter. Därtill föreslås en största bruttoarea för huvudbyggnad på 240 kvadrater samt att i bruttoarea ska källare ej inräknas. Fastighetsägarna menar att dessa begränsningar dock inte är förenliga med deras nuvarande situation. De upprepar därför deras samrådsinlägga där de påpekade att vår huvudbyggnad har en byggnadsarea på cirka 185 kvm.	Noteras, se vidare svar 21 d) nedan.

c)	<p>Fastighetsägarna anser att förutom reglering av byggnadsarean inkluderas nu även takutformning, nockhöjd, källare, skyddsklasser baserat på kulturinventeringar och reglering av bruttoarean i det aktuella förslaget. De anser att dessa regleringar skapar komplexitet och onödiga kostnader av arkitekttjänster.</p> <p>De menar att begränsningar för olika byggareor tycks syfta till att minska storlekarna, vilket de anser vara felaktigt eftersom fastigheterna i området redan är ovanligt stora för Värmdö. Deras fastighet är 3,500 kvadratmeter stor, och huvudbyggnaden är välplacerad och på sin bergskam, vilket de anser inte bör begränsas eller regleras av kommunen.</p>	<p>Planen följer PFO-riktlinjerna vilket bland annat innebär att avstyckningar ska undvikas, ge riktlinjer om maximalt tillåten byggrätt samt att kulturmiljö och naturmiljö ska bevaras i området. Förvaltningen reglerar därför bland annat typ av tak för att säkerställa att taken passar in i området. Förvaltningen bedömer även att planbestämmelserna är nödvändiga för att uppfylla planens syfte.</p> <p>Gällande bestämmelser om kulturmiljö, se svar A5.</p>
d)	<p>Fastighetsägarnas huvudbyggnads bruttoarea (exklusive källaren) ryms inte inom begränsningen av bruttoarean i planförslaget. Deras huvudbyggnad har utöver 185 m² på bottenvåningen en övervåning med bruttoarea på cirka 126 kvadratmeter, varför den lovgivna totala bruttoarean uppgår till cirka 310 kvadratmeter (källaren oräknad).</p>	<p>Förvaltningen har undersökt bygglov för fastigheten vilket visar att bygglov överensstämmer med den bifogade bilden i yttrandet. Dock ska inte den öppna verandan samt det lutande taket på övervåningen räknas med i BTA. Det innebär att bygglov finns för 185 kvm BYA samt 290 kvm BTA.</p> <p>Detaljplanen justeras och ger en byggrätt om 185 kvm BYA samt 290 kvm BTA vilket gör att</p>

		befintligt bygglov säkerställs i planen.
e)	<p>Fastighetsägarna yrkar baserat på ovan - liksom i samrådsfasen - på att deras huvudbyggnads redan bygglovsbeviljade BYA på 185 m² stadfästs i den nya detaljplanen.</p> <p>De yrkar på att detaljplanen endast skall reglera huvudbyggnadens byggnadsarea samt utformning av tak ochnockhöjd, men att den sedan samrådet tillkomna reglering av bruttoarean i kombination med byggnadsarean skall utgå ur förslaget.</p>	<p>Se svar 21 c) samt 21 d) ovan.</p> <p>Se svar A1.</p>
f)	<p>Fastighetsägarna motsätter sig omfattningen av förslagets översvämningsområde.</p> <p>De yrkar på att översvämningsytan minskas något genom att dess norra gräns flyttas söderut i linje med nuvarande körbana och därmed lämnar tillräcklig yta för att uppföra vårt garage norr om infartsvägen, utan att sådant garage inkräktar på översvämningsytan.</p>	<p>Se svar A4.</p> <p>Förvaltningen bedömer att det är en viktig avrinningsväg på berörd fastighet som syns på sidan 7 i dokumentet "PM Skyfallssituation PFO Fågelvik-Nykvarn, Värmdö kommun 2023". Prickmark har tagits bort på översvämningsområden och regleras med planbestämmelse om att marken inte får höjas (n₄), att marklov krävs för alla ändringar av markens nivå (a₅) och utförandebestämmelse för ny-, till, eller ombyggnation (b₆ bestämmelse).</p> <p>Detaljplanen reglerar i övrigt att komplementbyggnader inte får</p>

		uppföras närmre fastighetsgräns än 4,5 meter.
g)	<p>Planen föreslår att deras fastighet klassas med såväl beteckningen k_2 som beteckningen f_1. De yrkar på att detaljplanen respekterar kommunens sakkunnige experts bedömning och slutsats i planhandlingarna och att deras fastighet inte ges några särskilda detaljplanebestämmelser med avseende på ändringar av dess utseende, alltså att beteckningarna k_2 samt f_1 utgår från fastigheten.</p>	<p>Se svar A5.</p> <p>Förvaltningen har sett över klassningen på bygganden och varsamhetsbestämmelse (k_2) och utformningsbestämmelse (f_1) har tagits bort.</p>
h)	<p>Fastighetsägarna invänder mot planen som föreslår återinförande av strandskydd på den norra delen av deras fastighet utan tydlig motivering.</p> <p>De kräver att ingen del av deras fastighet omfattas av strandskydd, då området anses vara ianspråktaget och privatiserat före år 1975. Hela det aktuella området ligger inom 15 meter från deras huvudbyggnad och utgör en sammanhängande struktur med uteplats, stengångar, planteringar, infiltrationsanläggningar och brygga, vilket tydligt ligger inom deras hemfridszon. Enligt skrivelsen i planarbetet bör strandskydd inte återinföras för sådana områden.</p> <p>Återinförande av strandskyddet inom detta område skulle både inskränka och förhindra deras pågående</p>	<p>Förvaltningen har sett över upphävandet av strandskyddet och gjort en ny bedömning om att hela fastigheten är ianspråktagen och omfattas av hemfridszon.</p>

	<p>markanvändning, vilket strider mot egendomsskyddet och strandskyddslagstiftningens riktlinjer. Återinförande anses också onödigt för strandskyddets syfte, då detta redan uppnås genom den allmänna fastigheten och vägen som utgör allmän plats mellan deras fastighet och strandlinjen.</p>	
i)	<p>Fastighetsägarna tackar för den snabba processen som detaljplanen har genomgått hittills och uppskattar hänsynen till deras och grannarnas synpunkter sedan samrådsfasen.</p> <p>De hoppas att kommunen fortsätter på samma sätt och bekräftar i detaljplanen att befintlig bebyggelse med godkända lov, som överskrider riktlinjerna, bevaras enligt planen. De önskar att planen överlag respekterar deras rätt till pågående markanvändning.</p>	Noteras.
22. Fågelvik 1:296		
a)	<p>Värmdö kommun planerar ett lågbudgetsystem för vatten och avlopp. Fastighetsägare tillhandahåller kostnadsfritt mark för en ytligt placerad pumpstation och bekostar nedgrävning, elektriska installationer samt värmekabel. I jämförelse har grannområdet Ingaröstrand ett mer robust avloppssystem.</p>	<p>Där det inte är möjligt att få till självfall måste en alternativ lösning skapas, då krävs ett Lätt Trycksatt Avlopp (LTA) -system. Kommunens VA-enhet ansvarar för val av metod och utbyggnad av vatten och avlopp. Det är inget som regleras i detaljplanen.</p>

	<p>Enligt likställighetsprincipen bör förutsättningarna vara jämförbara för alla fastighetsägare i Värmdö kommun. Om kommunen implementerar ett lågbudgetsystem/LTA-system bör anslutningsavgiften stå i proportion till det billigare systemet. Driftsäkerheten för LTA-systemet är dessutom undermålig jämfört med ett fullvärdigt högtryckssystem.</p> <p>Vid införandet av LTA-system måste kommunen förhandla med varje fastighetsägare om arrendeavtal för markhyra och lösa elanslutningen. Kommunen bör ta på sig den löpande elkostnaden för pumpstationen och värmekabeln. Dessutom har flera fastigheter i området ingen möjlighet till självfall till pumpstationen, vilket belastar kommunens budget ytterligare.</p>	
b)	<p>Området klassades som PFO-område genom lobbying av fyra lokala centerpartister boende i området samt av tidigare ordförande trots att områdets föreningar grönområde samt vägförenings årsmöte röstat nej i frågan. Dessa personer representerar en liten minoritet, dessutom har flertalet flyttat från området.</p> <p>Enligt Värmdö kommuns riktlinjer för PFO avser det sommarstugeområden som utvecklas och permanentas vilket detta område aldrig har varit då det i</p>	<p>Noterat. Området är utpekade som PFO-område i kommunens gällande översiktsplan, vilket är ett politiskt styrande dokument. Att området är utpekade som ett PFO-område innebär inte att det är ett fritidshusområde utan att området ska omvandlas från ett fritidshusområde till permanentboende med större byggrätter och utbyggnad av kommunalt VA.</p>

	gällande detaljplan haft större byggrätter samt blandat permanentboende och fritidsboende.	PFO-områden är ett strategiskt placeringsbeslut som innebär att områdenas kultur- och naturvärden ska bevaras och skyddas.
c)	Enligt detaljplaneförslaget så ska tomtstorlekar inte ändras vilket innebär att området inte kan utvecklas. Fastighetsägaren föreslår att tomtstorlekarna tillåts styckas till 1500 kvadratmeter så att förtätning och utveckling ges möjlighet i linje med Värmdö kommuns intentioner avseende PFO-områden.	Se svar A2. Fågelvik-Nykvarn planeras enligt PFO-riktlinjerna där avstyckning ska undvikas. Ytterligare avstyckningar riskerar att påverka recipienten negativt och därmed att äventyra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormer (MKN).
23. Fågelvik 1:311		
a)	Fastighetsägarna menar att planförslaget fortfarande anger begränsningar som inte är förenliga med deras nuvarande situation. De påpekar återigen att det för deras fastighet finns beviljade bygglov från 1960-talet för två separata bostadshus, alltså även ett andra fristående bostadshus utöver huvudbyggnaden. Fastigheten har alltså bygglov för ett andra bostadshus (vilket påpekades i samrådsfasen) men detta skulle inte vara förenligt med detaljplanen så som förslag nu är utformat, eftersom	Plankartan justeras för att medge byggrätt för de båda byggnaderna som finns idag. Fastighetens byggrätt regleras med planbestämmelsen "e ₁₀ – <i>På fastigheten gäller max två huvudbyggnader om 130 m² byggnadsarea och 230 m² bruttoarea respektive 70 m² byggnadsarea och 70 m² bruttoarea. Alternativt en huvudbyggnad om 180 m² byggnadsarea och 240 m² bruttoarea.</i> ".

	förslaget innebär en begräsning till endast komplementbyggnad.	
b)	<p>Det nuvarande förslaget reserverar en yta i söder på fastigheten som översvämningsområde, ett tillägg från det tidigare förslaget.</p> <p>Skyfallsutredningen visar att detta område på fastigheten inte kommer att översvämmas vid ett 100-årsregn. De motsätter sig omfattningen av översvämningsområdet eftersom det hindrar möjligheten att bygga Attefallshuset.</p> <p>Fastighetsägarna yrkar på att planförslaget uppdateras för att inte retroaktivt begränsa redan beviljade nyttjanderätter eller hindra möjligheten att uppföra Attefallshus. De yrkar på att detaljplanen ändras så att den för deras fastighet anger:</p> <p>(e₁) - "Två huvudbyggnader får uppföras."</p> <p>Samt minska/begränsa översvämningsområdet så att det fortfarande finns plats för Attefallshuset söder om bergskammen utan att det påverkas av översvämningsområdet.</p>	<p>Förvaltningen har utgått från att regnvatten från ett 100-årsregn behöver hanteras. Det gör att stora ytor kan bli översvämmade. Aktuell fastighet berörs av en betydande avrinningsväg (se sidan 6 i "PM Skyfallssituation PFO Fågelvik-Nykvarn, Värmdö kommun 2023". Prickmark har tagits bort på översvämningsområden och regleras med planbestämmelse om att marken inte får höjas (n₄), att marklov krävs för alla ändringar av markens nivå (a₅) och utförandebestämmelse för ny-, till, eller ombyggnation (b₉ bestämmelse).</p>
24. Fågelvik 1:319		
a)	<p>Fastighetsägarna planerar att bygga garage och förråd i framtiden. De önskar därmed att den prickade marken av</p>	<p>Se A4.</p> <p>Se svar ovan.</p>

	deras fastighet avslutas närmare Fågelviksvägen.	
25. Fågelvik 1:325		
a)	Fastighetsägarna anser att strandskyddet ska upphävas så att även området kring detta bostadshus omfattas av kvartersmark för bostadsändamål. I och med nyttjandet av bostadshuset så har marken privatiserats på ett sådant sätt att marken inte längre är allemansrättsligt tillgänglig. Även området upp till byggnaden har tagits i anspråk.	Förvaltningen har sett över upphävandet av strandskyddet och gjort bedömningen att fastigheten är mer ianspråktagen än tidigare bedömt. Det upphävda området har därför utvidgats något.
b)	Bostadshuset är i gott skick och nyttjas med befintligt bygglov, även om det inte finns registrerat i kommunens nuvarande system på grund av att byggnaden uppfördes för länge sedan. Detsamma gäller för huvudbyggnaden, där inget bygglov finns registrerat i kommunens system. Enligt information från Värmdö kommun saknas även registrerade bygglov för de ursprungliga stamfastigheterna Värmdö Fågelvik 1:7, 1:80, troligen på grund av en tidigare brand i den byggnad där handlingarna förvarades vid sammanslagningen av kommunerna.	Planen bekräftar befintlig huvudbyggnad och medger till/utbyggnad av nuvarande byggnad till en total byggnadsarea (BYA) om 180 m ² och bruttoarea (BTA) om 350 m ² .
c)	Att marken i Natur-PM klassas som mark med naturvärden ska inte påverka bedömningen ovan att marken ska utgöra kvartersmark för bostadsändamål. Det är en relativt liten	Kommunens ekolog har gjort bedömningen att området har höga naturvärden. Planen reglerar att naturen ska skyddas med avseende på att planens

	<p>del mark som omfattas. Klassningen av naturvärden har gjorts väldigt översiktligt, bedömningen har inte följt svensk standard för naturvärdesinventering och gränserna är inte exakta enligt Natur-PM, s.10.</p> <p>Dessutom har planering för avstyckning av fastighet, Fågelvik 1:649, med ny huvudbyggnad gjorts i södra delen av skogsområdet med samma naturvärden.</p>	<p>syfte bland annat är att skydda naturvärden.</p> <p>Påverkan på högsta naturvärden kan räknas som väsentlig ändring av naturmiljön samt påverka skyddade arter. Dessa faktorer kan påverka planens genomförande om de inte beaktas.</p> <p>Alla platser måste planläggas utifrån dess förutsättningar och en bedömning har gjorts att den utpekade delen av Fågelvik 1:649 inte har höga naturvärden.</p>
<p>d)</p>	<p>Fastighetsägarna anser även att det bör framgå av detaljplanen att de allmänna reglerna för byggnads avstånd mot grannfastighet på 4,5 meter inte gäller om denna byggnad i framtiden skulle behöva ersättas av en ny byggnad. Byggnaden är lagenligt uppförd enligt gamla regler då byggnaden tilläts vara så nära grannfastigheten. Byggnaden ligger cirka 1 meter från gränsen.</p>	<p>Förvaltningen har uppmärksammat en komplementbyggnad i skogsområdet som är placerad på mark som planläggs med bestämmelser om markens anordnade och vegetation. Marken omfattas även av strandskydd.</p> <p>Komplementbyggnaden står på mark som är olämplig att bebygga på grund av ovannämnda orsaker. Befintlig bebyggelse får finnas kvar och underhållas men vid upprättande av ny lovpliktig</p>

		byggnad ska detaljplanens bestämmelser följas. En ny ansökan bedöms utifrån rådande förutsättningar och bedömningar.
e)	Fastighetsägarna förespråkar möjligheten till avstyckning för fastigheter över 1,500 kvm för att undvika omfattande förtätning, i linje med kommunens översiktsplan. De framhäver behovet av en rimlig avvägning och föreslår att fastigheter som avstyckas bör ha en minimistorlek på 1,500 kvm, vilket också tydligt framgår i plankartan för Fågelvik 1:649. Enligt likställighetsprincipen bör alla fastighetsägare med lämpliga tomter få möjlighet att avstycka sina fastigheter över 1,500 kvm.	Varje område har olika förutsättningar vilket gör att detaljplanerna kan se olika ut i olika områden. Fågelvik-Nykvarn planeras enligt PFO-riktlinjerna där avstyckning ska undvikas. Förvaltningen bedömer att minsta fastighetsstorlek om 1500 kvadratmeter per fastigheter innebär en omfattande förtätning. En sådan förtätning påverkar trafik, huvudmannaskap och eventuell kapacitet för VA, vilket då inte följer PFO-riktlinjerna.
f)	Fastighetsägarna anser att det är oproportionerligt att begränsa deras rätt att avstycka enligt tidigare detaljplan. Vid lantmäteriförrättningen 2015 (ärendenummer AB15347) föreslog lantmätaren en avstyckning på 3,000 kvm, men de valde att inte genomföra det med förhoppningen om att kunna göra det i framtiden. Om de inte tillåts avstycka 1,500 kvm anser de att de åtminstone bör få möjlighet att stycka av 3,000 kvm, vilket tidigare var möjligt	Förvaltningen bedömer inte att det är lämpligt att stycka fastigheten då Fågelvik-Nykvarn planeras enligt PFO-riktlinjerna som säger att avstyckning ska undvikas. Dessutom har fastigheten redan styckats av enligt den gamla byggnadsplanen då det maximalt inom bestämmelseområdet får vara 2 tomter, men varje fastighet får

	enligt Lantmäteriets förslag. Den nuvarande storleken på deras fastighet, strax över 6,000 kvm, möjliggjordes för att eventuellt kunna avstycka i framtiden, exempelvis vid ett generationsskifte.	inte vara mindre än 3000 kvadratmeter. Se även A2.
g)	<p>Fastighetsägarna anser att om deras huvudbyggnad omfattas av rivningsförbud bör de, som alla andra fastighetsägare med rivningsförbud, få möjlighet att bygga en extra huvudbyggnad. Detta då deras hus inte skulle uppfylla dagens standard för permanentboende utan omfattande reoveringar som skulle påverka byggnadens kulturhistoriska värde.</p> <p>De anser att k-märkningen med rivningsförbud innebär en betydande inskränkning av äganderätten som tillsammans med att huset är olämplig som permanentbostad resulterar i en avsevärd värdeminskning av fastigheten. Utan möjligheten att uppföra en ytterligare huvudbyggnad kan de inte acceptera rivningsförbudet, då fastigheten måste ha en huvudbyggnad som lämpar sig för permanentboende i framtiden.</p> <p>Efter samtal med kommunantikvarie framkom att han inte har invändningar mot ytterligare en huvudbyggnad i samband med rivningsförbudet. Dessutom meddelade han att q-märkningen enligt granskningsförslaget</p>	<p>Se svar A1 och A5.</p> <p>Fastigheten har geotekniska förutsättningen som kan innebära rasrisk. Förvaltningen bedömer att det inte får plats med en ytterligare huvudbyggnad inom fastigheten. Befintlig huvudbyggnad kan byggas till/ut och reoveras för att uppnå 180 kvadratmeter byggnadsarea och 350 kvadratmeter bruttoarea. Skyddsbestämmelsen (q₁) på huvudbyggnaden har justerats till varsamhetsbestämmelse (k₂₃).</p>

	<p>ska ändras till k-märkning. Noterbart är att de ursprungliga fönstren och dörrarna har målats med modern färg och att gammalt kitt har ersatts med modernt kitt av tidigare ägare.</p>	
h)	<p>I förslaget till detaljplan har en betydande del av fastigheten markerats med korsmark. Fastighetsägarna anser att denna begränsning av framtida markanvändning inte kan baseras enbart på SGU:s jordkarta och att marken klassificeras som ett akksamhetsområde av SGU. De anser att det är oproportionerligt att inskränka äganderätten enbart baserat på att marken består av postglacial lera och betraktas som ett akksamhetsområde. Det är inte klarlagt hur djupt lerlagret sträcker sig och om det finns någon rasrisk på deras fastighet. En geoteknisk undersökning av fastigheten krävs för att bedöma lämpligheten för eventuell nybyggnation och för att fastställa eventuell rasrisk. Fastighetsägarna anser att kommunen inte bör dra slutsatser om marken endast baserat på en försiktighetsprincip och att det är nödvändigt med en geoteknisk undersökning innan eventuella planer på nybyggnation. Sammantaget anser de att det inte finns tillräckligt underlag som visar på en faktisk rasrisk på deras fastighet, och därför bör korsmark inte införas.</p>	<p>Förvaltningen bedömer att det inte är nödvändigt att utföra ytterligare utredningar. Fastigheten omfattas av byggnad som fått rivningsförbud. Huvudbyggnad kan därför endast byggas till vid befintligt. Komplementbyggnad kan byggas på korsmark.</p>

i)	Fastighetsägarna anser att största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader som föreslås bli 60 kvm per fastighet om inget annat anges ska ändras till 80 kvm för vår fastighet.	Se svar A1. Detaljplanen följer PFO-riktlinjerna avseende byggrätt. Förvaltningen bedömer att det inte är lämpligt sett från områdets karaktär att öka byggrätten för komplementbyggnader. Inom planområdet eftersträvas enighet vad gäller byggrätter och avsteg görs endast i undantagsfall.
j)	Fastighetsägarna har en fungerande infiltrationsanläggning och egen brunn, godkänd av kommunen. De motsätter sig tvångsanslutning till kommunalt avlopp och kräver ersättning för att ersätta sin väl fungerande anläggning. De påpekar ojämlikheten när fastigheter på Ekens väg får behålla sina enskilda avloppsanläggningar, och kräver ersättning till fastighetsägare med en fungerande enskild avloppsanläggning. Kravet på likabehandling och rättvisa understryks genom att peka på likställighetsprincipen.	Det är inte detaljplanen som styr om kommunalt VA ska ersätta enskilt avlopp eller inte. Detaljplanen möjliggör dock i form av planstöd för utbyggnad av kommunalt VA. Hänvisar till Värmdö kommunens webbsida. Där finns mer information kring kompensation för enskilda VA-anläggningar vid utbyggnad av kommunalt VA.
k)	Fastighetsägarna anser att byggarea för huvudbyggnad bör uppgå till 220 kvm samt att även bruttoarean ska justeras upp i motsvarande utsträckning. Detta för att i framtiden kunna bygga ut huset med en tvättstuga och dusch. Idag används ett trappförråd till tvättstuga	Se svar A1. Detaljplanen följer PFO-riktlinjerna avseende byggrätt. Förvaltningen bedömer att det inte är lämpligt sett från områdets karaktär att öka

	och det finns endast en dusch. 180 kvm täcker endast det som är byggt idag.	byggrätten. 180 kvadratmeter BYA och 240 kvadratmeter BTA bedöms som tillräcklig byggrätt för att uppfylla detaljplanens syfte med att omvandla området till permanentboende. Fastigheterna omfattas även av strandskydd vilket påverkar byggbar yta.
26. Fågelvik 1:326		
a)	Fastighetsägarna har nyligen genomfört omfattande om- och tillbyggnad på sin huvudbyggnad och anlagt en väg. De har också avlägsnat träd och jämnat ut den södra delen av tomten för att kunna nyttja den bergiga bakre delen. I det aktuella förslaget är det sydvästra hörnet markerat med prickmark, vilket påstås ha högt naturvärde. De påpekar dock att området huvudsakligen består av sand, grus och jord efter deras markförändringar. De önskar möjlighet att bygga nära berget i det sydvästra hörnet för att använda det som en naturlig plats för växthus samt eventuell pool. De uppmanar kommunen att ompröva förslaget avseende prickmarken med tanke på att inga specifika naturvärden finns där enligt deras observation.	Det har gjorts en hasselnoksinventering där det har bedömts att livsmiljöer finns. Hasselnok är extremt svårt att påträffa vid inventeringar, även av sakkunniga. Lämpliga livsmiljöer finns och observationer i närområdet tyder starkt på att det även förekommer i Fågelvik. Prickmark har tagits bort på fastigheten men egenskapsbestämmelser om markens anordnande och vegetation kvarstår (n ₂ och n ₃)
27. Fågelvik 1:646		
a)	Fastighetsägaren yrkar att området inom fastighetens västra del i anslutning till	Förvaltningen planlägger för att möjliggöra åtkomst med

	<p>Skomakarstigen, som i planen föreslås utgöra allmän platsmark/gata (GATA₁), ska utgå. Markområdet ska därför även fortsättningsvis utgöra tomtmark för bostad.</p>	<p>räddningsfordon, som exempelvis brandbilar. Förvaltningen planlägger vändplatsen som allmän plats då fastighetsägare kan uppföra bom eller staket på privata infarter om de planläggs som kvartersmark. Gällande sophantering kan befintlig lösning kvarstå, men planen möjliggör även för att sophantering kan ske vid fastighetsgräns.</p> <p>Det är upp till huvudmannen för gatan och fastighetsägare i området när och hur åtgärderna ska genomföras i och med enskilt huvudmannaskap.</p> <p>Ersättningsfrågan för eventuell marköverlåtelse eller markupplåtelse samt omprövning av gemensamhetsanläggning hanteras i Lantmäteriförrättning.</p>
b)	<p>Samtliga gator/vägar i området är tillgängliga för större fordon som t.ex. sopbilar. Sophämtningen vid Fågelvik 1:646 och andra fastigheter på Skomakarstigen är ordnad vid upphämningsplats på Nykvarnsvägen och inte på Skomakarstigen.</p> <p>Behovet av allmän platsmark/gata på 1:646 saknas. Dessutom innebär</p>	<p>Se svar ovan.</p>

	förslaget om gata ett mycket stort intrång i fastigheten och utgör en alltför stor nackdel för det enskilda intresset då det, som framgår ovan, saknas behov av en vändplan på 1:646 för att tillgodose allmänna ändamål.	
28. Fågelvik 1:647		
a)	<p>Beträffande den vändplan som planeras vid Skomakarstigens slut framför fastighetsägarna följande synpunkter.</p> <p>Något behov av vändplan anser de inte föreligger eftersom det inte längre förekommer sophämtning vid tomtgränsen, utan sopkärnen placeras vid korsningen Nykvarnsvägen/Skomakarstigen</p> <p>Dessutom finns det mycket goda möjligheter för transporter/räddningstjänst att vända på uppfarten till fastigheten Fågelvik 1:647. Detsamma gäller för närliggande fastigheter. Utformningen av vändplanen gör även att en orimligt stor del av deras fastighets enda plana del kommer att tas i anspråk för vändplanen.</p>	<p>Förvaltningen planlägger för att möjliggöra åtkomst med räddningsfordon, som exempelvis brandbilar.</p> <p>Förvaltningen planlägger vändplatsen som allmän plats då fastighetsägare kan uppföra bom eller staket på privata infarter om de planläggs som kvartersmark. Gällande sophantering kan befintlig lösning kvarstå, men planen möjliggör även för att sophantering kan ske vid fastighetsgräns.</p> <p>Det är upp till huvudmannen för gatan och fastighetsägare i området när och hur åtgärderna ska genomföras i och med enskilt huvudmannaskap.</p> <p>Ersättningsfrågan för eventuell marköverlåtelse eller markupplåtelse samt omprövning av gemensamhetsanläggning hanteras i Lantmäteriförretning.</p>

29. Fågelvik 1:649		
a)	<p>På fastigheten finns två komplementbyggnader: ett förråd intill trädgårdsmästarbostaden (25 kvm BYA och nockhöjd över 5 meter) samt en paviljong (74 kvm BYA och 40 kvm BTA, nockhöjd under 4 meter).</p> <p>Granskningsförslaget föreskriver en högsta sammanlagd byggnadsarea (BYA) på 60 kvm per fastighet och nockhöjd om 4 meter för komplementbyggnader om inget annat anges.</p> <p>Fastigheten har två huvudbyggnader med en minsta fastighetsstorlek om 16,000 kvm. Eftersom den stora huvudbyggnaden saknar förråd, önskar fastighetsägaren en komplementbyggnad för garage och förråd. För att matcha befintliga förhållanden efterfrågar fastighetsägaren en nockhöjd på högst 6 meter och en utökning av bestämmelsen om komplementbyggnadernas maximala yta till 120 kvm BTA.</p>	<p>Planhandlingarna justeras gällande nockhöjd på byggnaden som benämns som "förråd intill trädgårdsmästarbostaden". Nockhöjd om 6 meter medges.</p> <p>För paviljongen finns bygglov för 35 kvadratmeter BYA då altanen inte räknas med i BYA. Tillsammans med förrådet på fastigheten (25 kvadratmeter) blir den totala byggrätten 60 kvadratmeter för komplementbyggnader. Om fastighetsägaren önskar uppföra ytterligare byggnader/förråd kan bygglovsbefriade åtgärder uppföras (friggebod och attefallshus).</p>
30. Fågelvik 1:650, 1:651, 1:652, 1:653 och 1:654		
a)	<p>Fastighetsägarna motsätter sig Värmdö kommuns nya planförslag gällande deras fastigheter Fågelvik 1:650, 1:651, 1:652, 1:653 och 1:654 och har följande synpunkter;</p>	<p>I det förnyade granskningsförslaget har de berörda fastigheterna exkluderats från planområdet. Den befintliga byggnadsplanen "Byggnadsplan för Fågelvik 1:2</p>

		m.fl.” (bp33) kommer fortsatt gälla för fastigheterna. För ytterligare information, vänligen se förvaltningens svar på de nedanstående frågorna.
b)	<p>Fastighetsägarna genomförde en förrättning hos Lantmäteriet år 2008 där ovanstående fem fastigheter styckades av till en minsta storlek om 3000 m² vardera, allt enligt gällande regelverk. De vill att minsta storlek på alla fem fastigheter ska vara minst 3000 m² vardera, enligt Lantmäteriets förrättning. Varför Värmdö kommun plötsligt kräver en ny förrättning om minsta fastighetsstorlek på 6000 m² är oklart och saknar grund.</p>	<p>Efter samråd har en naturvärdesinventering och en hasselnoksutredning utförts som visar på höga naturvärden, skyddade och rödlistade arter inom stora delar av de aktuella fastigheterna. Dessa områden har i granskningsförslaget planlagts med prickmark. Endast på norra delen av fastigheterna Fågelvik 1:650 och Fågelvik 1:651 fanns ett område som skulle kunna lämpa sig för bebyggelse utifrån ett naturvärdesperspektiv. För att ändå kunna inkludera fastigheterna i planområdet hade förvaltningen i granskningsförslaget möjliggjort för två byggrätter om 180 byggnadsarea och 240 bruttoarea på dessa områden inom fastigheterna Fågelvik 1:650 och Fågelvik 1:651, i enlighet med de antagna riktlinjerna för PFO områden. För att använda byggrätterna krävdes en minsta</p>

		<p>fastighetstorlek på 6000 m². På detta sätt försökte förvaltningen planlägga samtliga fastigheter för bostadsändamål samtidigt som naturvärden skyddades. De fem befintliga fastigheterna skulle då behöva genomgå en fastighetsreglering för att anpassa fastigheterna innan byggrätterna kan tas i anspråk.</p> <p>Lämpligt område för bebyggelse på fastigheterna Fågelvik 1:650 och Fågelvik 1:651 ligger inom 100 meter från strandlinjen. Då strandskyddet återinträder när en ny detaljplan tas fram, behöver det att upphävas på nytt med hänsyn till de särskilda skäl som finns i Miljöbalken. I det föreslagna granskningsunderlaget upphävdes strandskyddet för de aktuella fastigheterna med hänsyn till det särskilda skälet att marken redan var ianspråktagna. Länsstyrelsen framförde då i sitt granskningsyttrande att marken inte kan anses att vara ianspråktagen på Fågelvik 1:650 och 1:651 med anledning till de särskilda skälen. Med anledningen av</p>
--	--	---

		<p>detta anser förvaltningen att det inte går att motivera ett upphävande av strandskyddet på Fågelvik 1:650 och 1:651.</p> <p>Till det förnyade granskningsförslaget har förvaltningen valt att ta bort de nämnda fastigheterna och därmed föreslås ingen fastighetsreglering. Den befintliga byggnadsplanen (bp33) kommer fortsatt gälla för fastigheterna.</p>
c)	<p>Värmdö kommun har i planförslaget prickat Fågelvik 1:652, 1:653 och 1:654, samt stora delar av Fågelvik 1:650 och 1:651, vilket ytterligare omöjliggör användning av våra fastigheter. Fastighetsägarna vill att varje fastighet ska kunna bebyggas och att de områden som är markerade med n₁ tas bort, de markerade med n₃ redigeras för att kunna uppföra bostadshus.</p>	<p>För att skydda de identifierade naturvärdena hade prickmarkering, planbestämmelser om ändring av markens höjd och trädfällningsbestämmelser införts för samtliga fastigheter inom planområdet som omfattades av dessa värden. Till det förnyade granskningsförslaget har förvaltningen beslutat att ta bort prickmarkeringen inom planområdet (där dessa naturvärden har konstaterats), men behåller planbestämmelser om ändring av markens höjd och trädfällningsbestämmelser. Planbestämmelse om att markens höjd inte får ändras ökar chanserna att lämpliga</p>

		<p>livsmiljöer för hasselsnok fortsatt sparas inom områden där livsmiljöer identifierats. Trädfällningsbestämmelser säkerställer att områden med höga naturvärden där även rödlistade arter har påträffats sparas. Förvaltningen anser att detta utgör tillräckligt skydd utan att riskera att artskyddsförbud utlöses.</p> <p>I jämförelse med övriga fastigheter inom planområdet har de aktuella fastigheterna enbart ytor som berörs av antingen höga naturvärden eller strandskydd. På grund av detta bedömer förvaltningen att det inte är möjligt att inkludera dessa fastigheter i det aktuella planförslaget utan att äventyra genomförandet av detaljplanen. Förvaltningen anser att gällande byggnadsplan som medger byggrätt om 150 kvadratmeter per fastighet bedöms kunna uppfylla detaljplanens syfte om att möjliggöra för permanentboende.</p> <p>Förvaltningen anser att fastighetsägare kan ansöka om bygglov enligt byggnadsplanen (bp33). Det är fastighetsägarnas</p>
--	--	---

		ansvar att förhålla sig till gällande lagstiftning, även med utnyttjandet av byggrätter enligt byggnadsplan 33.
d)	<p>Fastighetsägarna har ett marklov för väganläggning som vann laga kraft i januari 2023, det andra marklovet efter att det första återkallades av kommunen. Kommunen ville initialt bygga vägen på en annan plats, men efter påpekande om befintlig förrättning från 2014 avstod man från kravet och finansierade nya ritningar av vägen. Nu önskar kommunen återigen ändra vägens sträckning utan tydliga grunder. Enligt delegationsbeslutet BMH 4127 står det klart att marklovet var avsett för framtida bostadsbyggnation på fastigheterna och att vägdragningen harmoniserar med den pågående detaljplanen enligt planarkitekten. Varför kommunen nu ändrat inställning framgår inte och är oklart. Fastighetsägarna anser att marklovet bör förbli giltigt.</p>	<p>I samrådsförslaget hade förvaltningen markerat ut ett område avsett för allmän platsmark Väg. Vid granskningsskedet beslutade dock förvaltningen att omvandla detta område till att ha användningsändamålet Bostad istället. Förvaltningen motiverar detta med att det inte finns något behov av att planlägga området som allmän platsmark Väg som endast skulle nyttja ett fåtal enskilda fastighetsägare.</p> <p>Användningsändamålet Bostad utgör i sig inte ett hinder för anläggandet av en väg. Den angivna tidsramen för gemensamhetsanläggningen Fågelvik GA:14 har överskridits utan att ha påbörjats.</p> <p>Följaktligen ser förvaltningen ingen anledning i att detaljplanen ska säkerställa en anslutningsmöjlighet till Väg för GA 14. För de berörda fastigheterna kvarstår ett giltigt marklov för väg, vilket inte påverkas av det förnyade granskningsförslaget.</p>

		Det är dock viktigt att nämna att hänsyn behöver tas till annan lagstiftning då det kan krävas tillstånd eller dispenser från andra myndigheter.
e)	I utredningen om hasselsnok framgår att avsaknaden av dokumenterade fynd av arten inom utredningsområdet inte ger juridiskt skydd enligt artskyddsförordningen. Särskilt gällande delområdena 9, 10 och 11 bedöms exploatering i de två förstnämnda bevara hasselsnokens livsmiljö, enligt utredningen. De menar att ur kartan i utredningen verkar uppförandet av bostäder på fastigheterna inte påverka livsmiljön för hasselsnoken, särskilt med beaktande av de föreslagna skadebegränsande åtgärderna. Därmed anser de att det inte finns hinder för att genomföra väganläggningen i enlighet med det nu gällande marklovet.	Då livsmiljöer finns på fastigheterna och fynd har gjorts på båda sidor av planområdet samt att mycket lämpliga livsmiljöer pekats ut av konsult utgår förvaltningen från att arten finns i området enligt försiktighetsprincipen. Värmdö kommun är ett av hasselsnokens starkaste fästen i landet till varför dessa områden skyddas med planbestämmelser. Utöver hasselsnok berörs fastigheterna av höga naturvärden samt rödlistade arter. Se även svar 30 c). Förvaltningen har gjort en sammanvägd bedömning om att det inte finns någon möjlighet att planera för ny bebyggelse som är i enlighet med nuvarande lagstiftning utan att det riskerar detaljplanens genomförbarhet samt risken att artskyddsförbud utlöses. Den befintliga

		<p>byggnadsplanen (bp33) kommer fortsatt gälla för fastigheterna. Förvaltningen vill upplysa att det kan krävas dispens från Länsstyrelsen innan man kan bygga i känslig natur och intill känsliga arter. Detaljplaneförslaget hindrar inte att marklovet genomförs.</p>
f)	<p>Fastighetsägarna lyfter att de ser att kommunen inkluderar deras fastigheter, att för huvudbyggnad gäller största totala byggnadsarea 180 kvm och största bruttoarea 240 kvm. För komplementbyggnad gäller största sammanlagda byggnadsarea 60 kvm. På så sätt följer det den generella bestämmelsen för planområdet.</p>	<p>I det förnyade granskningsförslaget har de berörda fastigheterna exkluderats från planområdet. Vänligen se tidigare angivna svar ovan. Den befintliga byggnadsplanen (bp33) kommer fortsatt gälla för fastigheterna. Förvaltningen vill upplysa om att detaljplanearbetet har som syfte att underlätta utbyggnad av kommunens VA-nät. Om fastighetsägare önskar koppla sig till kommunens VA-nät kan ansökan göras, även om fastigheten inte är med i detaljplanen. Beslut om vilka fastighetsägare som får ansluta sig är en separat process och beslut tas av en annan nämnd och säkerställs inte i en detaljplan. Frågor om anslutning till kommunalt VA hänvisas till Värmdö kommuns webbsida. Fastigheternas</p>

		anslutning till kommunens VA-nät påverkas således inte av om fastigheterna exkluderas från planområdet.
31. Fågelvik 1:661		
a)	Som det ser ut nu så har marken bakom huset blivit helt prickad, enligt tidigare så var bara en del prickad. Vad innebär det och varför är det så?	Prickmark har tagits bort på fastigheten men egenskapsbestämmelser om markens anordnande och vegetation kvarstår (n2 och n3).
32. Fågelvik 1:669		
a)	Fastighetsägarna noterar att fastigheten inte finns upptagen i bilagan Fastighetsförteckning, dvs. listan över berörda fastigheter, trots att vi tidigare fått besked om att så är fallet. De önskar att deras fastighet läggs till i förteckningen.	Fastigheten är med i fastighetsförteckningen under rubriken "Fastigheter utanför planområdet". Detta eftersom fastigheten inte ingår i avgränsningen för pågående planarbete. Fastigheten var inte med i samrådsförslaget 2021. Till granskningen har inga fastigheter lagts till. Fastighetsägare har rätt att ansöka om att ansluta sig till kommunalt VA, även om fastigheten inte är med i detaljplanen. Frågor om anslutning till kommunalt VA

		hänvisas till Värmdö kommuns webbsida.
33. Återlöga 2:42		
a)	I fastighetskonsekvenstabellen (sid 30) anges att fastigheten kan styckas, medan kommunen i samrådsredogörelsen skriver <i>"Kommunen bedömer därför att styckning inte är lämpligt"</i> (sid 37). Fastighetsägarna förmodar att det är formuleringen i fastighetskonsekvenstabellen som är gällande.	Förvaltningen bedömer inte att det är lämpligt att stycka fastigheten då Fågelvik-Nykvarn planeras enligt PFO-riktlinjerna som säger att avstyckning ska undvikas. Dessutom omfattas fastigheten av strandskydd, höga naturvärden och risk för översimning som inte gör det lämpligt att stycka. Enligt plankartan är minsta fastighetsstorlek 11 000 kvm. Plankartan är det juridiskt bindande dokumentet efter den vunnit laga kraft och planbeskrivningen är endast ett komplement. Det innebär att fastigheten inte får styckas. Fastighetskonsekvenstabellen justeras för att stämma överens med plankartan.
b)	Det finns en, för fastighetsägarna, oklarhet i granskningshandlingarna på sid 38. I bildtexten till Fig 9 står <i>"Orangea ytor redovisar var strandskydd återinträder inom planområdet"</i> , men om man lägger muspekaren på figuren så framträder en textruta: <i>"Bilderna visar en karta där orange yta visar var strandskyddet</i>	Noteras. Planhandlingarna ses över inför förnyad granskning.

	<i>upphävs inom planområdet</i> ". Dessa meningar verkar motsäga varandra.	
c)	På grundkartan till detaljplanen är den nordvästra delen av fastigheten prickad mark. Grunden till detta kan rimligen inte vara att det finns ett strandskydd inom den delen. En eventuell avstyckning av den delen kan inte påverka tillgängligheten till stranden (hela Östra Strandvägen har hus i motsvarande läge). I så fall skulle det finnas ett naturvärde i den delen, och det skulle vara intressant att veta hur kommunen har resonerat och hur kommunen motiverar det.	Den nordvästra delen av fastigheten är i förvaltningens bedömning inte ianspråktaget och ser inga andra tillämpbara särskilda skäl till att motivera ett upphävande. Området ingår inte i hemfridszon och består av orörd mark som inte har varit ianspråktaget sedan strandskyddslagstiftning tillkom. Prickmark på områden med höga naturvärden har tagits bort och regleras enbart med egenskapsbestämmelser om markens anordnande och vegetation (n ₁ och n ₂).
d)	I avsnittet om markföroreningar skriver kommunen på sid 64 att " <i>Uppgifter finns även om att uppvärmning av växthusen har skett med koks, vilket kan ha gett upphov till giftiga substanser i askan.</i> " Det skulle vara intressant att höra var dessa uppgifter kommer ifrån. Efter samtal med en granne som bott här sedan 40-talet, så kan han inte minnas att någon sådan uppvärmning skett. Om kommunen inte kan styrka att kokseldning förekommit så önskar fastighetsägarna att kommunen stryker den meningen.	Planhandlingarna korrigeras. Texten om att uppvärmning av växthusen har skett med koks tas bort.

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

Granskning

Namn	Ej tillgodosedda synpunkter
Fågelvik 1:74	Synpunkt gällande minsta fastighetsstorlek samt antal huvudbyggnader.
Fågelvik 1:95	Synpunkt gällande q-bestämmelse.
Fågelvik 1:112	Synpunkt gällande minsta fastighetsstorlek och antal huvudbyggnader.
Fågelvik 1:269.	Synpunkt gällande att regleringar har för hög komplexitet, synpunkt om byggrätt samt minsta fastighetsstorlek.
Fågelvik 1:296, Återlöga 2:42	Synpunkt gällande minsta fastighetsstorlek.
Fågelvik 1:311	Synpunkt gällande byggrätt.
Fågelvik 1:325	Synpunkt gällande minsta fastighetsstorlek och antal huvudbyggnader på fastigheten.
Fågelvik 1:647, Fågelvik 1:646	Synpunkt gällande vändplats.
Fågelvik 1:649	Synpunkt gällande byggrätt för komplementbyggnader.

Fågelvik 1:650,1:651, 1:652, 1:653, 1:654.	Synpunkt gällande bland annat minsta fastighetsstorlek, prickmark och byggrätt.
--	---

Samråd

Namn	Ej tillgodosedda synpunkter
Fågelvik 2:6	Att översvämningssytan i centrala planområdet (tidigare PARK4) inte behöver planläggas som dagvattenanläggning.
Fågelvik 1:92, Fågelvik 1:323	Avseende kulturmiljöbestämmelser
Fågelvik 1:178, 1:179, Fågelvik 1:112, Fågelvik 1:19, 1:89, Återlöga 2:42	Avseende fastighetsstorlek /möjlighet till styckning
Fågelvik 1:663, 1:319, 1:664, 1:322, 1:13, 1:15, 1:73	Avseende bebyggelse mellan Fågelvik 1:663 och 1:319

Värmdö 2024-05-15

Samhällsbyggnadskontoret

Raad Alwajid

Emma Toth

Planchef

Projektledare/Planarkitekt



Bilaga 2. Fastigheter som inkommit med synpunkter under samrådet

