



DETALJPLAN FÖR
PFO Strömma delområde S7 Westertorp - Östertorp
VÄRMDÖ KOMMUN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Granskningshandling

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

Dnr: 15KS/112

Datum: 2019-05-15

Gustaf Bowin och David Johansson

Samhällsbyggnadskontoret



VÄRMDÖ KOMMUN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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

Samråd av detaljplan för PFO Strömma 7 delområde Västertorp-Östertorp har skett från 2018-02-06 till 2018-02-26. Information om samråd skickades ut enligt sändlista och samrådet kungjordes i Dagens Nyheter och i Nacka Värmdö Posten 2018-02-06 (enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015). Under samrådet fanns möjlighet att lämna synpunkter skriftligen. Vidare hölls öppet hus i kommunhuset 2018-02-15 där representanter från kommunen närvarade. Planförslaget och alla bilagda handlingarna fanns att ta del av på Kontaktcenter på Skogsbovägen 9-11 och på kommunens hemsida.

Totalt har 21 yttranden inkommit under samrådet. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på Samhällsbyggnadskontoret.

Samrådsredogörelsen består utav två delar:

Del A: Inkomna yttranden samt Samhällsbyggnadskontorets kommentarer

Del B: Samlade svar på frekvent inkomna synpunkter

Del C: Förändringar som gjorts utifrån inkomna yttranden

Yttranden har lämnats av:

	Namn	Fastighetsbeteckning
	Myndigheter	
1	Länsstyrelsen	
2	Lantmäteriet	
3	Sjöfartsverket	
4	Storstockholms brandförsvär	
5	Bygg- och miljöavdelningen	
6	Trafikverket	
7	Trafikförvaltningen, SLL	
	Föreningar Företag	
8	Skanova	
9	Vattenfall Eldistribution AB	
10	Svenska kraftnät	
11	Strömna hembygdsförening	
12	Lillströmsudds vägsamfällighet	
	Sakägare	

13	Fastighetsägare 1	
14	Fastighetsägare 2	
15	Fastighetsägare 3	
16	Fastighetsägare 4	
17	Fastighetsägare 5	
18	Fastighetsägare 6	
19	Fastighetsägare 7	
20	Fastighetsägare 8	
21	Fastighetsägare 9 via Landahls advokatbyrå	

Del A. Inkomna yttranden samt Samhällsbyggnadskontorets kommentarer

	Yttrande	Kommentar
	Myndigheter m.fl:	
1	Länsstyrelsen	
	<p>Länsstyrelsen bedömer att det finns en risk för att en miljökvalitenorm enligt 5 kap miljöbalken inte följs. I sin nuvarande utformning finns det risk för att planen kan försvåra att miljökvalitetsnormerna för vatten kan följas i recipienterna. Kommunen behöver visa att tillräckligt med fördröjnings- och reningsåtgärder för dagvatten från området har säkerställts så att miljökvalitetsnormerna för vatten kan följas i de berörda vattenförekomsterna.</p> <p>Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.</p> <p>Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL. Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget, så att ett statligt ingripande kan undvikas.</p>	
a)	<p>Riksintresse kust och skärgård Områdena är i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden enligt 4 kap. miljöbalken. Miljöingrepp som påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden får inte komma till stånd.</p> <p>Beskrivningen om riksintresset liknar dock riksintressebestämmelserna i 3 kap.miljöbalken. På plankartan anges även att området är av</p>	<p><i>Text justeras och bebyggelse med kulturhistoriskt värde skyddas även fortsatt med r- och k-bestämmelser eller q-bestämmelse utifrån kommunantikvariens bedömning.</i></p>

	<p>riksintresse för kulturmiljövården. Texterna bör ses över och planbeskrivningen bör kompletteras med syfte och innebörd av bestämmelserna i 4 kapitlet, miljöbalken. Inom planområdet har byggnader med kulturhistoriskt värde identifierats. Byggnaderna har försetts med skyddsbestämmelser på plankartan vilket Länsstyrelsen anser är positivt. Det är väsentligt att framtida avstyckningar och bebyggelse utformas med hänsyn till områdets kulturhistoriska värden.</p>	
b)	<p>Miljö kvalitetsnormer och dagvattenhantering Kommunens ambition att ansluta området till kommunalt vatten- och avlopp anser Länsstyrelsen är positivt ur vattenförvaltningssynpunkt.</p> <p>Norrviken är en del av vattenförekomsten Tranaröfjärden enligt VISS och Breviken är en egen vattenförekomst. Tranaröfjärden och Breviken är både kustvattenförekomster där miljö kvalitetsnormer ska beaktas. Dagvattenutredningen tar upp den föroreningsökningen som kan förväntas i dagvattnet och sätter det i relation till riktvärden som inte har en koppling till vattenkvalitetsparametrar. För att kunna göra en rimlig bedömning av effekterna på vattenstatus och därmed möjligheten att kunna följa miljö kvalitetsnormerna krävs att renings- och fördröjningsbehovet för dagvatten ifrån planområdet relateras till dagens status, rådande miljöproblem och sätta miljö kvalitetsnormer för berörda vattenförekomsterna.</p> <p>Det framgår av dagvattenutredningen att exploateringen leder till ökad avrinning av dagvatten samt större mängder föroreningar som sedan hamnar i recipienten. Trots detta föreslås inga särskilda åtgärder i syfte att säkerställa att miljö kvalitetsnormerna för vatten följs. Anslutning till kommunalt vatten- och avlopp kommer att minska det lokala uttaget av grundvatten, vilket i sig är positivt. Dock kommer mer exploatering även kunna leda till ökade utsläpp av dagvatten istället.</p> <p>Länsstyrelsen delar därför inte kommunens bedömning av den planerade bebyggelsens effekt på vattenkvaliteten i berörda vattenförekomsterna. Kommunen behöver säkerställa att lokalt omhändertagande av dagvatten sker i tillräckligt stor omfattning som krävs för att möjligheten att följa MKN i recipienterna inte försämras.</p>	<p><i>Planbestämmelser om dagvatten justeras, se b2, b3, g2, a1 och a4 samt en planbestämmelse som reglerar marknivåer för dränerande ingrepp.</i></p> <p><i>Detaljplanen tillåter inte lika många byggrätter som även minskar andelen hårdgjord mark. Planbestämmelser om höjd marknivå har även lagts till för att säkerställa en bättre dagvattenhantering. Gemensamhetsanläggningar för dagvatten har lagts till. Utökad marklovsplikt för trädfällning har lagts till för att bevara naturvärden; bidrar även till dagvattenhanteringen. Utökad marklovsplikt för åtgärder på marken som kan försämra genomsläpplighet har lagts till.</i></p>

c)	<p>Strandskydd Inom området gäller 100 meter generellt strandskydd på land och i vatten. I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresset. De största delarna av landområdet planläggs som kvartersmark. Befintliga skogspartier behåller strandskydd och prickmarkeras på plankartan. Inom områden som är bebyggda idag föreslås strandskydd upphävas med hänvisning till att området är ianspråktaget enligt 7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken. Strandskydd föreslås ligga kvar inom vattenområde.</p> <p>Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i sin helhet. Länsstyrelsen delar även uppfattningen av att intresset av att ta de utpekade områdena i anspråk på det sätt som avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresset.</p> <p>I planbeskrivningen framgår på sidan 60 att strandskyddsdispens krävs för åtgärder inom området W på plankartan. Eftersom att dispens krävs även inom övriga vattenområden bör detta förtydligas i planbeskrivningen.</p>	<p><i>Noterat.</i></p> <p><i>Texten justeras gällande strandskyddsdispens.</i></p>
d)	<p>Övriga synpunkter <i>Formalia</i> Länsstyrelsen delar Lantmäteriets synpunkter i yttrande den 26 februari 2018 vad gäller att några bestämmelser är motsägelsefulla. Länsstyrelsen utgår från att kommunen redigerar det som inte överensstämmer mellan plankartan och planbeskrivningen.</p>	<p><i>Åtgärdas.</i></p>
e)	<p>Behovsbedömning Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.</p>	<p><i>Noterat.</i></p>
2	<p>Lantmäteriet</p>	<p>Kommentar</p>
	<p>Delar av planprogrammet som måste förbättras:</p>	
a)	<p><u>Grundkarta</u> a) Koordinatkrav med x- och y-koordinater saknas. b) Grundkartan bör vara max 3 månader gammal.</p>	<p>a) Plankartan kompletteras med x- och y-koordinater. b) Grundkarta uppdateras till beslut om granskning.</p>
b)	<p><u>Plankarta</u> c) Egenskapsbestämmelse som anger minsta tomtyta vid marina verksamheten avgränsas av den egenskapsgräns som finns. Detta gör att en</p>	<p>c) Plankartan justeras d) Den generella egenskapsbestämmelsen</p>

	<p>minsta tomtstorlek om 2000 kvm inte kan uppnås.</p> <p>d)Det finns egenskapsbestämmelser som anger maximala antalet huvudbyggnader samt en generell som anger enbart en huvudbyggnad per fastighet. Detta blir motsägelsefullt och måste förtydligas.</p> <p>e)Det finns administrativa bestämmelser som anger att strandskyddet upphävs samt en generell som anger att strandskyddet är delvis upphävt inom kvartersmark. Detta blir motsägelsefullt och måste förtydligas.</p> <p>f)Det anges både på plankartan och i planbeskrivningen att Trafikverket är huvudman för allmän plats VÄG. Trafikverket kan inte vara huvudman för allmän plats. För att separera begreppen bör planförfattaren fundera på vilket huvudmannaskap det ska vara och om Trafikverket är väghållare för allmän väg.</p>	<p><i>tas bort ur plankartan.</i></p> <p><i>e) Den generella administrativa bestämmelsen tas bort ur plankartan.</i></p> <p><i>f) Väg 222 ingår inte längre i planområdet.</i></p>
c)	<p><u>Planbeskrivning och genomförande</u></p> <p>g)Vad som anges under huvuddrag på sidan 5 i planbeskrivningen kan tolkas på flera sätt och motsvaras inte direkt av plankartan bestämmelser.</p> <p>Lantmäteriet 2018-02-26</p> <p>h)På vissa sidor, bland annat sidan 13 samt 27, saknas delar av meningar. I samband med detta</p> <p>i)noteras att planbeskrivningen inkl. bilagor på vissa ställen kan upplevas som icke färdigställd. T.ex. på Strömma 2:5 där det står minsta tomtstorlek XX XXXkvm.</p> <p>j)Genomförandetiden som anges på s. 60 stämmer inte överens med den genomförandetid som anges på plankartan.</p> <p>k)På olika ställen i planbeskrivningen framkommer information om huvudmannaskap. Dessa stycken måste förtydligas och planförfattaren måste se till att dessa överensstämmer dels med varandra, dels med vad som blir nödvändigt utefter plankartan.</p>	<p><i>g) Tagits bort ur planbeskrivningen.</i></p> <p><i>h) Planbeskrivning justeras.</i></p> <p><i>i) Justeras i planbeskrivning.</i></p> <p><i>j) Justeras till att stämma överens med varandra i både plankarta och planbeskrivning.</i></p> <p><i>k) Justeras i planbeskrivning. Förtydligad text om huvudmannaskapet för detaljplanen inkluderas.</i></p>
	Delar av planprogrammet som bör förbättras:	
d)	<p><u>Plankarta</u></p> <p>l)Flertalet fastigheter anges ha en mycket stor minsta fastighetsstorlek. Det noteras att fastigheterna idag har en sådan areal att de normalt sett inte anses lämpliga och att de eventuellt inte heller, vid en fastighetsindelning i enlighet med den föreslagna planen, kommer anses lämpliga.</p>	<p><i>l) Minsta fastighetsstorlek justeras i plankarta genom att planlägga mindre delar av fastigheterna.</i></p> <p><i>m) n2-bestämmelsen har tagits bort ur planen och nu finns en planbestämmelse med ökad marklovsplikt för trädfällning</i></p>

	m) Vissa n2-bestämmelser gäller inom hela området istället för inom markerad cirkel.	<i>där det finns höga naturvärden.</i>
e)	<p><u>Planbeskrivning och genomförande</u></p> <p>n) På sidan 64 anges att det för frågor angående tolkning av detaljplanens bestämmelser i fastighetsbildningshänseende hänvisas till Lantmäteriet. Detta blir en olycklig formulering då Lantmäteriet förvisso ska tolka planens bestämmelser och avsikt. Det är dock upp till kommunen att tydligt visa sin avsikt med planen och tolkningsutrymme ska egentligen inte finnas överhuvudtaget. Det är även kommunens arbete att se över och pröva att blivande fastigheter t.ex. blir lämpliga enligt 3:1 FBL, redan i planprocessen.</p> <p>o) Skrivning om vägrätt bör förtydligas, t.ex. hur den har tillkommit. Det noteras inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap inte uppstår någon vägrätt.</p> <p>p) Vem som ansvarar för lantmäteriansökningar och förrättningskostnader, förutom det som specificerats vad gäller kommunens ansvar, bör förtydligas.</p>	<p><i>n) Text justeras.</i></p> <p><i>o) Väg 222 ingår inte längre i planområdet. Ett stort avstånd har tagits från vägen för att ta höjd för Trafikverkets vägrätt.</i></p> <p><i>p) VA- och renhållningsavdelningen på kommunen ansvarar för inrättande av ledningsrätt för u-områden. Privata fastighetsägare ansvarar för och bekostar förrättning för gemensamhetsanläggningar. Text om detta läggs till i genomförandebeskrivningen.,</i></p>
3	Sjöfartsverket	Kommentar
	<p>Gör bedömningen att förslaget inte kommer att påverka sjöfarten negativt och har därmed inget att erinra, men har nedan information och allmänna synpunkter.</p> <p>Synpunkter; I handlingarna framgår det att Området omfattas även av regionalt intresse för båtleden Strömma kanal samt strandskydd. Sjökortstrag med den allmänna farleden 532.</p> <p>All belysning inom planområdet utformas så att den inte verkar bländande för sjötrafiken eller påverkar funktionen Detta gäller även arbetsbelysning under anläggningsfaser. Sjöfartsverket noterar att buller från fritidsbåtar har tagits med i planeringen.</p> <p>Det är av stor vikt att anpassning av bostäder som ligger mot farleden utförs så att boendet inte kommer att störas av fartygstrafiken, vilket på sikt annars skulle kunna leda till klagomål och krav på inskränkningar för sjöfarten.</p> <p>Sjöfartsverket kommer inte att tillstyrka någon ytterligare fartbegränsningen eller annan inskränkning i användandet av farleden.</p> <p>Sjöfartsverket vill hållas informerad i framtida planarbeten som kan påverka farleden och övriga vattenområden för samråd och synpunkter.</p>	<i>Noterat.</i>

	Av samrådsmaterialet framkommer det att målpunkter i närområdet är badplatser och båthamn.	
4	Storstockholms brandförsvaret SSBF	Kommentar
a)	<p><u>Hantering av olycksrisker:</u> a) Enligt riskanalysen konstateras även att ett dike intill vägen skulle minska risken för miljöskada vid eventuellt läckage och spill. Detta ger även ett skydd på individrisk och samhällsrisik då fastigheterna är lägre belägna än väg 222.</p> <p>Marken närmast väg 222 är på plankartan skyddad med korsmark. SSBF rekommenderar dock att ingen förtätning med nya bostäder sker inom 75 meter från väg 222 utan att behovet av riskreducerande åtgärder utreds i varje enskilt fall.</p>	<p>Väg 222 har Trafikverket som väghållare varför kommunen inte råder över att utföra några åtgärder. Däremot har en planbestämmelse lagts till där åtgärd krävs innan lov medges kopplat till riskutredningen, se planbestämmelse a5.§</p> <p>Fastigheterna Strömma 4:3 och 4:4 tas bort ur planområdet.</p>
b)	<p><u>Möjlighet till räddningsinsatser:</u> b) Eftersom kommunalt vatten planeras till området är det fördelaktigt om brandposter kan planeras in samtidigt. Avståndet till närmaste brandpost för ett alternativsystem bör vara maximalt 500 meter och brandposterna bör ge minst 900 liter/minut. Vid brandposterna måste goda vändmöjligheter alternativt möjlighet till rundkörning finnas. Observera att projektering av alternativsystem måste ske i samråd med SSBF.</p>	<p>Planbeskrivning justeras - VA har tagit hänsyn till brandpostplacering i sin projektering enligt avtal; -uppvärmda där det går -avstånd från objekt till brandpost 500 meter (1000 meter mellan brandposter) -Goda vändmöjligheter och lätt tillgänglig tex i korsning. -Förslag placering vid hamnkrogen.</p>
5	Trafikverket	Kommentar
a)	<p>Väg 222 1) Trafikverket är väghållare för väg 222 samt för gång- och cykelvägen över kanalen och fram till Lillströmsuddsvägen. Väg 222 är en primär länsväg och är på sträcka förbi planområdet sekundär transportled för farligt gods. Aktuell sträcka är utpekad i det funktionellt prioriterade vägnätet på grund av dess betydelse för kollektivtrafik, godstransporter och dagliga personresor. Väg 222 har därmed en stor betydelse för tillgängligheten i länet och dess funktion ska värnas.</p> <p>Väg 222 har brister kopplat till bland annat trafiksäkerhet. Genomförda utredningar innehåller brister som behöver beaktas och hanteras.</p> <p>2) Trafikverket arbetar med en vägplan för sträckan Mölnvik - Ålstäket. Med aktuella lösningsförslag kommer sträckan inklusive korsningen vid Ålstäket vara fortsatt hårt belastad. Trafikverket har även ett projekt för</p>	<p>1) Situationen för väg 222 är en av anledningarna till att detaljplanen medger en så pass restriktiv förtätning. Ett byggnadsfritt avstånd med prick- och korsmark finns i detaljplanen för att säkerställa möjligheten för framtida åtgärder på väg 222 vid denna sträcka. Detaljplanen medger inte heller ytterligare anslutningar till väg 222 utan bekräftar bara befintliga anslutningar.</p> <p>2) Väg 222 ingår inte längre i planområdet och en utveckling/ombyggnad av väg 222 är inte längre aktuellt inom detta</p>

<p>tillgänglighetsanpassning av busshållplatser. Vidare planerar Trafikverket att starta en åtgärdsvalsstudie för del av 274 och 222 öster om Ålstäket. Startdatum för åtgärdsvalsstudien är inte beslutad men bedöms kunna påbörjas under andra halvåret 2018. I övrigt har inte Trafikverket några beslutade utredningar eller åtgärder för denna del av väg 222.</p> <p>3) Det är viktigt att Värmdö kommun tar hänsyn till den totala trafikallstring den sammanlagda exploateringen kommunens planer medför på väg 222 och beaktar dagens standard på vägen samt de förutsättningar som finns för genomförande av nödvändiga åtgärder. Detaljplaner som skapar behov av åtgärder på statligt vägnät bör inte föregå beslut och säkerställande av resurser för planering och produktion av sådana åtgärder.</p> <p>4) En av bristerna utmed väg 222 är antalet anslutningar utmed vägen. Vid framtagande av detaljplan bör det enligt Trafikverket därför vara en ansats att minska antalet anslutningar. Planbeskrivning och plankarta ger motstridiga uppgifter om huruvida antalet anslutningar kommer minska. Anslutningar som i planbeskrivning föreslås ska stängas ser ut att ha fortsatt stöd i plankartan. I planbeskrivningen anges vidare i vissa avsnitt att inga nya anslutningar tillåts till väg 222 men plankartan anger läge för ny anslutning. Detta bör förtydligas. Anslutningar som behöver vara kvar anser Trafikverket ska uppfylla VGU, underlag kring detta bör presenteras för Trafikverket. Trafikverket vill också påpeka att inga nya anslutningar mot väg 222 generellt accepteras.</p> <p>5) Anslutningsfrågorna inklusive förslag på ny anslutning vid handelsplatsen behöver därför diskuteras vidare med Trafikverket.</p> <p>6) Även hastighetsfrågorna behöver diskuteras vidare med Trafikverket. Trafikverket har inte tagit ställning till föreslagna förändringar.</p> <p>7) Trafikverket vill även poängtera vikten av trafiksäkra kopplingar för gående och cyklister till viktiga målpunkter. Trafikverket anser att kommunen har ett ansvar för att detta säkerställs inom ramen för detaljplanen då den kommer innebära permanentboende i en betydligt större omfattning än idag.</p> <p>8) I planbeskrivningen anges att trafiksäkerhetsstandarden kommer vara fortsatt låg för oskyddade trafikanter utmed väg 222 på dess norra sida. Att säkerställa trafiksäkra gång- och cykelkopplingar innebär inte nödvändigtvis</p>	<p><i>detaljplanearbete.</i></p> <p><i>3) Att detaljplanen angränsar till väg 222 är en av anledningarna till att kommunen föreslår en så pass restriktiv förtätning.</i></p> <p><i>4) Detaljplanen medger inga nya anslutningar, detta ska förtydligas ytterligare i planbeskrivningen.</i></p> <p><i>5) Det är bara ett förslag då anslutningen idag inte är optimal.</i></p> <p><i>6) Hastighetssänkning föreslås inte längre.</i></p> <p><i>7) Noterat. Gång- och cykelväg ingår inte i denna detaljplanprocess. Gång- och cykelväg föreslås på väg 222 södra sida och tas därmed i detaljplan för Strömma S5 som var ute på samråd kvartal 1 år 2019.</i></p> <p><i>8) Noterat.</i></p>
--	--

	<p>att det endast är väg 222 som behöver utvecklas. Gång- och cykelkopplingar kan vara kommunala och till största del förläggas utanför befintligt vägområde. Det aktualiserar dock behov av kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.</p> <p>9) Trafikverket tolkar det som att kommunen vill möjliggöra en utveckling och ombyggnad av väg 222 på dess norra sida genom att planlägga ett större område som allmän väg än vad som omfattas av nuvarande vägområde. Ombyggnad av väg 222 aktualiserar väglagen och kan innebära att vägplan behöver tas fram. Trafikverket har i dagsläget inga medel för ombyggnadsåtgärder i form av exempelvis gångväg utmed norra delen av väg 222 eller nya hållplatslägen.</p> <p>10) I planbeskrivningen framgår även behovet av säkra passager tvärs väg 222. Trafikverket håller med om vikten av detta men ser behov fortsatt diskussion om dessa.</p> <p>11) Sammantaget behöver trafikfrågorna som detaljplanen aktualiserar diskuteras ytterligare med Trafikverket innan nästa skede. Former och förutsättningar samt finansiering för eventuella åtgärder behöver regleras i avtal som ska vara tecknat innan planens antagande. Ett så kallat bevakningsuppdrag kan bli aktuellt.</p> <p>12) Trafikverket har inga medel för åtgärder som planen medför varför dessa behöver bekostas av kommunen om åtgärd blir aktuellt</p>	<p>9) <i>Detta är inte längre aktuellt och har tagits bort ur detaljplanen.</i></p> <p>10) <i>Noterat.</i></p> <p>11) <i>Noterat.</i></p> <p>12) <i>Noterat.</i></p>
<p>b)</p>	<p>Avstånd mellan väg och bebyggelse Trafikverket har behov av en byggnadsfri zon i vägens närhet. Skälen är att bevara en handlingsfrihet att utveckla anläggningen, att nå normer och riktvärden för miljöstörningar, att upprätthålla en god trafiksäkerhet och att skapa goda vägmiljöer. I planbeskrivningen så står detta men med felaktiga avstånd vilket bör ändras. Väg 222 är en primär länsväg och då gäller, från beläggningskant till byggnad totalt 15 meter vid 60-70 km/h samt 13 meter vid 40-50 km/h.</p> <p>Ytterligare avstånd kan krävas utifrån risk och säkerhet samt utifrån t ex buller eller tryckbankar i vägens närhet samt planerade utbyggnader.</p> <p>Väg 222 omfattas dessutom av länsstyrelsens beslut om utökat byggnadsfritt område om 30 meter från vägområdet.</p>	<p><i>Ett skyddsavstånd på 30 meter i form av prick- och korsmark är inlagt i plankartan för att säkerställa en byggnadsfri zon i vägens närhet. Plangränsen går även en bit från vägområdet.</i></p> <p><i>Planbestämmelser har lagts till utifrån risk och buller. Se planbestämmelser a3 och a5.</i></p>
<p>c)</p>	<p>Vägområde för väg 222 och allmän plats</p>	

	<p>1) Vägområdet är det område som tagits i anspråk för väganordning och som behövs för dess bestånd, drift och brukande. Förutom själva vägbanan ingår exempelvis diken, slänter och busshållplatser med mera inom vägområdet. Utbredning av befintligt vägområde för väg 222 kan fås av vägplaner eller andra dokument som redovisar väg- och vägrättsområde. Dokumentation om befintlig utbredning av vägområde kan ibland vara svår att tillgå och då behöver vägområdet tolkas in utifrån hur det ser ut på platsen. Det bör framgå tydligare i planhandlingarna hur vägområdet för väg 222 har avgränsats. Trafikverket kan med nuvarande underlag inte bedöma om avgränsningen är rätt. Vägområde ska vidare inte planläggas för annat ändamål än väg. Om detaljplanen innebär att ytterligare område planläggs för väg 222 än vad som omfattas av nu gällande väg- och vägrättsområde innebär det att staten är skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken eller utrymmet. Trafikverket har inte några sådana möjligheter och en sådan detaljpaneläggning är därför inte lämplig.</p> <p>2) I planbeskrivningens genomförandedel under avsnitt om huvudmannaskap är skrivningar om huvudmannaskap otydligt formulerat och innebär motstridig information mot plankartan. I avsnittet om huvudmannaskap anges att det inte ingår några allmänna platser inom planområdet vilket inte stämmer med plankartan som har planbestämmelser för allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap. Relevanta avsnitt behöver förtydligas.</p> <p>3) Trafikverket är tveksamma till om planbestämmelse som anger att Trafikverket är huvudman för allmän plats är lämpligt. Trafikverket är väghållare för väg 222 med vad det innebär inom allmän plats med enskilt huvudmannaskap.</p>
<p>d) Dagvatten I dagvattenutredningen beskrivs en ökning av dagvattenflödet för delavrinningsområdet B7 och dessutom föreslås ett antal platser för samlad fördröjning av dagvatten i närheten av väg 222. Trafikverket saknar en beskrivning av hur det ökade dagvattenflödet samt fördröjningsmagasinen kommer att påverka väg 222. Trafikverket vill även poängtera dagvatten från planområdet inte ska belasta eller nyttja Trafikverkets dagvattensystem. I planbeskrivningen anges även att Trafikverket behöver ca 5-8 meter vägområde för att sköta dagvattenavrinningen. Nödvändigt utrymme för att hantera vägdagvatten varierar och kan inte</p>	<p>1) <i>Väg 222 ingår inte längre i planområdet.</i></p> <p>2) <i>Detaljplanen kommer bara planlägga för enskilt huvudmannaskap och det gäller då NATUR-marken.</i></p> <p>3) <i>Har tagits ur detaljplanen.</i></p> <p><i>Dagvatten från planområdet kommer inte nyttja Trafikverkets dagvattensystem. Dagvatten kommer hanteras inom planområdet. Vid områden där dagvattnet avrinner mot väg 222 har åtgärder utförts i plankartan med hjälp av planbestämmelser om marknivå m.m.</i></p>

	anges i en så generell formulering. Trafikverket ser gärna att kommunen anger var informationen är inhämtad ifrån.	
e)	Ledningar Ledningar inom vägområdet kräver tillstånd av Trafikverket som kommunen behöver ansöka om.	<i>Noterat.</i>
f)	Buller 1) Trafikverket anser att åtgärder för att klara bullernivåer ska regleras i planbestämmelser. Bullerutredningen bör hänvisa till gällande riktvärden, ta hänsyn till uppgifter om nuvarande och framtida trafik, trafikflöden, hastigheter, vägbredd mm. Dessutom bör även betydelsefulla framtida investeringar eller exploateringar som kan påverka framtida trafikförändringar beaktas. Trafikverket anser att utredningen behöver kompletteras och innan detaljplanen antas ska Trafikverket återigen ges möjlighet att ta del av utredningen. 2) Planområdet är utsatt för buller från väg 222. Den bullerutredning som kompletterar detaljplanen ska redovisa hur Boverkets och Länsstyrelsens riktlinjer kan klaras i enlighet med Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande (SFS 2015:216). Enligt 8 § förordningen ska vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. Vid bullerutredningar inför nybyggnad av bostäder ska beräknade gränsvärden för buller och vibrationer utgå från Trafikverkets basprognoser för år 2040 för att de ska kunna bedömas av Trafikverket. Andra faktorer inom transportsystemet, vilka i förekommande fall inte omfattas av gällande basprognoser, kan också vara relevanta att beakta. Överskridanden av gränsvärden för buller och vibrationer kan annars leda till en allmänt försämrad tillgänglighet både regionalt och lokalt, i form av restriktioner såsom nedsatt hastighet och begränsningar för tung trafik. Trafikverket anser att utredningen behöver kompletteras och innan detaljplanen antas ska Trafikverket ges möjlighet att ta del av och granska utredningen. Eventuellt behov av bullerskyddsåtgärder ska inte innebära åtgärder inom vägområdet.	<i>1) För det mesta har ny bebyggelse lagts där bullernivåerna kan hanteras utan åtgärder men där det inte är möjligt har planbestämmelser lagts till (korsmark och a₃). 2) Noterat. Bullerskyddsåtgärder hamnar inte inom vägområdet för väg 222 utan på kvartersmark för bostäder.</i>
g)	Farligt gods på väg Trafikverket vill framhålla att väg 222 är sekundär transportled för farligt gods. Hänsyn till farligt gods ska beaktas för exploatering enligt de rekommendationer berörd länsstyrelse anger från vägen. Skrivningar i planbeskrivningen kan tolkas som att	<i>Väg 222 ingår inte längre i planområdet varför åtgärder inte kommer placeras inom vägområdet för väg 222.</i>

	<p>riskreducerande åtgärder inom vägområde för väg 222 kan aktualiseras. Trafikverket vill i detta skede framföra att eventuella skydds/riskreducerande åtgärder som är nödvändiga till följd av kommunal planering inte ska placeras inom vägområdet för väg 222. Trafikverket hänvisar i övrigt till Länsstyrelsens bedömning.</p>	
h)	<p>Övrigt Planbeskrivningen skulle tjäna på om den förtydligades i delar. Det finns vissa motsägelser mellan planbeskrivning och plankarta exempelvis vad gäller anslutningar mot väg 222 och huvudmannaskap som bör korrigeras för att inte skapa missförstånd.</p>	<p><i>Planbeskrivning förtydligas.</i></p>
6	Trafikförvaltningen SLL	Kommentar
a)	<p>1) Planområdet ligger inom det som i utställningsförslaget till RUF 2015 klassificeras som sekundärt bebyggelseområde vilket omfattar områden som ofta har lägre tillgänglighet till kollektivtrafik. Permanentning av fritidshusområden leder allt som oftast till ökande krav på service av olika slag, däribland kollektivtrafik.</p> <p>2) Trafikförvaltningen vill framhålla vikten av att gång- och cykelvägar från området till busshållplatser är attraktiva, trygga, gena och tillgängliga för alla. Detta är särskilt viktigt för att uppmuntra till hållbara transportsätt för de boende som har en längre väg till kollektivtrafiken.</p> <p>3) Den utredning av det nya läge för busshållplats som genomförs bör stämmas av med trafikförvaltningens trafikavdelning innan beslut fattas.</p>	<p>1) <i>Väg 222 ingår inte längre i planområdet varför nya lägen för busshållplatser eller en gång- och cykelväg inte tas inom denna process. Noterar att det leder till ökande krav på service.</i></p> <p>2) <i>Noterat.</i></p> <p>3) <i>Noterat.</i></p>
b)	<p>Gällande buller är det ofta lågfrekvent buller som orsakar störningar till omgivningen. Risken för bullerstörningar är som högst vid hållplatser. Trafikförvaltningen anser att bostäder bör utformas så att folkhälsomyndighetens riktvärden avseende lågfrekvent buller inomhus innehålls.</p>	<p><i>Strömma 4,1 och 10,1 och 9,1 påverkas eventuellt av lågfrekvent buller från busshållplatser. Topografi och natur skyddar delvis från de aktuella hållplats lägen som finns och ej avses ändras. Riktvärden för lågfrekvent buller finns endast för ljudnivåer inomhus men det är i princip omöjligt att göra rättvisande beräkningar för lågfrekvent buller inomhus och direkta mätningar inomhus är i stort sett det enda sättet att verifiera eller förkasta om det finns ett problem med lågfrekvent buller, enligt utredning framtagen av Trivector: Buller vid strömma S5 och S7.</i></p>
7	Bygg- och miljöavdelningen Värmdö kommun	Kommentar

<p>a)</p>	<p><u>Plan och bygglagen-byggnaders placering och utformning:</u> a) För enkel läsbarhet bör planbestämmelserna skrivas på bägge plankartorna. b) Bestämmelsen, komplementbyggnader får ej inredas som bostadshus borde tydliggöras om syftet är att hindra boende i dem. Bestämmelsen komplementhus får ej inredas som bostadshus- detta bör ej vara med i planbestämmelsen då det motverkar generationsboende som vi tvärtemot borde främja. c) Lovfria åtgärder bör beaktas i samband med detaljplanearbetet vad gäller tillgänglighet trafik och bostäder, exempelvis atterfallåtgärder. Inte röra atterfallsreglerna exempelvis atterfallsåtgärder - bör strykas. d) Vi anser även att största tillåtna takvinkeln bör sättas till 45 grader samt att det skrivs in att vind får inredas. e) Vidare bör byggrätten vara lika för alla fastigheter undantaget flerfamiljshus.</p>	<p>a) Plankartan har ändrats så allt får plats på en plankarta. b) Planbestämmelsen förtydligas. Syftet är att motverka antalet hushåll som tillkommer områdena just för att infrastrukturen inte har tillräckligt god standard. Väg 222 är ett exempel på detta. Ytterligare förtätning sätter även högre krav på dagvattenfördröjning. c) Eftersom planområdet klassas av kommunantikvarien som särskilt värdefull miljö kräver vi bygglov vid byggande av atterfallshus och vid flytt av befintliga hus. d) Takvinkel 23-30 grader för att behålla områdets karaktär för byggnader med 6,5 meter byggnadshöjd. Byggnader med 4,0 meter byggnadshöjd tillåts 23-45 grader byggnadshöjd. e) Byggrätterna är inte densamma för alla pga. att förutsättningarna för platsen är olika. Flerbostadshus är inte längre aktuellt för att minska antalet hushåll som tillkommer området.</p>
<p>b)</p>	<p><u>Marklov:</u> f) Bestämmelsen Ändring av marknivån större än 0,5 meter ska prövas med marklov stödmurar ska undvikas- den bestämmelsen gäller alltid, oavsett om det står i dp eller inte. Om avsikten är att terrängen ska skyddas så ska det stå att marknivån inte får förändras. g) Klunga särskilt värdefulla träd-är ett uttryck som normalt inte förstås om man inte läst ekologiutbildning. Återplantering ska ske med liknande arter kan innebära att endast väldigt små träd återplanteras.</p>	<p>f) Planbestämmelse om marknivå har tagits bort. g) Planbestämmelse har ändrats. Marklov för fällning får ges endast av säkerhets- och naturvårdsskäl. Nyplanterat träd med omkrets med minst 15 centimeter Se PM-Skyddsvärda träd vid Strömma 7 2017 04 28 av Ekologigruppen.</p>
<p>c)</p>	<p><u>Strandskydd</u> Nämnden bedömer att det saknas särskilda skäl för att upphäva strandskyddet på del av fastigheterna Strömma 4:3 och 4:4. Enligt planförslaget föreslås strandskyddet upphävas på delar av dessa två fastigheter med hänvisning till att fastigheterna tidigare har använts som festplats samt att de är bebyggda med mindre byggnader och därmed redan är ianspråkta. Nämnden bedömer båda dessa fastigheter som helt allemansrättsligt tillgängliga. Karaktären på fastigheterna är en blandning av öppen och skogbevuxen naturmark. Endast en mindre skogsväg passerar genom fastigheterna och på fastigheten 4:3 finns tre mindre enkla förråds- och kioskbyggnader. Byggnader som dessa saknar hemfridszon och ianspråkta endast byggnadernas yta på mark. Det innebär att</p>	<p><i>Fastigheterna ingår inte längre i planområdet.</i></p>

	nämnden inte bedömer att fastigheterna är ianspråktagna på ett sådant sätt som gör att dem saknar betydelse för strandskyddet syften.	
d)	<p><i>Dagvatten och pumpstationer</i></p> <p>1) Dagvattenutredning har utförts av Bjerking AB. Dagvatten avrinner i norr till Breviken och i söder via Norrviken till Tranaröfjärden. Båda dessa är klassificerade som vattenförekomster och har beslutade MKN att förhålla sig till vilket innebär att åtgärder inte får bidra till försämring av tillståndet i vattenförekomsterna.</p> <p>Nämnden anser att de dagvattenlösningar som föreslås i dagvattenutredningen och som har inkorporerats i planbeskrivningen är miljöeffektiva. Detta då de utgår ifrån en begränsning av antalet hårdgjorda ytor, LOD där vatten ges möjlighet att infiltrera i marken samt separering av vattnet och olika omhändertagande av dagvattnet beroende på föroreningsgrad. Vattnet ska istället få möjlighet att infiltrera ner genom marken, perkolera och bilda grundvatten. Nämnden ser helst att så mycket vatten som möjligt tas omhand lokalt på fastigheterna (LOD), leds till växtbäddar, gräsytor eller planteringsytor där vattnet ska kunna fördröjas och föroreningar fastläggas i vegetationen innan det infiltrerar till grundvattnet. Vidare ser nämnden positivt på att man vid anläggande av nödvändiga hårdgjorda ytor inom planområdet möjliggör genomsläpplighet för att så långt möjligt reducera ytavrinningen och risken för en ökad föroreningsbelastning på recipient.</p> <p>2) Pumpstationer behöver placeras på så sätt att olägenhet för människors hälsa, genom lukt eller buller, undviks.</p>	<p>1) <i>Noterat</i></p> <p>2) <i>Det tillkommer inte området några pumpstationer – LTA-system används.</i></p>
e)	<p><i>Buller</i></p> <p>Vid planläggning samt ärenden om bygglov och förhandsbesked tillämpas riktvärdena i trafikbullerförordningen (2015:216). En bullerutredning har utförts av Trivector i samband med planarbetet. I och med omvandling av området från fritidsbebyggelse till permanentbostadsbebyggelse innebär det en ökning av biltrafiken inom området vilket leder till ökade trafikbullernivåer. Nämnden ser positivt på de bullerreducerande åtgärder som föreslagits i planbeskrivningen och har inga vidare synpunkter.</p>	<p><i>Noterat.</i></p>
f)	<p><i>Radon</i></p> <p>Planområdet är i de största delarna klassat som ett normalriskområde för markradon (enligt revidering av den översiktliga radonriskkartan för Värmdö kommun, SGU 2011). I övriga delar är det betraktat som ett lågriskområde för</p>	<p><i>Noterat.</i></p>

	markradon. Bygg- och miljöavdelningen anser därför att undersökning av radon ska ske i byggskedet men att det inte är rimligt att utföra en markradonundersökning under planarbetet med hänsyn till kostnaden att bygga radonsäkert.	
g)	<p><i>Markföreningar</i></p> <p>På de områden som ska bebyggas med bostadsfastigheter tillämpas generellt Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) vid bedömning av föroreningsnivåer i marken. På industrifastigheter tillämpas de generella riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM). Detta såvida inga platsspecifika bedömningar görs. Planområdet är strandnära och uppställningsplatser för fritidsbåtar kan ha förekommit på många olika platser runtom i kommunen. Av den anledningen kan det finnas risk för att markföreningar relaterade till hantering av båtbottnfärger finns i marken i strandnära miljöer. Det kan även förekomma förorenade fyllnadsmassor i marken. Planområdet är inget undantag varför riskbedömning av marken alltid behöver göras vid förändrad markanvändning på fastigheterna inom planområdet.</p> <p>På fastigheten Strömma 4:1, i ett befintligt hamnområde, föreslås tillfälliga containrar ersättas med byggnader. Då det bedrivits båtverksamhet där finns det stor risk för föroreningar i marken och vid ingrepp i marken i samband med byggnation behöver provtagning av marken göras.</p> <p>Påträffas förorening ska nämnden upplysas och en utredning kring lämpliga efterbehandlingsåtgärder tas fram. Anmälan behöver alltid lämnas in till nämnden innan efterbehandlingsåtgärder tas vid. Detta enligt 10 kap. miljöbalken samt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.</p>	<p><i>Detaljplanen bekräftar befintlig användning varför det inte anses vara nödvändigt. Ingen fastighet får förändrad markanvändning förutom Strömma 2:6 och 4:2 som även får användningen "H – detaljhandel".</i></p>
h)	<p><i>Strålning från el-, data- och teletrafik</i></p> <p>Sträva efter att utforma och placera nya kraftledningar och andra elektriska anläggningar så att exponering för magnetfält begränsas.</p>	<p><i>Noterat.</i></p>
8	Skanova	Kommentar
	<p>Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna. Tvingas Skanova vidta undanflyttningssåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra</p>	<p><i>Planbeskrivning kompletteras enligt Skanovas info s. 60</i></p>

	<p>exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.</p> <p>Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta https://www.ledningskollen.se Kabelanvisning beställs via https://www.ledningskollen.se</p>	
9	Vattenfall	Kommentar
	<p>I planhandlingen under stycke "Värme och el" på sidan 58 står det "Vattenfalls Eldistribution svarar för områdets elförsörjning".</p> <p>I planhandlingen under stycke Elförsörjning telenät fibernät på sid 61 står det felaktigt att det är Vattenfall AB som ansvarar för områdets elförsörjning. Det ska ändras så att det står Vattenfall Eldistribution som ansvarar för områdets elförsörjning.</p> <p>På sidan 61 står vidare respektive företag ansvarar för om och till byggnad av sitt nät inom planområdet. Vattenfall önskar att ni kompletterar denna information med följande text. En eventuell ombyggnad eller flytt av luftledning eller markkabel tillhörande Vattenfall utförs av Vattenfall men bekostas av exploatör om inget annat avtalas i specifika fall.</p>	<i>Planbeskrivning justeras.</i>
10	Svenska kraftnät	Kommentar
	Eftersom vi inte har några synpunkter och Svenska kraftnät inte har några ledningar i anslutning till aktuellt område anser vi detta ärende är avslutat från Svenska kraftnäts sida.	<i>Noterat.</i>
11	Strömma hembygdsgörelse	Kommentar
a)	En busshållplats redovisas vid Gamla Fågelbrovägen riktning mot Stockholm. Vi förordar ett hållplatsläge i bägge riktningarna som är gynnsamt för kanaltomten, Hembygdsgården och alla boende vid Gamla Fågelbrovägen och angränsande vägar.	<i>Väg 222 ingår inte längre i planområdet, detta innebär att busshållplatsernas lägen inte tas inom denna detaljplanprocess.</i>
b)	En gångbana är markerad på norra sidan av Stavnäsvägen. Samtidigt redovisar Trafikverket en gång- och cykeltväg på vägen södra sida, som inte är markerad på översiktskartan. Den bör markeras på kartan, liksom behövliga övergångsställen.	<i>Plankartan innehåller inte vägen så inga hållplatser och övergångsställen finns där – de kommer på detaljplan för Strömma 5 som gränsar till vår plan eftersom utredningar fortfarande pågår.</i>
c)	Vi är positiva till den planerade upprustningen av kanaltomterna Strömma 4:3 och 4:4. Vi anser att de bör göras attraktiva även för ungdomar, t ex med boulebana, en mindre skatepark, en bollplan för t ex beach volley, förutom dansbanan.. För Strömma Hembygdsgörelse, enligt	<i>Fastigheterna ingår inte längre i planområdet. Det innebär inte att det inte kommer hända något på platsen men det tas inte inom denna detaljplanprocess.</i>

	styrelsebeslut.	
12	Lillströms vägsamfällighet	Kommentar
a)	<u>Busshållplatser</u> Vi uppskattar förslagen om att åter anlägga busshållplatser vid Strömma Handelsområde. Av de fyra lägesförslagen stödjer vi i första hand det som förespråkar busshållplatser invid bron omedelbart norr och söder om bron.	<i>Väg 222 ingår inte längre i planområdet, detta innebär att busshållplatsernas lägen inte tas inom denna detaljplanprocess.</i>
b)	<u>Festplats</u> Likaledes uppskattar vi förslaget att den gamla festplatsen (mittemot Strömma Hembygdsmuseum) åter rustas upp för att bli en central mötesplats för hela närområdet.	<i>Fastigheterna ingår inte längre i planområdet. Det innebär inte att det inte kommer hända något på platsen men det tas inte inom denna detaljplanprocess.</i>
c)	<u>Ny infart till PCM Marin</u> Vi berörs inte direkt av förslaget men anser att varken den föreslagna eller den befintliga infarten är idealiska. Båda förslagen leder till riskabla manövrar vid in- och utfart med backning av långa fordon. Möjligen skulle förslaget till ny infart/utfart kunna kombineras med nuvarande infart/utfart och då leda till genomfart så att man från endera håll kan köra in på tomten genom en infart och ut genom den andra för att undvika backningar.	<i>Väg 222 har Trafikverket som väghållare varför utfartens placering inte kommer tas inom denna detaljplanprocess. Detaljplanen kommer bara ge möjligheter för alternativa anslutningar i framtiden.</i>
	Privata fastighetsägare:	
13	Fastighetsägare 1	Kommentar
a)	I handling ”11b Inventering från sjösidan” har på sid 6 vår fastighet felaktigt fått beteckningen 2:1 istället för 2:11.	<i>Noterat.</i>
b)	I utredning av busshållplatserna har den hållplats som ligger på/vid vår fastighet Strömma 9:1 inte kommit med alls. Varför?	<i>Väg 222 ingår inte längre i planområdet – lägena för busshållplatserna kommer inte tas inom denna detaljplanprocess.</i>
c)	Av handling 2a_IP_karta 2018 01 17 framgår att det föreslås att våra fastigheter 10:1 och 9:1 bebyggs med varsin byggnad på 210 kvm plus vad jag antar är dubbelgarage. Jag föreslår att fastigheten 9:1 styckas och att en ny byggnad tillförs på den östra delen något längre norrut än den på 9:1 nu föreslagna. Tillfart till den nya fastigheten skulle då ske från den vägstump som går österut och är markerad Fågelbro 1:4. I östra änden av vägstuppen (mot Strömma 8:1) skulle man kunna göra en vändplan norrut med anslutning till den nya fastigheten.	<i>Enligt översiktsplan ska inte PFO-områdena förtätas. Här har undantag gjorts för mycket stora fastigheter. Fler avstyckade fastigheter leder till fler hushåll vilket påfrestar både infrastrukturen och dagvattnet. På grund av komplementbyggnader kan en ytterligare byggerätt generera fler än 1 hushåll till området.</i>
d)	Vidare föreslås, enligt kartan, en byggnad om 240 kvm plus vad jag tolkar som två dubbelgarage på fastigheten Strömma 2:11. Här föreslår jag en styckning av denna stora fastighet, i grova drag i nord-sydlig riktning, där den föreslagna byggnaden flyttas något västerut mot	<i>Enligt översiktsplan ska inte PFO-områdena förtätas. Här har undantag gjorts för mycket stora fastigheter. Fler avstyckade fastigheter leder till fler hushåll vilket påfrestar både infrastrukturen och dagvattnet. På grund</i>

	Strömma 2:7 och samtidigt kanske en aning söderut. På den då nya östra fastigheten kan man då placera en ny byggnad litet österut och kanske även förskjuten något norrut i förhållande till föreslagen byggnad som jag dessutom alltså föreslagit förskjuts litet söderut.	<p><i>av komplementbyggnader kan en ytterligare byggrätt generera fler än 1 hushåll till området.</i></p> <p><i>På fastighetens östra del finns höga naturvärden och fastigheten är inom strandskyddat område.</i></p>
e)	Vidare föreslår jag att en fastighet avstyckas från 2:11 i södra eller sydöstra delen där man kan placera en byggnad och garage som får väganslutning till vändplan på vägstumpen markerad Fågelbro 1:4 enligt ovan.	<p><i>Enligt översiktsplan ska inte PFO-områden förtätas. Här har undantag gjorts för mycket stora fastigheter. Fler avstyckade fastigheter leder till fler hushåll vilket påfrestar både infrastrukturen och dagvattnet. På grund av komplementbyggnader kan en ytterligare byggrätt generera fler än 1 hushåll till området.</i></p> <p><i>På fastighetens östra del finns höga naturvärden och fastigheten är inom strandskyddat område.</i></p>
f)	Ovan förslag innebär, i och för sig, en förtätning men detta sker ändå i området, på fastigheten Strömma 5:1. Kommunikationsmässigt är ju en förtätning lämplig på våra fastigheter eftersom det finns en busshållplats direkt på Strömma 9:1.	<p><i>Se svar ovan.</i></p> <p><i>När vi detaljplanerar våra så kallade PFO, prioriterade förändringsområden, har vi andra riktlinjer än när vi planerar vid centrumnära områden. Utvecklingen sker i väl belägna förändringsområden men förtätningen sker genom att omvandla fritidshus till permanenta bostäder. Det blir stora förtätningar och genom att tillåta vidare avstyckningar sätts ytterligare tryck på befintlig infrastruktur samt dagvattenhanteringen. Vi måste exempelvis säkerställa att vägar har tillräcklig kapacitet samt att våra recipienter inte får försämrade vattenkvalitet.</i></p>
14	Fastighetsägare 2	Kommentar
a)	I handling ”11b Inventering från sjösidan” har på sid 6 vår fastighet felaktigt fått beteckningen 2:1 istället för 2:11.	<i>Noterat.</i>
b)	I utredning av busshållplatserna har den hållplats som ligger på/vid vår fastighet Strömma 9:1 inte kommit med alls. Varför?	<i>Väg 222 ingår inte längre i planområdet – lägena för busshållplatserna kommer inte tas inom denna detaljplanprocess.</i>
c)	Av handling 2a_IP_karta 2018 01 17 framgår att det föreslås att våra fastigheter 10:1 och 9:1 bebyggs med varsin byggnad på 210 kvm plus vad jag antar är dubbelgarage. Jag föreslår att fastigheten 9:1 styckas och att en ny byggnad tillförs på den östra delen något längre norrut än	<i>Enligt översiktsplan ska inte PFO-områden förtätas. Här har undantag gjorts för mycket stora fastigheter. Fler avstyckade fastigheter leder till fler hushåll vilket påfrestar både</i>

	den på 9:1 nu föreslagna. Tillfart till den nya fastigheten skulle då ske från den vägstump som går österut och är markerad Fågelbro 1:4. I östra änden av vägstumpen (mot Strömma 8:1) skulle man kunna göra en vändplan norrut med anslutning till den nya fastigheten.	<i>infrastrukturen och dagvattnet. På grund av komplementbyggnader kan en ytterligare byggrätt generera fler än 1 hushåll till området.</i>
d)	Vidare föreslås, enligt kartan, en byggnad om 240 kvm plus vad jag tolkar som två dubbelgarage på fastigheten Strömma 2:11. Här föreslår jag en styckning av denna stora fastighet, i grova drag i nord-sydlig riktning, där den föreslagna byggnaden flyttas något västerut mot Strömma 2:7 och samtidigt kanske en aning söderut. På den då nya östra fastigheten kan man då placera en ny byggnad litet österut och kanske även förskjuten något norrut i förhållande till föreslagen byggnad som jag dessutom alltså föreslagit förskjuts litet söderut.	<i>Enligt översiktsplan ska inte PFO-områden förtätas. Här har undantag gjorts för mycket stora fastigheter. Fler avstyckade fastigheter leder till fler hushåll vilket påfrestar både infrastrukturen och dagvattnet. På grund av komplementbyggnader kan en ytterligare byggrätt generera fler än 1 hushåll till området.</i> <i>På fastighetens östra del finns höga naturvärden och fastigheten är inom strandskyddat område.</i>
e)	Vidare föreslår jag att en fastighet avstyckas från 2:11 i södra eller sydöstra delen där man kan placera en byggnad och garage som får väganlutning till vändplan på vägstumpen markerad Fågelbro 1:4 enligt ovan.	<i>Enligt översiktsplan ska inte PFO-områden förtätas. Här har undantag gjorts för mycket stora fastigheter. Fler avstyckade fastigheter leder till fler hushåll vilket påfrestar både infrastrukturen och dagvattnet. På grund av komplementbyggnader kan en ytterligare byggrätt generera fler än 1 hushåll till området.</i> <i>På fastighetens östra del finns höga naturvärden och fastigheten är inom strandskyddat område.</i>
f)	Ovan förslag innebär, i och för sig, en förtätning men detta sker ändå i området, på fastigheten Strömma 5:1. Kommunikationsmässigt är ju en förtätning lämplig på våra fastigheter eftersom det finns en busshållplats direkt på Strömma 9:1.	<i>Se svar ovan.</i> <i>När vi detaljplanerar våra så kallade PFO-områden, prioriterade förändringsområden, har vi andra riktlinjer än när vi planerar vid centrumnära områden. Utvecklingen sker i väl belägna förändringsområden men förtätningen sker genom att omvandla fritidshus till permanenta bostäder. Det blir stora förtätningar och genom att tillåta vidare avstyckningar sätts ytterligare tryck på befintlig infrastruktur samt dagvattenhanteringen. Vi måste exempelvis säkerställa att vägar har tillräcklig kapacitet samt att våra recipienter inte får försämrade vattenkvalitet.</i>
15	Fastighetsägare 3	Kommentar

a)	<p>Av plankartan för Strömme 6:3 framgår att fastigheten träffas av flera gemensamhetsanläggningar. Vad dessa "g" ska avse framgår dock inte av planbeskrivningen annat än att de syftar till en gemensamhetsanläggning. Vad syftet är framgår dock inte och inte heller vilka fastigheter som ska ha nytta av denna GA. Då anläggningen saknar motivering och förklaring kan vi således inte se att den behövs varför vi motsätter oss den.</p>	<p><i>Plankartan möjliggör för att en gemensamhetsanläggning kan skapas. I det här fallet handlar det om en gemensamhetsanläggning för väg. Med denna planbestämmelse säkras vi att en gemensamhetsanläggning kan skapas så ytterligare fastigheter kan nyttja vägen och utfarten mot väg 222 (Stavsnäsvägen). Trafikverket är vanligtvis mycket restriktiva när det kommer till ytterligare anslutningar till deras vägar.</i></p>
b)	<p>Vidare ligger flera av komplementbyggnaderna på mark som inte får bebyggas vilket vi motsätter oss då byggnaderna redan är befintliga komplementbyggnader.</p>	<p><i>Komplementbyggnaderna ligger på korsmark. Det är prickmark som inte tillåter komplementbyggnader med undantag från atterfallshus. Detaljplaneförslaget försöker ta så god hänsyn som möjligt till befintlig bebyggelse.</i></p>
c)	<p>För delar av fastigheten gäller även q1 vilket anger att byggnaderna utgör särskilt värdefull bebyggelsemiljö. Bestämmelsen anger att byggnaden inte får byggas om, till eller ändras utvändigt samt dess exteriör ska skyddas genom underhåll med ursprungliga material. Denna formulering motsätter vi oss dels då det är omöjligt att avgöra vad som varit "ursprungliga material" och vad som kan vara tillkommet efter uppförandet. Bestämmelsen omöjliggör i princip att byggnaderna kan anpassas till den omständighet att byggnaden ligger mycket nära vägen. Eftersom inga moderna material får användas blir omöjligt att vidta ex. isolering (värme, buller) och att vidta åtgärder som kan behövas för att skydda byggnaderna och säkerställa dess användning även när dessa ändringar utförs varsamt och utan att byggnaden förvanskas. Bestämmelsens formulering är därmed olämpligt formulerad, även om vi förstår behovet av skydds- och varsamhetsföreskrifter. Dessa ska dock utformas så att byggnaden kan fortsätta att användas. Vidare är det inte möjligt att förstå vad som är att "bygga om" byggnaden?</p>	<p><i>Skyddsbestämmelser har formulerats om för att göras mer tydliga.</i></p>
d)	<p>Strömme 6:1 utgör en knappt 80 000 kvm stor fastighet. Fastigheten är mycket väl lämpad för tillkommande byggrätter vilket skulle skapa ett välbehövligt tillskott på bostäder i bra lägen i Värmdö kommun. Av ÖP s. 28 framgår att primärt ska utvecklingen ske inom eller i anslutning till befintliga centrumområden eller i väl belägna förändringsområden. Där framgår vidare att förtätning genom avstyckning bör undvikas i förändringsområden när det förändras</p>	<p><i>När vi detaljplanerar våra så kallade PFO-områden, prioriterade förändringsområden, har vi andra riktlinjer än när vi planerar vid centrumnära områden. Utvecklingen sker i väl belägna förändringsområden men förtätningen sker genom att omvandla fritidshus till permanenta bostäder. Det</i></p>

	<p>områdets karaktär. I detta fall medger fastighetens storlek att en förtätning genom avstyckning inte kommer att påverka områdets karaktär då bebyggelsen redan är blandad och tomter i samma storleksordning som bebyggelseområdet i övrigt, enkelt kan tillskapas utifrån fastighetens storlek. Ett femtontal stora tomter ryms således inom fastighetens 80 000 kvm area utan att detta skulle förändra områdets karaktär mot bakgrund av att strandskyddet säkerställer att området bevarar sin gröna vegetation.</p>	<p><i>blir stora förtätningar och genom att tillåta vidare avstyckningar sätts ytterligare tryck på befintlig infrastruktur samt dagvattenhanteringen. Vi måste exempelvis säkerställa att vägar har tillräcklig kapacitet samt att våra recipienter inte får försämrad vattenkvalitet.</i></p> <p><i>Strömma 6:1 har ett område med sankmark där det är kuperad mark runt omkring i dess centrala till östra del som försvårar avstyckning. Detaljplanen möjliggör avstyckningar där det bedöms lämpligt.</i></p> <p><i>Delar av Strömma 6:1 har även mycket höga naturvärden, enligt naturvärdesinventering (2018-09-27), som ska bevaras.</i></p>
e)	<p>På fastigheterna Strömma 4:3 och 4:4 tillåts flerbostadshus att uppföras vilket i sig utgör en form av förtätning av bostäder även om det inte tillför nya fastigheter. Som förvaltare av den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden på Strömma 6:3 är det viktigt att kunna tillskapa nya byggrätter för att ekonomiskt kunna ha möjligheter att förvalta och underhålla den kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna och bebyggelsemiljön. Därför borde detaljplanen kunna möjliggöra en större byggrätt än den som framgår av planens bestämmelser. 70 000 kvm ska kvarstå som en (1) fastighet vilket vi motsätter oss. Denna fastighet bör kunna tillåtas få bebyggas med ett flertal bostäder och styckas i fler fastigheter enligt bilaga 1 (finns i yttrandet). På fastigheten placeras ett flertal gemensamhetsanläggningar för ledningar och dagvatten mm. Inte heller här framgår en närmare beskrivning av vilka fastigheter som ska nyttja dessa och exakt syfte och funktion. Således motsätter vi oss även det då vi inte kan ta ställning till behov och syfte.</p>	<p><i>Detta har uppmärksammats och en förståelse finns för att detta verkar motsägelsefullt. Fastigheterna har tagits ur planen och ingår inte längre i planområdet.</i></p> <p><i>När vi detaljplanerar våra så kallade PFO-områden, prioriterade förändringsområden, har vi andra riktlinjer än när vi planerar vid centrumnära områden. Utvecklingen sker i väl belägna förändringsområden men förtätningen sker genom att omvandla fritidshus till permanenta bostäder. Det blir stora förtätningar och genom att tillåta vidare avstyckningar sätts ytterligare tryck på befintlig infrastruktur samt dagvattenhanteringen. Vi måste exempelvis säkerställa att vägar har tillräcklig kapacitet samt att våra recipienter inte får försämrad vattenkvalitet.</i></p> <p><i>u-områden för underjordiska ledningar dras fram till fastighetsgräns. Det är upp till fastighetsägarna att ansluta sig vid anslutningspunkterna varför inte detta förtydligas ytterligare. Detta gäller även nya fastigheter.</i></p>

		<i>Gemensamhetsanläggningar för dagvatten är där för att klara en god dagvattenhantering så att recipienten inte ska få en försämrad vattenkvalitet. Gemensamhetsanläggningen sköter dagvattenanläggningen.</i>
f)	Fastigheten Strömma 6:1 har vattenområde, detta möjliggör kommande brygganläggning för blivande tomter.	<i>Att anlägga nya bryggor kräver strandskyddsdispens och dessa processer tas inte i hänsyn i detaljplaneprocessen.</i>
g)	Sjövisten med bryggor och fiskebodas vid Breviksundet, betäckning y som tillhör Strömma 6:3 och y1 som tillhör Strömma 6:2, förses med byggrätt.	<i>Dessa områden är inom strandskydd och ytterligare byggrätter medges inte inom strandskyddat område. De anses inte vara tagna i anspråk och värdet bedöms inte väga tyngre än strandskyddsintresset. Delen av fastigheten som berörs av strandskydd är inte längre inom planområdet.</i>
16	Fastighetsägare 4	Kommentar
a)	<p>Vi anser att planarbetet inte har bedrivits enligt vad som sägs i PFO del 2, där det på sid 2 står att arbetet med planläggning ska bygga på dialog och gott samarbete mellan kommunen och de boende.</p> <p>Det har varit mycket svårt, näst intill omöjligt, för oss som fastighetsägare att ha en dialog med planarkitekten som även har anfört felaktiga påstående om området och den typ av bebyggelse.</p> <p>Vi har helt saknat dialog eller återkoppling till oss som fastighetsägarna och helt med avsaknad av möjlighet till dialog med planhandläggarna. Enda dialogen vi känner till är den diskussion, internt i kommunen, som bl a ledde till att samrådet sköts framåt ett halvår, från aug 2017 till feb 2018.</p>	<p><i>Det är det som planprocessen är till för. Vid samråd får medborgarna en chans att yttra sig gällande planförslaget. Vid granskning finns ytterligare ett tillfälle för medborgarna att skicka in sina synpunkter. Har ni inte fått era synpunkter tillgodosedda har ni rätt att överklaga detaljplanen.</i></p> <p><i>Vi ber om ursäkt att ni inte haft en god dialog med kommunen. Vi kan inte göra annat än att försöka göra bättre i framtiden.</i></p>
b)	Planarkitekten har helt utgått från sin tolkning av Översiktsplanen. Boverket anger tydligt i sina riktlinjer att Översiktsplanen i en kommun inte är bindande, enbart vägledande. Den ger inga rättigheter eller skyldigheter till vare sig myndigheter eller enskilda. I planen vägs och prioriteras olika allmänna intressen mot varandra. Däremot väger man inte in enskilda intressen. Enligt Boverket ska detta göras i detaljplaneringen eller direkt i bygglovsprövningen.	<i>En översiktsplan är inte juridiskt bindande men samtidigt är det instrumentet vi utgår från när vi arbetar.</i>
d)	Vi anser att i det av kommunen framtagna samrådsförslag är mycket begränsande och hela planen med totalt 9 byggrätter förutom	<i>Värmdö kommuns fastigheter Strömma 4:3 och 4:4 ingår inte längre i</i>

<p>kommunens byggrätt för 8 lägenheter inte ger något incitament till att utveckla planområde. Det ligger bara drygt 1,5 mil från samhällsservicen i centralorten Gustavsberg, som i dag byggs ut kraftigt men där enbostadshus saknas i utbyggnaderna. Det finns en stor efterfrågan på ett lågkostnadsboende samt på mindre villatomter i ett sjönära läge runt hela Storstockholm.</p> <p>Regeringskansliet gav under hösten 2017 ut ”Mål för boende och byggande” där man anger att det övergripande målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Regeringens målsättning är att det fram till år 2020 ska byggas minst 250 000 nya bostäder och vi som fastighetsägare kan inte förstå varför Värmdö kommun då inte vill utveckla detta område till att möta den bostadsmarknad som efterfrågar boende i egna hem i ett mer naturnära område där det både finns lösning på vatten och avlopp samt kommunikationer. Delmålet för den svenska bostadspolitiken är enligt Regeringskansliet ett långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.</p> <p>Där även kommunens lämnade planbeskrivning i texten anger att det kommer att finnas möjligheter för flera barnfamiljer att bosätta sig i ett område som erbjuder goda uppväxtnöjligheter. Samt att detta område är mycket lämpligt för denna typ av bebyggelse. Men det i det av kommunen lämnade förslaget är antalet byggrätter som till bostäder för barnfamiljer mycket begränsat.</p> <p>Efter samtal med angränsande fastighetsägare har vi nu tagit fram ett alternativt förslag för fastigheten i samklang med vår granne.</p> <p>Det lämnas nu i samband med svar på samrådsförslaget.</p>	<p><i>detaljplanen då syftet inte är att förtäta i PFO samt för att klara av dagvattenhanteringen och trafiksituationen.</i></p> <p><i>Anledningar till att PFO-områden inte ska förtätas är att infrastrukturen inte räcker till. Samma gäller för hantering av dagvatten som påverkar våra recipienter och desto mer vid en förtätning då andelen hårdgjord mark ökar.</i></p> <p><i>Väg 222 (Stavsnäsvägen) har inte tillräckligt goda förutsättningar för att tillåta stor förtätning.</i></p> <p><i>När vi detaljplanerar våra så kallade PFO-områden, prioriterade förändringsområden, har vi andra riktlinjer än när vi planerar vid centrumnära områden. Utvecklingen sker i väl belägna förändringsområden men förtätningen sker genom att omvandla fritidshus till permanenta bostäder. Det blir stora förtätningar och genom att tillåta vidare avstyckningar sätts ytterligare tryck på befintlig infrastruktur samt dagvattenhanteringen. Vi måste exempelvis säkerställa att vägar har tillräcklig kapacitet samt att våra recipienter inte får försämrade vattenkvalitet.</i></p>
<p>e)</p>	<p><i>Enligt naturvärdesinventeringen (2018-09-27) har området mycket höga naturvärden varför området har tilldelats prickmark. En del av fastigheten har nu markanvändningen NATUR för att säkerställa dess bevarande.</i></p>

	promenerande kan stanna till och betrakta båtlivet och den solbelysta stranden på andra sidan fjärden.	
f)	Tomtstorlek. Lämplig tomtstorlek för enbostadshus är 1 500m ² till 1800m ²	<i>För området är 1500 kvadratmeter små fastigheter. För att behålla områdets karaktär och dess kulturmiljövärden behålls relativt stora fastigheter.</i>
g)	Prickmark. Se pkt 5. Prickmark och kryssmark ska enligt det nya allmänna rådet bara användas där det är nödvändigt. Vår tolkning är att det istället blir generella planbestämmelser (som gäller hela detaljplanen) som ska införas	<i>Prickmark och korsmark används i detaljplanen för att säkerställa ett riskavstånd från väg 222 (Stavsnäsvägen). Det går även att se prickmark där det finns höga naturvärden inom fastighetsgränserna med syftet att bevara värdena.</i>
h)	Beteckningen e. För e1 är angivna areor och höjder för snålt tilltagna. Ett enbostadshus bör ha tillåten area 200 m ² BYA och 2 plan. Ej bestämd höjd. Allt för detaljerade bestämmelser försvårar en god sammanhållen utformning av byggnaderna och området i dess helhet. T ex kan inredningsbar vind tillåtas liksom souterräng där höga socklar krävs för terränganpassning.	<i>För att behålla områdets karaktär tillåts inte allt för stor byggnadsarea (BYA). Större BYA sätter även högre krav på dagvattenhanteringen och försvårar möjligheterna att nå upp till målen för miljö kvalitetsnormerna (MKN). Souterräng tillåts i området, dock inte inredningsbar vind då två våningar samt en vind genererar väldigt höga byggnader. Det ger även grund till parhus vilket är emot detaljplanens syfte.</i>
i)	Beteckningen f2. Större frihet i färgsättning bör tillåtas.	<i>Anledningen till att färgsättningen styrs är för att bevara områdets karaktär. En rapport gällande kulturmiljön (2017-12-18) har gjorts av kommunens antikvarie och planbestämmelser har utformats utefter.</i>
j)	Beteckningen n2. bör ändras så att det finns byggrätter (lika n1). Se skiss.	<i>Enligt naturvärdesinventeringen (2018-09-27) finns det höga naturvärden. Delar av fastigheten har markanvändning NATUR. Ytterligare områden med höga naturvärden säkerställs genom prickmark samt utökad marklovsplikt för trädfällning.</i>
k)	Beteckningen q2. Vi förutsätter att byggnaden får flyttas på tomten i befintligt och intakt skick.	<i>Har ändrats till r- och k-bestämmelse. Anledningen för rivningsförbud är den rapport (2017-12-18) som gjorts gällande kulturmiljön i området.</i>
l)	Beteckningen k1. Allt för omfattande och detaljerade krav. Kan föranleda krav på	<i>Inom planområdet har byggnader med kulturhistoriskt värde identifierats, se</i>

	ersättning lika som för q1 enligt Planbeskrivningen sid 67. Kulturvärdet hos dessa hitflyttade relativt unga byggnader kan ifrågasättas.	<p>rapport gällande kulturmiljö (2017-12-18). Byggnaderna har försetts med skyddsbestämmelser på plankartan vilket Länsstyrelsen anser är positivt.</p> <p>Byggnadernas placering avses skyddas. En gårdsmiljö som formats över tid 1939-1964 gårdsbildningen avses skyddas.</p>
m)	Övrigt 1. För väg 222 anges en skyddszon på 30 m. Andra vägar som är högre klassade enligt Trafikverket har 15 m skyddszon.	Länsstyrelsen har tagit ett beslut om väg 222 som utökar skyddsavståndet till 30 meter. Vanligtvis är skyddsavståndet 25 meter. Trafikverkets klassning är en generell regel.
n)	Övrigt 2. Begränsningen av hårdgjord yta till 5 % av takytan skulle i förslaget innebära max 3,5 m ² d v s max 1,7 m infart på tomten.	<p>Har ändrats till 10 % av den totala fastighetsytan. Med hänsyn till närheten till recipient bör man inom planområdet vara restriktiv med hårdgjorda ytor. På de platser det är oundvikligt bör man anlägga hårda men permeabla material som ger dagvattnet en möjlighet att infiltrera, perkolera och bilda nytt grundvatten. Exempel på sådana ytor kan vara gatsten med genomsläppliga fogar,</p> <p>armerat gräs och grus, se figur 12 och 13. Vidare bidrar även åtgärden till en trögare avledning generellt vid lite högre flöden. Inom planområdet finns branta sluttningar och ett högre dagvattenflöde än idag kan orsaka erosion.</p> <p>Planområdet är beläget vid kusten där sänkta grundvattennivåer, till följd av stora uttag eller minskad grundvattenbildning, ger risk för saltvatteninträngning</p>
o)	Administrativa bestämmelser. 5 års genomförandetid är för kort tid. Normalt brukar vara 15 år. I detta fall m h t VA-utbyggnaden kan 10 år accepteras. Undantag från PBL, bl a som hindrar byggande av Attefallare, ifrågasätter vi. Bryggor bör tillåtas; det finns fundament och andra rester av traditionella bryggor.	<p>Planförslaget avser ha 5 år genomförande tid för att det inte anses behöva längre tid, ingen infrastruktur ska byggas ut förutom vatten- och avloppsledningar varför genomförandetiden är förskjutet 2 år så detta hinner byggas ut. Det betyder inte att planen ändras om 5 år endast att kommunen säkerställer just denna plan 5 år.</p> <p>Vi hindrar inte byggande av atterfallare utan kräver bygglov pga värdefull miljö.</p> <p>Strandskyddsdispens krävs vid byggande av bryggor.</p>
p)	Undantag från PBL, bl a som hindrar byggande av Attefallare, ifrågasätter vi starkt	Vi hindrar inte byggande av atterfallare utan kräver bygglov pga värdefull miljö

q)	Bryggor bör tillåtas. Fastigheten Strömma 6:1 är av tradition en jordbruksfastighet med inriktning på fiskeverksamhet. Det finns sjöbodrar och till dessa finns fundament och andra rester av traditionella bryggor.	<i>Strandskyddsdispens krävs vid byggande av bryggor.</i>
r)	Kartan innehåller bestämmelser som vi inte kan acceptera. Först och främst rubriktexten: "Illustrationskarta visar fullt utbyggt byggrätt detaljplaneförslaget tillåter." Bör utgå i detta skick.	<p><i>Illustrationskartan är en illustration för hur kommunen vill att marken ska användas utifrån politiskt beslut. Uppdraget är att förse området med vatten och avlopp.</i></p> <p><i>En illustrationsplan är bara en illustration. Det är plankartan som är juridiskt bindande.</i></p>
17	Fastighetsägare 5	Kommentar
a)	<p>Vi anser att planarbetet inte har bedrivits enligt vad som sägs i PFO del 2, där det på sid 2 står att arbetet med planläggning ska bygga på dialog och gott samarbete mellan kommunen och de boende.</p> <p>Det ska inte gå till som hittills. Det har varit mycket svårt, näst intill omöjligt, för fastighetsägare att få till en dialog. För alternativa förslag har hänvisats till plankontoret, som tagit emot synpunkter med positiva kommentarer utan att någon återkoppling till fastighetsägarna och möjlighet till dialog med planhandläggarna. Enda dialogen vi känner till (kommunen har inte haft stopp på planarbetet det har pågått utan avbrott). Vilken dialog ni syftar på som skulle skjuta upp planarbetet? Däremot har fastighetsägare för 6:1 och 7:1 och 11:1 2:6 mfl begärt förlängd tid. är den diskussion, internt i kommunen, som bl a ledde till att samrådet sköts framåt ett halvår, från aug 2017 till feb 2018</p>	<p><i>Det är det som planprocessen är till för. Vid samråd får medborgarna en chans att yttra sig gällande planförslaget. Vid granskning finns ytterligare ett tillfälle för medborgarna att skicka in sina synpunkter. Har inte ni inte fått era synpunkter tillgodosedda har ni rätt att överklaga detaljplanen.</i></p> <p><i>Vi ber om ursäkt att ni inte haft en god dialog med kommunen. Vi kan inte göra annat än att försöka göra bättre i framtiden.</i></p>
b)	Planarkitekten har helt utgått från sin personliga tolkning av översiktsplanen. Boverket anger tydligt i sina riktlinjer att Översiktsplanen i en kommun inte är bindande, enbart vägledande. Det har också lett till att i samrådsförslaget hela planen med totalt 9 byggrätter förutom kommunens byggrätt för 8 lägenheter inte ger något incitament till att utveckla planområde. Det ligger bara drygt 1,5 mil från samhällsservicen i centralorten Gustavsberg, som idag byggs ut kraftigt men där enbostadshus saknas i utbyggnaderna och har stor efterfrågan. Planbeskrivningen säger också att det kommer att finnas möjligheter för flera barnfamiljer att bosätta sig i ett område som erbjuder goda uppväxtnöjligheter. Detta område är mycket lämpligt för denna typ av	<p><i>En översiktsplan är inte juridiskt bindande men samtidigt är det instrumentet vi utgår från när vi arbetar.</i></p> <p><i>Värmdö kommuns fastigheter Strömma 4:3 och 4:4 ingår inte längre i detaljplanen då syftet inte är att förtäta i PFO samt för att klara av dagvattenhanteringen och trafiksituationen.</i></p> <p><i>Anledningar till att PFO-områden inte ska förtätas är att infrastrukturen inte räcker till. Samma gäller för hantering av dagvatten som påverkar våra recipienter och desto mer vid en</i></p>

	<p>bebyggelse. De byggrätter som nu föreslås medför inte bostäder för barnfamiljer.</p> <p>Planarkitektens förslag rimmar dåligt med Regeringskansliets rapport "Mål för boende och byggande 2017), där man anger det övergripande målet för samhällsplanering.</p>	<p><i>förtätning då andelen hårdjord mark ökar.</i></p> <p><i>Väg 222 (Stavsnäsvägen) har inte tillräckligt goda förutsättningar för att tillåta stor förtätning.</i></p>
c)	<p>Dessutom har hela området mellan strandskyddet och vägzonen belagts med byggförbud. Vi anser att området kan bebyggas med bevarande av naturvärdena genom att sparande av särskilt värdefulla träd och nyplantering. För rörligt friluftsliv finns hela strandskyddsområdet till förfogande. Vi har tillsammans med grannfastighetens ägare tagit fram ett alternativt förslag och vi är i samförstånd beredda att göra iordning en strandpromenad med en rastplats där promenerande kan stanna till och betrakta båtlivet och den solbelysta stranden på andra sidan fjärden, och på så sätt öppnas strandremsan och skogen upp och kan nyttjas av allmänheten.</p>	<p><i>Enligt naturvärdesinventeringen (2018-09-27) har området mycket höga naturvärden varför området har tilldelats prickmark. En del av fastigheten har nu markanvändningen NATUR för att säkerställa dess bevarande.</i></p>
d)	<p><u>Tomtstorlek.</u> Lämplig tomtstorlek för enbostadshus är 1 500m²</p>	<p><i>För området är 1500 kvadratmeter små fastigheter. För att behålla områdets karaktär och dess kulturmiljövärden behålls relativt stora fastigheter.</i></p>
e)	<p><u>Prickmark.</u> Se pkt 5. Prickmark och kryssmark ska enligt det nya allmänna rådet bara användas där det är nödvändigt. Vår tolkning är att det istället blir generella planbestämmelser (som gäller hela detaljplanen) som ska införas.</p>	<p><i>Prickmark och korsmark används i detaljplanen för att säkerställa ett riskavstånd från väg 222 (Stavsnäsvägen). Det går även att se prickmark där det finns höga naturvärden inom fastighetsgränserna med syftet att bevara värdena.</i></p>
f)	<p><u>Beteckningen e.</u> För e₁ är angivna areor och höjder för snålt tilltagna. Ett enbostadshus bör ha tillåten area 200 m² BYA och 2 plan. Ej bestämd höjd. Allt för detaljerade bestämmelser försvårar en god sammanhållen utformning av byggnaderna och området i dess helhet. T ex kan inredningsbar vind tillåtas liksom souterräng där höga socklar krävs för terränganpassning.</p>	<p><i>För att behålla områdets karaktär tillåts inte allt för stor byggnadsarea (BYA). Större BYA sätter även högre krav på en godare dagvattenhantering.</i></p> <p><i>Souterräng tillåts i området, dock inte inredningsbar vind då två våningar samt en vind genererar väldigt höga byggnader. Det ger även grund till parhus vilket är emot detaljplanens syfte.</i></p>
g)	<p><u>Beteckningen f_z.</u> Större frihet i färgsättning bör tillåtas.</p>	<p><i>Anledningen till att färgsättningen styrs är för att bevara områdets karaktär. En rapport gällande kulturmiljön (2017-12-18) har gjorts av kommunens antikvarie och planbestämmelser har utformats utefter.</i></p>

h)	<p><u>Beteckningen</u> n₂. bör ändras så att det finns byggrätter (lika n₁). Se skiss.</p>	<p><i>Enligt naturvärdesinventeringen (2018-09-27) har området höga naturvärden. Delar av fastigheten har markanvändning NATUR. Ytterligare områden med höga naturvärden säkerställs genom prickmark samt med utökad marklovsplikt för trädfällning.</i></p>
i)	<p><u>Beteckningen</u> q₂. Vi förutsätter att byggnaden får flyttas på tomten i befintligt och intakt skick.</p>	<p><i>Har ändrats till r- och k-bestämmelser. Anledningen för rivningsförbud är den rapport (2017-12-18) som gjorts gällande kulturmiljön i området.</i></p>
j)	<p><u>Beteckningen</u> k₁. Allt för omfattande och detaljerade krav. Kan föranleda krav på ersättning lika som för q₁ enligt Planbeskrivningen sid 67. Kulturvärdet hos dessa hitflyttade relativt unga byggnader kan ifrågasättas.</p>	<p><i>Inom planområdet har byggnader med kulturhistoriskt värde identifierats, se rapport gällande kulturmiljö (2017-12-18). Byggnaderna har försetts med skyddsbestämmelser på plankartan vilket Länsstyrelsen anser är positivt.</i></p> <p><i>Byggnadernas placering avses skyddas. En gårdsmiljö som formats över tid 1939-1964 gårdsbildningen avses skyddas.</i></p>
k)	<p><u>Övrigt 1</u>. För väg 222 anges en skyddszon på 30 m. Andra vägar som är högre klassade enl Trafikverket har 15 m skyddszon.</p>	<p><i>Länsstyrelsen har tagit ett beslut om väg 222 som utökar skyddsavståndet till 30 meter. Vanligtvis är skyddsavståndet 25 meter. Trafikverkets klassning är en generell regel.</i></p>
l)	<p><u>Övrigt 2</u>. Begränsningen av hårdgjord yta till 5 % av takytan skulle i förslaget innebära max 3,5 m² d v s max 1,7 m infart på tomten.</p>	<p><i>Har ändrats till 10 % av totala fastighetsstorleken.</i></p> <p><i>Med hänsyn till närheten till recipient bör man inom planområdet vara restriktiv med hårdgjorda ytor. På de platser det är oundvikligt bör man anlägga hårda men permeabla material som ger dagvattnet en möjlighet att infiltrera, perkolera och bilda nytt grundvatten. Exempel på sådana ytor kan vara gatsten med genomsläppliga fogar, armerat gräs och grus, se figur 12 och 13. Vidare bidrar även åtgärden till en trögare avledning generellt vid lite högre flöden. Inom planområdet finns branta sluttningar och ett högre dagvatten-flöde än idag kan orsaka erosion. Planområdet är beläget vid kusten där sänkta grundvattennivåer, till följd av stora uttag eller minskad grundvattenbildning, ger risk för saltvatteninträngning.</i></p>

m)	<p><u>Administrativa bestämmelser.</u> 5 års genomförandetid är för kort tid. Normalt brukar vara 15 år. I detta fall m h t VA-utbyggnaden kan 10 år accepteras. Undantag från PBL, bl a som hindrar byggande av Attefallare, ifrågasätter vi. Bryggor bör tillåtas; det finns fundament och andra rester av traditionella bryggor.</p>	<p><i>Planförslaget avser ha 5 år genomförande tid för att det inte anses behöva längre tid, ingen infrastruktur ska byggas ut förutom vatten- och avloppsledningar varför genomförandetiden är förskjuten 2 år så detta hinner byggas ut. Det betyder inte att planen ändras om 5 år endast att kommunen säkerställer just denna plan 5 år.</i></p> <p><i>Vi hindrar inte byggande av atterfallare.</i></p> <p><i>Strandskyddsdispens krävs vid byggande av bryggor.</i></p>
n)	<p>Kartan innehåller bestämmelser som vi inte kan acceptera. Först och främst rubriktexten: ”Illustrationskarta visar fullt utbyggd byggrätt detaljplaneförslaget tillåter.” Bör utgå i detta skick.</p>	<p><i>Illustrationskartan är en illustration för hur kommunen vill att marken ska användas utifrån polistiskt beslut. Uppdraget är att förse området med vatten och avlopp.</i></p> <p><i>En illustrationsplan är bara en illustration. Det är plankartan som är juridiskt bindande.</i></p>
o)	<p>Gällande bilagda rapporten som granskar Ekologigruppens trädinventering</p>	<p><i>Enligt naturvärdesinventeringen SIS-standard (2018-09-27) har området mycket höga naturvärden varför området har tilldelats prickmark. En del av fastigheten har nu markanvändningen NATUR för att säkerställa dess bevarande.</i></p>
18	Fastighetsägare 6	Kommentar
a)	<p>Med anledning av samråd ang detaljplan tycker vi att det vore lämpligt med en anslutningspunkt för vatten och avlopp vid den östligaste punkten för en eventuell framtida anslutning vid vår tomt Fågelbro 4:1, som ligger ca 20 meter öster om delområdet.</p>	<p><i>Eftersom era fastigheter ligger utanför planområdet kommer de inte behandlas inom denna detaljplaneprocess.</i></p>
b)	<p>Vi undrar dessutom om/när kommunen tänker bygga vidare på cykelbanan mot Stavsnäs, och om vidare detaljplan österut också planeras?</p>	<p><i>Det kan vi tyvärr inte svara på i dagsläget utan kan bara hänvisa till gällande översiktsplan.</i></p>
19	Fastighetsägare 7	Kommentar
a)	<p>Delområdet Strömman S7 har så trevligt namngivits till Västertorp/Östertorp. Namnet låter lite intressant och väcker nyfikenhet. Konsekvent med att man i hela detaljplanen bemödar sig om att söka ta tillvara mycket genuint präglat av områdets egen historia framför jag härmed mitt lilla önskemål. I mitten av 1930</p>	<p><i>Vi kan namnge planarbetet med Westergård annat har vi inte möjlighet att ändra på .</i></p>

	<p>- talet ändrade dessa gamla skärgårdstorp sina tidigare namn FRIIDHEM till WESTERTORP och grannfastigheten SKOGSHYDDAN till ÖSTERTORP. Namnbytet och valet av de (då) nya namnen var ett sätt att bekräfta samhörighet med grann-skillnad. Östertorp beboddes av familjen Ekman med en av dåtidens största kändisar Gösta Ekman och Westertorp ägdes av en teaterknuten arkitekt Vilhelm Bryde. Tillsammans hade de gemensamma fester med teater-seanser nere vid sjön, som tydligt skapade sån samhörighetskänsla att de ville heta Westertorp och Östertorp.</p> <p>Mot denna bakgrund vill jag se att Westertorp stavas enligt ursprunget och inte i en modernare ny-variant. Namnet Westertorp får en stilnärlig snyggare design, som väcker ett större intresse med medföljande nyfikenhet på en bakgrund, som alltså verkligen också existerar.</p>	
b)	<p>Några av förra helgens tillsända foton på vinterväghållarens snöupplag i vår utfart var ju 6 år gamla. När jag nu av Dig äntligen fått uppmärksamhet på mina klagomål så tröttnade jag helt på att hålla på att först ta fart för att ta sig över snöhögen och sen i fritt fall kana ner tillbaka. Bl.a. kommer ju DN 7 dagar i veckan i lådan. Så nu har vi återställt och gjort i ordning utfarten så att vi alla som går där helt lugnt går upp och sen lätt tillbaka ner. Bifogat foto är taget igår Detta foto är extra viktigt som referens om väghållaren direkt börjar förstöra denna nu åter snygga utfarten efter veckans arbete med denna. Till helheten hör att jag kört vägtraden i 10 år... givetvis utan snöupplag i min egen utfart. När vintern är slut smälter hela naturliga snötäcket över tomten som just då blir som mest övermättad på vatten. Samtidigt smälter väghållarens snöupplag och tillför ytterligare oönskat vatten, som dessutom som hopsamlat på stora vägen 222 för all biltrafik och därmed inte är rent som övrig rakt ner fallen snö utan innehåller partiklar som sedimenterar och förorenar tomtmarken. Resten av året rinner dagvattnet uppifrån krönet bortom busshållplatsen inte som detta borde först ner och sedan undan i vägdiket. Nej det viker av i vår utfart och gör nu den nu fint ordning-gjorda vägen till en flodbädd och samlas till en liten sjö då en bergsrygg där hindrar fortsatt avrinning till vårt eget huvuddike. Och om detta dagvattnet i stället gick ner i vägdiket har detta diket alltså negativ lutning och i stället för en fortsatt avrinning blir det sjö och sankmark av vår anlagda parkering.</p> <p>Mot bakgrund av ovan skrivna blir jag inte särskilt överraskad av Svevias svar angående stor-stenarna de har varit inne hos oss och tagit</p>	<p><i>Väg 222 (Stavsnäsvägen) har Trafikverket som väghållare varför kommunen inte kan genomföra dessa åtgärder.</i></p>

	<p>och kört iväg med: ”Du kan åka och hämta dem på stationen i Gustavsberg.” Näe jag har fortfarande ont i höften efter en sällsynt jättevrupa söndagsmorgonen för tre veckor sen då jag skulle hämta dagens DN i lådan. För att komma uppför snöupplagets isbana måste man ha lite fart. Precis som jag kommit upp på vägen ligger en av mina uppsatta snökäppar helt nerplogad i början av snöupplaget och stoppar allra yttersta av ena stövelspetsen och i fart tappar jag balansen och faller hårt.</p> <p>Finns bilagor i yttrandet.</p>	
c)	<p>I denna allt tråkigare värld där människorna hårt av-tränas annars skapande distans med lockelser till att exponera egna personen på digitala medier för omedelbara men kortsiktiga glädjen kommer förslaget att fysiskt åter-skapa Strömmas gamla festplats nu i en anpassad förbättrad version än den gamla som på mitten av 1960 - talet fick ge sig för de då växande raggargängens busande. Ja då kommer detta fräscha förslaget som det roligaste jag sett på mycket länge.</p>	<p><i>Fastigheterna ingår inte längre i planområdet. Det innebär inte att det inte kommer hända något på platsen men det tas inte inom denna detaljplaneprocess.</i></p>
20	Fastighetsägare 8	Kommentar
a)	<p><u>Illustrationsplanen:</u> Byggrätten för 2:12 och 2:13 har angetts maximerat till 210/60 m², och för 2:14 och 2:15 160/60 m². Med hänsyn till att tomterna är kuperade bör maxgränsen höjas, då det är mest sannolikt att tomterna bebyggs med souterränghus, där de i planen angivna ytorna bedöms vara för små.</p> <p>Sektion G – G i planen är felritad. Den är densamma som en annan sektion, och visar inte den branta backe som ska illustreras.</p>	<p><i>Socket får användas för att ta upp nivåskillnaderna. Detaljplanen medger nu 110 kvadratmeter BYA med 6,5 meter byggnadshöjd för Strömma 2:14 och 2:15. Strömma 2:12 har fortsatt 210 kvadratmeter BYA med 6,5 meter byggnadshöjd och Strömma 2:13 får 110 kvadratmeter BYA med 6,5 meter byggnadshöjd då det inte är befintlig bebyggelse. Större BYA leder till svårigheter att hantera dagvatten m.m.</i></p> <p><i>Sektion G-G är korrekt. Den är ritad utifrån grundkartans höjder och kontrollerad – absolut rätt, se bilaga 4. Angående byggrätt; Se rubrik A1 Länsstyrelsen visar i sitt yttrande vikten av mark- och dagvattenhantering därav planbestämmelser ändras till samma för alla fastigheter i planområdet.</i></p>
b)	<p><u>Planbeskrivningen:</u> I fastighetskonsekvensbeskrivningen anges byggrätten till max en våning för alla tomterna. Med hänvisning till argument ovan bör detta höjas till 1,5 eller två våningar.</p> <p>I samma beskrivning saknas uppgiften att 2:13 har förmånen av servitut för väg till sjön, brygga m.m. på marken 2:9. Tomtkarta bifogas.</p>	<p><i>Har ändrats till att tillåta två våningar (6,5 meter byggnadshöjd).</i></p> <p><i>Vi tar ej ställning till servitut i detaljplanen, vi reserverar mark för gemensam väg.</i></p>

c)	<u>Markinrångskartan, 2b:</u> u-området för väg till de fyra tomterna föreslås få delägaförvaltning i stället för samfällighet. I dag har alla tomterna samma ägare. Vid en framtida försäljning kan detaljutformningen lösas smidigare mellan parterna än med lantmäteriförrättning.	<i>Vi tar ej ställning till servitut i detaljplanen, vi reserverar mark för gemensam väg.</i>
d)	<u>Busshållplatser:</u> Utredningen nämner inte hållplatsen Fågelbrovägen.	<i>Väg 222 ingår inte längre i planområdet varför nya lägen för busshållplatser inte tas inom denna detaljplaneprocess.</i>
21	Fastighetsägare 9 via Landahl advokatbyrå	Kommentar
a)	Strömma 2:9 är en större fastighet som omfattar 2,18 ha. Fastigheten har varit i familjen Fastighetsägare 9 ägo under lång tid och använts för fritidshusändamål. På fastigheten finns flera byggnader. Byggnaderna har inte lagts in inom den tomtplats som finns angiven på plankarta. Detta är felaktigt. Samtliga de byggnader som finns på fastigheten ska finnas inom en tomtplats.	<i>Har utökat upphävningsområdet för strandskydd så fler komplementbyggnader ingår.</i>
b)	<u>Ianspråktaget</u> Fastighetsägare 9 använder hela fastigheten som en tomt. Det finns därför möjlighet att lägga ut fler tomter än det enda tomtområde som lagt ut på fastigheten. Fastighetsägare 9 vill således att fler tomter läggs ut.	<i>Fastigheten påverkas i stor grad av strandskydd och det finns även höga naturvärden varför inte ytterligare byggrätter anges. Vidare exploatering skapar även mer problem relaterade till dagvatten samt leder till en ökad belastning på väg 222. Större del av fastigheten föreslås få upphävt strandskydd där det finns komplementbyggnader m.m.</i>
c)	<u>Kulturmiljö</u> Detta är en miljö som kännetecknas av fritidshusbebyggelse och genom den aktuella planläggningen förändras karaktären.	<i>För att behålla karaktären i området är detaljplanen restriktiv mot ytterligare förtätning.</i>
d)	<u>Byggrätter</u> På fastigheten finns även ett gästhus som inte har fått någon egen tomtplats. Gästhuset framgår av fotografi, bilaga 1 (finns i yttrandet) och fanns redan när Fastighetsägare 9 föräldrar köpte fastigheten för drygt 50 år sedan. Även runt detta hus ska tomtplats med möjlighet till byggrätt läggas ut precis som kommunen har gjort med huvudbyggnaden som finns på tomten. Till huvudbyggnadens tomt ska även läggas in det hus som finns norrut, se byggrätt A. Av planbeskrivningen framgår att när det är fråga om större fastigheter, ca 2 ha, ska det finnas	<i>Bara huvudbyggnad-bostadshus som fanns 1975 då strandskydd kom kan medföra hemfridzon. Komplementbyggnad skapar ej hemfridzon. Gästhus definieras som komplementbyggnad. Genom att tillåta ytterligare en byggrätt för gästhuset leder det till att denna blir en huvudbyggnad samt möjlighet för fler komplementbyggnader. Det är inte enligt kommunens översiktsplan för PFO-områden. Det försvårar dagvattenhanteringen i området som</i>

	<p>möjlighet att göra avstyckningar. På 1960-talet gjordes avstyckningar från Strömma 2:9 då Strömma 2:14 och 2:15 som än idag är obebyggda, bildades. Kommunen har enligt planarbetet lagt ut byggrätter på dessa två fastigheter och beträffande Strömma 2:14 tagit hänsyn till strandskyddslinjen. Mot bakgrund därav får Fastighetsägare 9 hemställa om att byggrätt även bredvid Strömma 2:15, dock inte inom strandskyddat område läggas ut på Strömma 2:9, bilaga 2 (finns i yttrandet). På bilderna framgår tre av de möjliga byggrätterna A, B och C.</p> <p>Sammanfattningsvis kan i vart fall tre byggrätter läggas ut på fastigheten Strömma 2:9.</p>	<p><i>redan är svår att handskas med.</i></p> <p><i>Den delen av Strömma 2:9 har väldigt höga naturvärden, se naturvärdesinventering (2018-09-27). Det är viktigt att behålla dessa samt bevara spridningskilen.</i></p>
d)	<p>Vad gäller det i planen angivna området g ser inte Fastighetsägare 9 behovet av detta då det idag finns servitut som reglerar vägfrågan.</p>	<p><i>Vi tar ej ställning till servitut i detaljplanen, vi reserverar endast mark för gemensam väg i planen.</i></p>
e)	<p>Till detta ska läggas att den föreslagna byggnadshöjden på planbestämmelse e₄ inte är tillräckligt hög. Anledningen till det är att tomten är brant och det hus som idag finns på fastigheten har troligtvis en byggnadshöjd som nu överstiger 7 m utan att det är ett hus som är byggt i två våningar. Byggnadshöjden behöver därför öka till cirka 8,5 meter med hänsyn till den branta tomten. Det kan inte vara avsikten att befintligt hus ska bli planstridigt.</p>	<p><i>Byggnader ska vara terränganpassade. Nivåskillnader vid grundläggning ska tas upp genom en sockel. Sockel får anordnas utöver angiven högsta tillåten byggnadshöjd.</i></p> <p><i>Suterrängvång för att hantera nivåskillnader på tomten rymms inom byggnadshöjden 6,5 meter. Byggnadshöjd mäts vid markens medelnivå och inte vid den lägsta nivån.</i></p>

Del B. Samlade svar på frekvent inkomna synpunkter

B1 Storlek byggrätt

Det problematiska med större byggrätter är att mer mark hårdgörs och det ger sämre förutsättningar till att hantera dagvattnet. Inom befintligt bebyggda områden är det svårt att lösa dagvattenhanteringen på ett bra sätt och det görs effektivast genom exempelvis mindre byggrätter sett till byggnadsarea (BYA).

B2 Ytterligare fastighetsindelningar

Enligt gällande översiktsplan ska ytterligare avstyckning av fastigheter undvikas inom prioriterade förändringsområden (PFO). Detta är för behålla områdenas karaktär samt att inte sätta för stor press på den befintliga infrastrukturen, exempelvis vägnätet som inte är anpassat efter större exploateringar. Dagvattenhanteringen återkommer även här.

När vi detaljplanerar våra så kallade PFO-områden, prioriterade förändringsområden, har vi andra riktlinjer än när vi planerar vid centrumnära områden. Utvecklingen sker i väl belägna förändringsområden men förtätningen sker genom att omvandla fritidshus till permanenta bostäder. Det blir stora förtätningar och genom att tillåta vidare avstyckningar sätts ytterligare

tryck på befintlig infrastruktur samt dagvattenhanteringen. Vi måste exempelvis säkerställa att vägar har tillräcklig kapacitet samt att våra recipienter inte får försämrade vattenkvalitet.

Inom planområdet finns det höga naturvärden enligt utförd naturvärdesinventering enligt SIS-standard (2018-09-27). Dessa värden utgör ytterligare anledningar till att vara restriktiv till fler byggrätter.

B3 Dagvatten

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

B4 Avstånd till väg 222

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

B5 Varsamhet och gestaltning

Området ingår i riksintresse för friluftsliv och högexploaterad kust. Områdets karaktär får inte förvanskas. Inom planområdet finns även 3 objekt med ett högt kulturmiljövärde: Västertorp (blå klassning), Östertorp (grön klassning) samt Norrvik (grön klassning). Dessa skyddas med hjälp av rivningsförbud (r₁) samt varsamhetsbestämmelser (k₁ och k₂). Se mer i *Inventering från sjösidan (2017-04-25)* samt *Rapport Kulturmiljö Strömma S7 (2017-12-18)*.

B6 Busshållplatser

Väg 222 ingår inte längre i planområdet, detta innebär att busshållplatsernas lägen inte tas inom denna detaljplaneprocess.

B7 Gång- och cykelväg

Detaljplanen avser inte längre att utöka VÄG-området för väg 222 varför en gång- och cykelväg inte längre är aktuellt inom denna detaljplaneprocess.

B8 Festplatsen på Strömma 4:3, 4:4

Ingår inte längre i planområdet då kommunen inte längre avser att bygga bostäder på fastigheterna. Det innebär inte att det inte kommer hända något på platsen men det tas inte inom denna detaljplaneprocess.

B9 Nya bryggor

Att anlägga en brygga kräver strandskyddsdispens och det är upp till fastighetsägaren att ansöka om detta. Det tas inte i hänsyn inom denna detaljplaneprocess.

Del C: Förändringar som gjorts efter samråd

Nedan listas utförda förändringar till detaljplaneförslaget i punktform:

- Administrativ bestämmelse om att återplantering ska ske med liknande art och minimumstorlek på trädstam minst 15 centimeter. Träd får endast avverkas pga.

säkerhets- och naturvårdsskäl (a₁). Planbestämmelsen ska leda till att områdets karaktär bevaras samt säkerställa god dagvattenhantering.

- Administrativ planbestämmelse om utökad marklovsplikt för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet har lagts till (a₄). Planbestämmelsen ska leda till att områdets karaktär bevaras samt säkerställa god dagvattenhantering.
- Administrativ planbestämmelse om att lov bara få ges med förutsättningen att en bullerskyddsåtgärd har vidtagits har lagts till i plankartan (a₃). Området är bullerstört varför åtgärder krävs för att Trafikbullerförordningen ska kunna följas.
- Planbestämmelser om åtgärd för olycksskyddsåtgärd har lagts till i plankartan (m₁ och a₅). Området ligger intill väg 222 som är en sekundärled för farligt gods, åtgärder krävs för ny bebyggelse.
- Egenskapsbestämmelse som reglerar total hårdgjord yta på fastighet. Planbestämmelsens syfte är att inte försämra områdets dagvattenhantering.
- Egenskapsbestämmelse som reglerar byggnadshöjd har lagts till för att behålla områdets karaktär och inte tillåta allt för höga byggnader.
- Två fastigheter har inte längre minsta fastighetsstorlek utan får byggrätt på specifik plats där den befintliga bebyggelsen är idag. Det är stora fastigheter som inte bedöms lämpliga att stycka av på grund av placering inom strandskyddat område samt höga naturvärden.
- f₂-bestämmelse har förtydligats.
- f₁-bestämmelse har lagts till som styr sadeltak. Planbestämmelsens syfte är att bevara områdets karaktär.
- n₁- och n₂-bestämmelse har ändrats till administrativ bestämmelse om utökad marklovsplikt (se a₁). Passar mer en administrativ bestämmelse än en egenskapsbestämmelse.
- n₄-bestämmelsen har ändrats till b₁. Tydligare då det är en utförande om byggnadsteknik-bestämmelse.
- Korsmark har lagts till i plankartan för att ta hänsyn till höga bullernivåer.
- Generell bestämmelse om hårdgjord yta inom fastigheten får vara maximalt 5 % av den totala takytan har ändrats till b₃-bestämmelse med annan innebörd.
- Generell bestämmelse att dagvatten ska omhändertas lokalt (LOD) på egen fastighet i enlighet med kommunens dagvattenpolicy har tagits bort. Fler planbestämmelser har lagts till för att göra det tydligare.
- Planbestämmelse om att takvatten ska infiltreras på tomten har lagts till (b₂). Planbestämmelsens syfte är att inte försämra områdets dagvattenhantering.
- Planbestämmelse om att källare inte får byggas har lagts till (b₄). Bevara områdets karaktär och att undvika sprängning.
- Generell planbestämmelse om att ändring av marknivån större än 0,5 meter ska prövas med marklov har tagits bort. Det gäller hur som helst.
- Generell planbestämmelse om att byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot annan fastighet och minst 6 meter från fastighetsgräns mot allmän plats har tagits bort då det ändå kräver ett godkännande av den andra fastighetsägaren samt att detaljplanen inte längre planlägger för allmän plats VÄG längre.
- q₁- och q₂-bestämmelser har ändrats samt att rivningsförbud (r₁) och k-bestämmelser har tillkommit. Trädallén skyddats nu enligt planbestämmelse (q₂). Tydligare skillnad mellan bestämmelser kopplat till byggnadernas kulturvärde.
- Användning av kvartersmark "J" har bytts ut mot "V₁ – Småbåtshamn". Mer specifik användning.

- Användning av allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap "VÄG" har tagits bort ur detaljplanen. Planlägger inte längre inom vägområdet för väg 222.
- Användning av vattenområde "WB₁" och "WE₁" har tagits bort ur detaljplanen. Tydligare med användning "W_#".
- Användning av vattenområde "W₁ - Småbåtshamn" har lagts till. Mer specifik användning.
- Användning av allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap "NATUR" har lagts till plankartan. Höga naturvärden som bör bevaras.
- Användning av kvartersmark "B – bostäder" har delvis tagits ur planen på vissa fastigheter pga. att det finns strandskydd i området och det inte ska upphävas. Stora areor hade användningen kvartersmark "B – bostäder" med egenskapsbestämmelse prickmark och utan administrativ bestämmelse om upphävt strandskydd. Bedöms vara onödigt med dubbla skydd. På kommunens fastigheter har det även tagits bort då syftet i PFO inte är att förtäta samt att klara av dagvattenproblematiken och trafiksituationen.
- Strömma 6:1 har ett område utan användning kvartersmark "B – bostäder" som är utanför strandskyddat område. Anledningen till detta är att marken inte bedöms lämplig för bostäder på grund av sankmarken och att det är kuperat vilket försvårar angöring utan att inkräkta på andra fastigheter.
- Minsta fastighetsstorlekar har ändrats i plankartan. Nu mer jämn fastighetsstorlek genom planområdet.
- Mindre områden av de större fastigheterna detaljplaneras. Omfattas av strandskydd och bedöms inte behöva planläggas med kvartersmark samt prickmark. Bidrar till lämpliga fastighetsstorlekar.
- Utförande-bestämmelse har lagts till: "Lägsta nivå i meter över nollplanet för dränerande ingrepp". Planbestämmelsen bidrar till godare dagvattenhantering.
- Planbestämmelse om bullerskyddsåtgärd har lagts till (a₄). Området är bullerstört varför åtgärder krävs för att Trafikbullerförordningen ska kunna följas.
- Trafikverket är huvudman för allmän plats VÄG har tagits bort ur plankartan då Trafikverket är väghållare för väg 222. Området planläggs inte heller längre.
- Fastighetsindelingslinje har tagits bort ur plankartan. Bedöms inte vara nödvändigt.
- Generell planbestämmelse om upphävt strandskydd har tagits bort ur plankartan. Otydligt med två planbestämmelser om upphävt strandskydd, samt att det bara är delar som ska upphävas.
- Egenskapsbestämmelser för kvartersmark "e_{siffr}" har förändrats. Förtydligande av planbestämmelserna kopplat till dess frekvens inom planområdet.
- Egenskapsbestämmelse för kvartersmark "e₆" har tagits bort och har nu en annan betydelse i plankartan. Förtydligande av planbestämmelserna kopplat till dess frekvens inom planområdet.
- Egenskapsbestämmelse för kvartersmark "e₈" har förändrats i plankartan. Förtydligande av planbestämmelserna kopplat till dess frekvens inom planområdet.
- Egenskapsbestämmelse för kvartersmark "e₉₅" har lagts till i plankartan där ingen tydlig byggrätt kan ges som medger högsta tillåtna byggnadsarea i procent (5) av fastigheten. Två av fastigheterna har användning bostäder och detaljhandel varför en sådan bestämmelse gör det mer fritt att dela upp emellan. En tredje fastighet har byggnader med höga kulturvärden och denna bestämmelse ses som en form av kompensation med fler/större komplementbyggnader.
- Generell planbestämmelse "Lägsta nivå i underkant av grundläggning är +2,7 meter enligt RH 2000, med hänsyn till översvämningsrisk" har tagits bort från plankartan.

Ingen ny bebyggelse planeras inom det området.

- Generell administrativ planbestämmelse om genomförandetiden har ändrats då det inte längre planläggs för allmän platsmark "VÄG". 5 (+2 för VA) år bedöms räcka för att genomföra detaljplanen. Ingen ny infrastruktur (förutom VA) ska anläggas.
- Planbeskrivningens text om nya busshållplatser har tagits bort då det inte är relevant för detta planarbete på grund av att väg 222 inte planläggs längre.
- Planbestämmelser om takvinkel har ändrats för att ta hänsyn till befintlig bebyggelse.