



DETALJPLAN FÖR  
**del av SIGGESTA 1:14 (ändring av D203)**  
VÄRMDÖ KOMMUN

**SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

GRANSKNINGSHANDLING

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

Dnr: 15KS/167

Datum: 2020-03-02

KSPU 2020-03-31

Ansvarig handläggare: Rick Hoogduyn  
Samhällsbyggnadskontoret



VÄRMDÖ KOMMUN

# Samrådsredogörelse

## Detaljplan för del av Siggesta 1:14 (ändring av D203), Värmdö kommun

Samråd av detaljplan för del av Siggesta 1:14 (ändring av D203) har skett från 2019-11-12 till 2019-12-02. Information om samråd skickades ut enligt sändlista. Under samrådet fanns möjlighet att lämna synpunkter skriftligen. Vidare hölls Öppet hus i kommunhuset 2019-11-21 där representanter från kommunen närvarade. Planförslaget och alla bilagda handlingarna fanns att ta del av på servicecenter på Skogsbovägen 9–11 och på kommunens hemsida.

Totalt har 11 yttranden inkommit under samrådet. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret. Alla som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare.

### Samrådsredogörelsen är uppdelad i fyra delar:

Del A. Ändringar mellan samråd och granskning

Del B. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

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

### Yttranden har lämnats av

Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
<b>Myndigheter</b>		
1. Länsstyrelsen		2019-12-04
2. Lantmäteriet		2019-11-29
3. Storstockholms brandförsvaret		2019-11-18
4. Havs- och Vattenmyndigheten		2019-11-19
5. Trafikverket		2019-11-26
6. Region Stockholm		2019-12-02
7. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden		2019-12-10
<b>Företag</b>		
8. Skanova		2019-11-12
9. Vattenfall Eldistribution		2019-11-25
10. Svensk Kraftnät		2019-11-29
<b>Föreningar</b>		
11. Värmdö Hästvägsförening		2019-12-02
<b>Sakägare</b>		
-		

## Del A. Ändringar sedan samråd

- Bestämmelsen om ”marklov krävs även för fällning av träd. Marklov ges endast i de fall trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.” har kompletterats med krav om dokumentation av sjukdoms- eller säkerhetsskäl, samt krav på återplantering med träd av samma trädslag och om att stammen ska tas hand om för att gynna fauna.
- Bestämmelsen q<sub>2</sub> ”Byggnadens interiör ska bevaras. De karaktärsdrag som angivits i planbeskrivning sida 30 ska bevaras” hade fallits bort från legenden. Detta har korrigerats i granskningshandlingen.
- Planbeskrivningen har kompletterats genom en bilaga med ett utlåtande av kommunens antikvarie angående påverkan av planens genomförande.
- Rubrik *Exploateringsavtal, naturvårdsavtal och avtal med Trafikverket* i planbeskrivningen har kompletterats med tillägg om skyddsåtgärder för träd under genomförandetiden.
- Rubrik *Ansvarsfördelning; Kvartersmark för enskilt ändamål* i planbeskrivningen har kompletterats med hänvisning till att en anmälan om samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken måste göras ifall ett av de av Länsstyrelsen utpekade särskilt skyddsvärda träd riskerar skadas.
- Rubrik *Tekniska frågor; el, tele/fibernät* samt *Ekonomiska frågor; Elförsörjning, telenät och fibernät* har uppdaterats.
- Rubrik ÖVERSIKTLIGA OCH GÄLLANDE PLANER i planbeskrivningen har kompletterats med planens förhållande till RUFSS 2050.
- Ett E-område har tillkommit på plankartan i enlighet med Vattenfall Eldistribution AB synpunkter 2019-11-25.

## Del B. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

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

	Yttrande	Kommentar
1. Länsstyrelsen		
a)	Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.	Förvaltningen noterar synpunkten.
b)	Konsekvensbeskrivningen bör tydligare beskriva hur förståelsen och upplevelsen av riksintresset påverkas både funktionellt och visuellt. Det blir trots allt en utökning av bebyggelsen inom ett av riksintressets uttryck. Länsstyrelsen anser dock att kommunen bör komplettera med ytterligare beskrivning om hur förståelsen och upplevelsen av riksintresset påverkas av detaljplanens genomförande.	Planbeskrivningen kompletteras genom en bilaga med ett utlåtande av kommunens antikvarie angående påverkan av planens genomförande.
c)	Under genomförandetiden bör träd som	Planbeskrivningen kommer att

	avses att sparas skyddas i enlighet med ”Standard för skyddande av träd vid byggnation” av Östberg och Stål.	uppdateras med tillägg om skyddsåtgärder.
d)	Länsstyrelsen konstaterar att den naturvärdesinventering som kommunen hänvisar till i planbeskrivningen är utförd år 2011. Det innebär att aktuellt område kan ha utvecklat ytterligare värden efter det att naturinventeringen gjordes. Länsstyrelsen vill därmed framföra att om fridlysta arter uppmärksammas inom planområdet i ett senare skede, exempelvis i samband med genomförandet, kvarstår det för verksamhetsutövaren att utreda och visa att aktuell exploatering inte påverkar en fridlyst arts bevarandestatus.	Förvaltningen noterar synpunkten. En kompletterande utredning kommer att utföras innan detaljplanens antagande.
e)	Om framtida byggnation riskerar att skada de av Länsstyrelsen särskilt utpekade särskilt skyddsvärda träden, se figur 9 i planbeskrivningen, bör en anmälan om samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken göras.	Planbeskrivningen kommer att uppdateras med tillägg om att en anmälan om samråd krävs när framtida byggnation riskerar att skada dessa träd.
f)	Kommunen kan med fördel beskriva om det förekommer några trädrader som omfattas av de generella biotopskyddsbestämmelserna.	Förvaltningen noterar synpunkten. En kompletterande utredning kommer att utföras innan detaljplanens antagande.
g)	Det är positivt att skyddsvärda träd skyddas genom planbestämmelsen a <sub>2</sub> , att marklov krävs för fällning. För att tydliggöra när säkerhetsrisk för person eller egendom föreligger, rekommenderar Länsstyrelsen att bestämmelsen bör kompletteras med information om att avverkning endast får ske efter dokumenterade sjukdoms- eller säkerhetsskäl.	Planbestämmelse om marklov för trädfällning utifrån sjukdoms- eller säkerhetsskäl kommer att kompletteras med krav på dokumentering.
h)	Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.	Förvaltningen noterar synpunkten.
<b>2. Lantmäteriet</b>		
a)	Lantmäteriet har inte erinran över ovan angivna plan.	Förvaltningen noterar synpunkten.
<b>3. Storstockholms brandförsvär</b>		
a)	Enligt Boverkets byggregler bör avståndet mellan körbar väg och byggnadens	Förvaltningen noterar synpunkten och anser att planen uppfyller

	angreppspunkt för räddningsinsats inte överstiga 50 meter. Med angreppspunkt för räddningsinsats menas entréer /tillträdesvägar till byggnadens olika delar. Detta är i grunden en projekteringsfråga, men den bör möjliggöras i plan.	ställda krav.
b)	För att SSBF:s fordon ska kunna framföras krävs normalt BK2-väg. Ibland behöver så kallade räddningsvägar upprättas för att räddningstjänstens fordon ska kunna nå fram till byggnader. I SSBF:s vägledningsdokument VL2014-09 beskrivs de förutsättningar som krävs för en räddningsväg.	Förvaltningen noterar synpunkten. Mellan granskning och antagandet av detaljplanen kommer frågan att utredas vidare för att säkerställa en godtagbar lösning. Om aktuellt säkerställs åtgärderna i kommande exploateringsavtal.
c)	Vid planering av ny bebyggelse behöver hänsyn tas till tillgång av brandvatten. I underlaget framkommer inte planen har för avsikten att lösa brandvattenförsörjning till den tillkommande hotellverksamheten. För ett konventionellt brandpostsystem rekommenderar SSBF ett avstånd om 75 meter från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon, dvs. 150 meter mellan två brandposter. Om alternativsystem planereras bör avståndet till närmaste brandpost 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. Mer information om SSBF:s syn gällande brandvatten finns i vägledningsdokument VL2014-12.	Förvaltningen noterar synpunkten. Mellan granskning och antagandet av detaljplanen kommer frågan att utredas vidare för att säkerställa en godtagbar lösning. Om aktuellt säkerställs åtgärderna i kommande exploateringsavtal.
<b>4. Havs- och Vattenmyndigheten</b>		
a)	Myndigheten avstår från att lämna synpunkter på underlaget. Det innebär inte att myndigheten tagit ställning i sakfrågan eller till handlingarna i ärendet.	Förvaltningen noterar synpunkten.
<b>5. Trafikverket</b>		
a)	Förslaget till planändring av gällande detaljplan D203 innebär att vägområdet för väg 274 som tidigare var planlagd som genomfart upphävs. Detta medför att	Ett bevakningsavtal ska upprättas mellan kommunen och Trafikverket innan detaljplanens antagande.

	<p>åtgärder så som utfartförbud och trafiksäkerhetshöjande åtgärder på väg 274 som reglerades i planen och befintligt bevakningsavtal förfaller. Befintligt bevakningsavtal för detaljplan D203 behöver revideras för att reglera de åtgärder som fortsatt blir aktuella i samband med planändringen. Bevakningsavtalet ska vara upprättat innan planens antagande.</p>	
b)	<p>Trafikverket vill upplysa om att det för tillkommande anslutningar till väg 274 krävs tillstånd enligt § 43 väglagen. Ansökan om tillstånd kan göras på Trafikverkets hemsida.</p>	<p>Förvaltningen noterar synpunkten.</p>
<b>6. Region Stockholm</b>		
a)	<p>Planområdet ligger inom det som i RUFSS 2050 klassificeras som landsbygd och skärgård vilket omfattar områden som ofta har lägre tillgänglighet till kollektivtrafik. Permanentning av fritidshusområden leder allt som oftast till ökade krav på service av olika slag, däribland kollektivtrafik. Planbeskrivningen kan med fördel beskriva planens förhållande till RUFSS 2050.</p>	<p>Förvaltningen noterar synpunkten. Planbeskrivningen kommer att kompletteras med planens förhållande till RUFSS 2050.</p>
b)	<p>Trafikförvaltningen vill påpeka att bussvändslingan är viktig för att kunna möjliggöra och bibehålla dagens trafikering till området. Trafikförvaltningen bedömer vändslingan som fortsatt viktig i området.</p>	<p>Kommunen kommer i ett bevakningsavtal mellan kommunen och Trafikverket reglera bussvändslingan samt busshållplatser så att dessa fortsättningsvis kan nyttjas av Trafikförvaltningen.</p>
c)	<p>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>Inom planområdet finns inga separata gång- och cykelvägar som leder till busshållplatser. Detaljplanen planerar inte heller för nya gång- och cykelvägar då det inte finns några befintliga gång- och cykelvägar utanför planområdet att ansluta till.</p>
d)	<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</p>	<p>Förvaltningen bedömer att byggnaderna bör klara riktlinjerna för bullerstörningar på fasad, då avstånd från busshållplats till närmaste hotellbyggnad är 190 meter.</p>

	riktvärden avseende lågfrekvent buller inomhus innehålls.	Gällande bullerstörningar avseende lågfrekvent buller anser förvaltningen att exploitören bör klara dessa värden när byggnaderna byggs enligt BBR.
<b>7. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden</b>		
a)	Det finns en plankod q <sub>2</sub> på detaljplanekartan (nästan längst upp vänster), men dess betydelse saknas i text under planbestämmelser. Den borde finnas med under planbestämmelser "skydd av kulturvärden", där bestämmelsen om q <sub>1</sub> finns.	Legenden på plankartan kommer att uppdatera med q <sub>2</sub> bestämmelse till granskningskede.
b)	Marklov krävs för trädfällning det är otydligt om krav ställs på återplantering av motsvarande träd.	Planbestämmelsen om trädfällning kommer att komplettera med krav på återplantering av träd av liknande art.
c)	Genom ändringen av planförslaget är inte längre strandskyddsfrågor aktuella.	Förvaltningen noterar synpunkten.
d)	Då naturmark hårdgörs med tillkommande bebyggelse och nya angöringsvägar, är det väsentligt att Värmdö kommuns dagvattenpolicy följs och att inte använda byggnadsmaterial som kan leda till ökad föroreningsgrad av dag- och grundvatten. Ytliga dagvattenlösningar i form av fördröjning och rening via diken och dammar ger både möjlighet till biologisk mångfald och att inte vattenförekomsten Solöfjärdens kemiska och ekologiska status försämras.	Värmdö kommuns dagvattenpolicy ska följas. Utöver byggnadernas plats på mark får marken inte hårdgöras.
	De åtgärder som föreslås i Tekniskt PM dagvatten (15KS/167) bör i stort följas, dock bör avvattning mot Myttingeviken och Solöfjärden snarare fördröjas, för att lokalt rena det näringsrika dagvattnet.	Förvaltningen noterar synpunkten.
	Topografisk anpassning av tillkommande bebyggelse bör eftersträvas. Marknivåförändringar bör undvikas i möjlig mån för att bevara naturmark, träd och områdets karaktär. Om berg måste loss hållas ska kontroll ske av bergmaterialet för att undvika sprängning av eventuellt sulfidhaltigt berg. De föreslagna nya husen	Sprängning och andra marknivåändringar ska genom terränganpassade byggnader undvikas. Sockel får anordnas över angiven byggnadshöjd för att undvika oönskade terrängförändringar.

	i nordöstligaste läget kan kräva sprängnings- eller schaktningsarbete.	
e)	Planändringen bedöms inte påverka bullernivåer på nämnvärt sätt.	Förvaltningen noterar synpunkten.
f)	Planområdet är i stora delar klassat som ett normalriskområde för markradon (enligt revidering av den översiktliga radonriskkartan för Värmdö kommun, SGU 2011). Nämnden instämmer därför i att undersökning av radon kan ske i byggskedet och att det inte är rimligt att utföra en markradonundersökning under planarbetet med hänsyn till kostnaden att bygga radonsäkert.	Förvaltningen noterar synpunkten.
g)	Nya kraftledningar och andra elektriska anläggningar ska utformas och placeras så att exponering för magnetfält begränsas.	Förvaltningen noterar synpunkten.
h)	Att återföra och infiltrera nederbörd är gynnsamt för anläggningen som försörjs med egna bergborrade brunnar.	Förvaltningen noterar synpunkten.
i)	Nya byggnader bör uppföras med goda energivärden.	Förvaltningen noterar synpunkten.
<b>8. Skanova</b>		
a)	<p>Skanova har fortfarande mark- och luftburen teleanläggning i och i anslutning till planområdet i enlighet med bifogad nätkarta.</p> <p>Vi förväntar oss att åtgärder för nya serviser till att kunna ansluta dessa fastigheter till Skanovas nät meddelas, möjliggörs och bevakas under lednings-samordningen i kontakter med Skanovas representant för området.</p> <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.</p> <p>Tvingas Skanova som även tidigare meddelats att vidta undanflyttningssåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra den föreslagna ledningsförläggningen</p>	Förvaltningen noterar synpunkten. Planbeskrivningen uppdateras och kompletteras. Åtgärder säkerställs även i kommande exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.



	förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.	
<b>9. Vattenfall Eldistribution AB</b>		
a)	<p>Vattenfall Eldistribution önskar att ni generellt ändrar Vattenfall till Vattenfall Eldistribution och Vattenfall AB till Vattenfall Eldistribution AB i planbeskrivningen.</p> <p>Vattenfall Eldistribution önskar ett E-område för nätstation inom ny detaljplan, om möjligt mitt i planen. En tumregel är att längsta kabelväg från nätstation till anslutningspunkt är cirka 200 meter.</p> <p>Vattenfall Eldistribution vill informera om följande:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören.</li><li>• Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <a href="https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/">https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/</a> eller på telefon: 020-82 10 00.</li><li>• Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens <a href="http://www.ledningskollen.se">www.ledningskollen.se</a></li><li>• Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.</li><li>• Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att de säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter inte innehålls.</li></ul> <p>I övrigt har Vattenfall Eldistribution inget att erinra i rubricerat ärende.</p>	<p>Förvaltningen noterar synpunkten. Planbeskrivningen uppdateras och kompletteras. Åtgärder säkerställs även i kommande exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören. Ett E-område har tillkommit på plankartan.</p>
<b>10. Svenska Kraftnät</b>		
a)	Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har	Förvaltningen noterar synpunkten.

	ingenting att erinra mot upprättat förslag.	
<b>11. Värmdö Hästvägsförening</b>		
a)	<p>Vi ser positivt på att Siggesta Gård utökar sina logimöjligheter för gäster och har inga synpunkter på själva detaljplanen, förutsatt att det inte kommer hindra ridning förbi de nya husen och att om ridvägar korsar vägen vid husen att trummor anläggs i diken för en säker övergång för hästarna och att diken inte trampas sönder.</p> <p>Vi yrkar således att behovet av att kunna rida säkert beaktas både efter bygget som under byggtiden.</p>	<p>Målsättning av detaljplanen är att behålla den befintliga friluftslivkaraktären. Det är upp till exploatören att bestämma tillgängligheten för ridning då området omfattas av kvartersmark. Detta ska inte regleras på plankartan och ska därför ske i en avstämning mellan Värmdö Hästvägsförening och exploatören.</p>

### **Del C. Sakägare och myndigheter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda**

<b>Fastighetsbeteckning/ Myndighet</b>	<b>Ej tillgodosedda synpunkter</b>
Länsstyrelsen	<p>Länsstyrelsen konstaterar att den naturvärdesinventering som kommunen hänvisar till i planbeskrivningen är utförd år 2011. Det innebär att aktuellt område kan ha utvecklats ytterligare värden efter det att naturinventeringen gjordes.</p> <p>Länsstyrelsen vill därmed framföra att om fridlysta arter uppmärksammas inom planområdet i ett senare skede, exempelvis i samband med genomförandet, kvarstår det för verksamhetsutövaren att utreda och visa att aktuell exploatering inte påverkar en fridlyst arts bevarandestatus.</p>
Länsstyrelsen	<p>Kommunen kan med fördel beskriva om det förekommer några trädrader som omfattas av de generella biotopskyddsbestämmelserna.</p>
Storstockholms brandförsvaret	<p>För att SSBF:s fordon ska kunna framföras krävs normalt BK2-väg. Ibland behöver så kallade räddningsvägar upprättas för att räddningstjänstens fordon ska kunna nå fram till byggnader. I SSBF:s vägledningsdokument VL2014-09 beskrivs de förutsättningar som krävs för en räddningsväg.</p>

Storstockholms brandförsvaret	<p>Vid planering av ny bebyggelse behöver hänsyn tas till tillgång av brandvatten. I underlaget framkommer inte planen har för avsikten att lösa brandvattenförsörjning till den tillkommande hotellverksamheten. För ett konventionellt brandpostsystem rekommenderar SSBF ett avstånd om 75 meter från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon, dvs. 150 meter mellan två brandposter. Om alternativsystem planeras bör avståndet till närmaste brandpost 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. Mer information om SSBF:s syn gällande brandvatten finns i vägledningsdokument VL2014-12.</p>
-------------------------------	---

Värmdö 2020-03-02  
Samhällsbyggnadskontoret

Andreas Dahlberg  
*Tillförordnad Planchef*

Rick Hoogduyn  
*Planarkitekt/Projektledare*

