

UTSTÄLLNINGSLÅTÅNDE

Detaljplan för Ripvägen m fl., Strömma delområde S4B, Värmdö kommun

Utställning av detaljplan för Ripvägen m fl., Strömma delområde S4B har skett från 2014-05-20 till 2014-06-13. Utställningen förlängdes sedan till 2014-07-23. Orsaken till förlängningen var att informera om planens förslag till upphävande av strandskyddet enligt 7 kap 15 § miljöbalken. Information om utställningen skickades ut enligt sändlista och utställningen kungjordes i Dagens Nyheter och i Nacka Värmdö Posten 2014-05-20 samt 2014-06-23. Planförslaget och alla bilagda handlingarna fanns att ta del av på Kontaktcenter på Skogsbovägen 9-11 och på kommunens hemsida.

Totalt har 20 yttranden inkommit under utställningstiden. Samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsavdelningen. Alla som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare.

Detta utlåtande är uppdelat i tre delar. Del A är en sammanfattning av vad som tagits i inkomna yttranden. Del B redovisar inkomna yttrandena med avdelningens kommentarer. Del C redogör för vilka intressenter som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Bilaga 1 är en karta som redovisar de fastigheter som inkommit med synpunkter under utställningen.
Bilaga 2 är en karta som redovisar de fastigheter som inkommit med synpunkter under samrådet.

Yttranden har lämnats av

	Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
1.	Länsstyrelsen		2014-06-13
2.	Lantmäteriet, Division Fastighetsbildning		2014-06-10
3.	Trafikförvaltningen		2014-06-05
4.	Storstockholms brandförsvaret		2014-06-10
5.	TeliaSonera Skanova		2014-06-11
6.	Trafikverket		2014-06-11
7.	Bygg- och miljöavdelningen		2014-06-26
8.	Vattenfall Eldistribution AB		2014-07-23
9.	Västerängs samfällighetsförening	Strömma 1:1	2014-06-11
10.	Fastighetsägare 1	Strömma 1:73	2014-06-02
11.	Fastighetsägare 2	Strömma 1:11	2014-06-10
12.	Fastighetsägare 3	Strömma 1:10	2014-06-12
13.	Fastighetsägare 4	Strömma 1:59	2014-06-12
14.	Fastighetsägare 5	Strömma 1:21 Strömma 1:29	2014-06-13
15.	Fastighetsägare 6	Strömma 1:16	2014-06-13
16.	Fastighetsägare 7	Strömma 1:53	2014-06-13
17.	Fastighetsägare 8	Strömma 1:83	2014-06-13
18.	Fastighetsägare 9	Strömma 1:74	2014-06-13
19.	Fastighetsägare 10	Strömma 1:82	2014-06-17
20.	Fastighetsägare 11	Strömma 1:31 Strömma 1:32 Strömma 1:306	2014-06-26

A. Sammanfattning

Totalt inkom 20 synpunkter under utställningstiden var av 12 från fastighetsägare eller enskilda personer som bland annat hade synpunkter på delning av fastigheter, planens avgränsning, bestämmelsen om komplementbostadshus, område för prickmark m.m. Västerängs samfällighetsförening har vidare synpunkter på bebyggelse på icke ianspråktagen mark och Kroksjösbäckens avrinning. Lantmäteriet har synpunkter rörande grundkartan, anser att det finns oklarheter kring vattenområden och anser att genomförandebeskrivningen bör korrigeras kring avtal m.m. Trafikverket har synpunkter kring riktvärden och önskar förtydligande kring bulleråtgärder. Bygg- och miljöavdelningen önskar förändringar kring bestämmelserna för byggrätt för att erhålla långsiktigt hållbara bestämmelser inom planområdet. Länsstyrelsen, Trafikförvaltningen, Storstockholms brandförvar, Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra.

B. Inkomna yttrande i sammanfattning med avdelningens kommentarer

Nedan presenteras de inkomna yttrandena. Alla yttranden finns att ta del av i sin helhet på samhällsbyggnadsavdelningen.

1.	Länsstyrelsen a) Länsstyrelsen meddelar att de har inget att erinra mot planförslaget. Kommentar: a) <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar yttrandet.</i>
2.	Lantmäteriet, Division Fastighetsbildning a) Koordinater och vissa befintliga rättigheter saknas i grundkartan. Vidare anser Lantmäteriet att grundkartans aktualitet inte är acceptabel. b) Då det är oklart om vattnet utanför Strömma 1:16 tillhör denna fastighet så anser Lantmäteriet att det är oklart om det är möjligt att upplåta marken som grönområde ingående i en gemensamhetsanläggning, bland annat med avseende på båtnadsfrågan. c) Finner att det råder oklarheter kring vatten tillhörigheten och gränserna i vattnet. Menar att det kan vara så att utlagt område för WV1 och WE är belägna även på vatten som inte ingår i 1:1. Vill informera om att det i fastighetsbestämningen för Strömma 1:3s vattenområde beslutat 1987 framgår att vattenområdet hör till fastigheten men att vattenområdet avgränsas enligt reglerna i 1 kap 5 § jordabalken. För att bestämma gränserna måste en fastighetsbestämning göras. d) Anser att uttrycket ”intilliggande fastigheter” i planbestämmelsen WB bör ändras eftersom det är oklart hur en intilliggande fastighet definieras. e) Lydelsen för prickmark bör ändras till ”byggnad får inte uppföras”. Bör läggas ut ett l-område i kvartersmark för den luftledning som går genom området om avsikten är att denna ledning ska bestå. f) I planförslaget läggs del av Strömma 1:1 ut som kvartersmark för att möjliggöra väganslutning för Strömma 1:103 till Ripvägen. Lantmäteriet föreslår att en fastighetsindelingsbestämmelse införs som lokaliserar infartsvägen. g) Anser det oklart vad den linjetyp som betecknats med bestämmelsegräns visar. Bestämmelsegränsen bör tas bort. h) Lantmäteriet är av uppfattningen att det inte är möjligt för en samfällighetsförening att teckna avtal om något som rör förändring av den gemensamhetsanläggning som föreningen förvaltar, utan att först ompröva det

	<p>gällande anläggningsbeslutet.</p> <p>i) Lantmäteriet informerar om att för ett positivt beslut ska kunna tas i en anläggningsförrättning, krävs att det så kallade båtnadsvillkoret i anläggningslagen är uppfyllt. Det är i nuläget svårt att beräkna den sammantagna nyttan och båtnaden och därmed också bedöma förutsättningarna för att båtnadsvillkoret kan uppfyllas.</p> <p>j) De fastigheter som ska avstå mark till allmän plats bör redovisas även i text i genomförandebeskrivningen.</p> <p>k) Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen men vill framföra att aktualiteten är oacceptabel.</p> <p>Kommentar:</p> <p>a) <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten och gör justeringar i kommande grundkarta.</i></p> <p>b) <i>Markområde mellan Strömme 1:16s södra gräns och stranden läggs ut som kvartersmark, då Strömme 1:16 har s.k. legal nyttjanderätt enligt jordabalken 1 kap 6 § till området. Detta innebär att Strömme 1:16 har rätt att nyttja området eftersom fastigheten tidigare hade en strandkontakt som den genom förskjutning av stranden blivit skild från. Markindelningen kvartersmark möjliggör att området kan regleras in i Strömme 1:16 genom lantmäteriförrättning.</i></p> <p>c) <i>Detaljplans syfte är att möjliggöra användningen av vattenområdet i det här fallet småbåtshamn och teknisk anläggning i vatten. Detaljplanen tar inte ställning till vattentillhörigheten eller gränserna i vattnet. Fråga om vattentillhörigheten kan bli aktuell vid bildande av ledningsrätt eller annan lantmäteriförrättning.</i></p> <p>d) <i>Avdelningen ändrar i bestämmelsen. WB: Vattenområde där gemensam brygga får anläggas. Åtgärden kräver strandskyddsdispens.</i></p> <p>e) <i>Avdelningen ändrar enligt Lantmäteriets synpunkter. l-område: ledningen ska enligt uppgift från ledningshavaren markförläggas utanför kvartersmark.</i></p> <p>f) <i>Strömme 1:103 har idag en servitutsrätt att ta väg över Strömme 1:1. Syftet med åtgärden är att möjliggöra att marken kan regleras in i kvartersmark.</i></p> <p>g) <i>Avdelningen noterar synpunkten och gör justeringar i kommande grundkarta.</i></p> <p>h) <i>Ändrat i genomförandebeskrivning, text struken.</i></p> <p>i) <i>Avdelningen tar till sig informationen och gör förtydligande i genomförandebeskrivningen.</i></p> <p>j) <i>Avdelningen ändrar enligt Lantmäteriets synpunkter och tar fram en tabell som visar fastighetskonsekvenser.</i></p> <p>k) <i>Förteckningen uppdateras till antagandeskedet.</i></p>
3.	<p>Trafikförvaltningen</p> <p>a) Trafikförvaltningen har inga synpunkter på ärendets innehåll.</p> <p>Kommentar:</p> <p>a) <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten.</i></p>
4.	<p>Storstockholms brandförsvaret</p> <p>a) Storstockholms brandförsvaret har inget att erinra mot planförslaget.</p> <p>Kommentar:</p> <p>a) <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten.</i></p>

5.	TeliaSonera Skanova <p>a) Informerar om att TeliaSonera Skanova Access AB har både luftburna och markförlagda ledningar inom planområdet. Skanova önskar behålla befintliga teleanläggningar i sina nuvarande lägen. Vidar så förutsätter Skanova att de kostnader som uppstår vid en eventuell flytt bekostas av de som initierar flytten.</p> <p>Kommentar: a) Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten.</p>
6.	Trafikverket <p>a) Trafikverket förutsätter att kommunen säkerställer att de av Riksdagen beslutade riktvärdena innehålls för all tillkommande bebyggelse inom planområdet. Plankartan bör därför kompletteras med planbestämmelser som innebär att riktvärdena för buller ska klaras för alla tillkommande boningsrum inom planområdet.</p> <p>b) Trafikverket vill återigen påpeka att det åligger kommunen att säkerställa att exploatören genomför skyddsåtgärder, eller själv genomföra och bekosta skyddsåtgärder. Bulleråtgärder i form av fasadåtgärder (fönster och ventilation) eller skärmar utanför vägområdet ska utföras i samband med byggandet. Om Trafikverket drabbas av kostnader till följd av kommunens planering eller bristande uppföljning av planering kommer Trafikverket att överväga att ställa skadeståndsanspråk på kommunen.</p> <p>c) Plankartan medger att bullerplank/vallar uppförs på så kallad prickmark. Trafikverket vill dock uppmärksamma kommunen på att inga sådana anordningar får uppföras inom vägområdet för väg 222</p> <p>Kommentar: a) Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten och redigerar plankartan. b) Avdelningen noterar synpunkten och har förtydligat i planbeskrivningen. c) Avdelningen noterar synpunkten och försäkrar att detta inte är planens syfte. Prickmarken som planket får uppföras på ligger på den egna fastighetsägarens mark.</p>
7.	Bygg- och miljöavdelningen <p>a) Anser att bestämmelserna för byggrätt inom planområdet ska förändras för att erhålla långsiktigt hållbara bestämmelser för byggrätter inom planområdet.</p> <p>Kommentar: a) Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten och ändrar efter föreslagen formulering på byggrätt.</p>
8.	Vattenfall Eldistribution AB <p>a) Utöver de synpunkter som Vattenfall framfört i samrådsskedet har Vattenfall inget ytterligare att tillägga. Har vidare inget att invända mot de revideringar som gjort med hänsyn till de synpunkter som Vattenfall framförde i samrådsskedet.</p> <p>Kommentar: a) Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten.</p>

9. Västerängs samfällighetsförening (Strömma 1:1)

- a) Anser att det finns tre markområden, i planen är utlagda som natur, som lämpar sig som tomtmark. Det första är föreningens mark framför Strömma 1:208 och det andra och tredje ligger samlat vid ett område i korsningen Sågvägen och lärkstigen. Anser att kommunen inte framfört tillräckligt starka skäl till varför ovanstående utlagda naturområden inte skulle få läggas ut som kvartersmark.
- b) Föreningen och dess medlemmar menar att det finns starka enskilda intressen som talar för möjligheten att få avstycka mark så att medlemmarnas kostnader väsentligt nedbringas. Föreningen syftar till att avstyckning även har ett allmänt intresse, som kommunen borde vara angelägna om att stötta, eftersom efterfrågan på tomtmark för bebyggelse är mycket stor i områden som i rubricerad plan. Anser vidare att kommunen inte förmått visa att det finns något allmänt intresse som har sådan tyngd att det väger över de enskilda intressena.
- c) Önskar besked om vilka andra fastigheter förutom Strömma 1:105 som ligger nära bäcken som avrinner från Kroksjön så att de kan ingå i avtal med dess fastighetsägare.

Kommentar:

- a) *I kommunens översiktsplan är Strömma utmarkerat som ett prioriterat förändringsområde (PFO) där kommunala vatten- och spillvattenledningar ska anläggas för att bland annat förbättra Värmdös miljö. Översiktsplanen är mycket restriktiv till exploatering inom PFO-områden genom att centrera nybebyggelse till kommunens centrumområden. Detaljplanen för Ripvägen m.fl – Strömma delområde S4B följer således kommunens översiktsplan. Samhällsbyggnadsavdelningen anser att tydliga skäl framförts till varför de inte planlagts som kvartersmark. Det första området som är beläget norr om Strömma 1:208 har lagts ut som allmän plats med användningen naturmark, dels för att området vid flertal tillfället haft karaktären av sankmark samt att de i kommunens jordartskarta består av lera och sand vilket avdelningen finner olämpligt för bebyggelse. Område två och tre ligger som föreningen i sitt yttrande påpekat tillsammans i den gällanden byggnadsplanen (122) från 1953. Området är utlagt som allmän plats, park i byggnadsplanen med markerade diken som går genom fastigheten. Området har vid flertal tillfällen vid platsbesök uppfattats som mycket blöt och avdelningen finner den därmed olämplig att bebygga. Avdelningen anser att platsen lämpar sig som grönområde som kan ta hand om dagvatten. På samma sätt som område ett har även dessa områden dåliga markförhållanden då marken består av lera. Avdelningen syftar vidare till att inte strida mot den gällande planen då avdelningen saknar argument för detta. Yttranden har även inkommit kommunen med önskan om att bibehålla grönområdet som det är vilket avdelningen också tar hänsyn till.*
- b) *En del befintliga stora bostadsfastigheter i området kommer att ha möjlighet att dela sina bostadsfastigheter vilket borde tillföra möjligheten till byggnation utan att behöva ta naturmark i anspråk. Inbringar även möjlighet för föreningen att få in mer medlemsavgifter som kan förbättra den ekonomiska statusen. Värmdö kommun har, som nämnts ovan, ett mål att förtäta kring centrumområdena och Strömma faller inte inom ramen ett sådant område. Bortsett från att de ovannämnda naturområdena behövs för rening av dagvatten och att marken inte är god för byggnation så följer avdelningen Värmdö kommuns översiktsplan som tar upp att alla som bor i Värmdö ska ha nära till natur och bad. Gröna kilar och stråk ska bevaras och*

	<p><i>utvecklas. Översiktsplanen tar även upp att karaktären i de prioriterade förändringsområdena ska bibehållas genom att förtätning undviks.</i></p> <p><i>c) Inom planområdets östra del sker Kroksjöns avrinning genom fastigheterna Strömma 1:1, 1:105 och 1:167 ut i Strömma kanal. Avrinningen medför tidvis problem med översvämningar, främst i angränsande planområde. Enligt bestämmelser i jordabalken får en fastighetsägare inte själv ändra befintliga avledningsförhållanden för ett vattendrag så att skada uppstår hos grannfastigheter. Det åligger fastighetsägarna att fastställa att diket sköts och underhålls till ursprungligt skick. För att ändra ett vattendrags nivåer eller flöde krävs tillstånd eller ska anmälas enligt Miljöbalkens (MB) 11:e kapitel, Vattenverksamhet. På sida 12 i naturbeskrivningen som bilagts planbeskrivningen så finns en karta som visar sträckningen som vattendraget från Kroksjöns rinner, utmarkerat som lokalt värdefullt vattendrag. En mer exakt utredning över vilka fastigheter som berörs har inte utförts utav avdelningen utan de fastigheter som uppmärksammats är de som inom detaljplanen för Ripvägen Strömma – delområde S4B uppfattats som problematiska för detaljplanens utformning. För mer information om vilka fastigheter som är i kontakt med Kroksjöns avrinning utanför området så hänvisar kommunen att föreningen, som är huvudman i området, kontaktar experthjälp som utreder flöden och vattenvägar m.m.</i></p>
10.	<p>Fastighetsägare 1 (Strömma 1:73)</p> <p>a) Anser att tidigare lämnade synpunkter inte har blivit beaktade angående exploatering på fastigheterna Strömma 1:73 och 1:104 då de enligt ursprunglig styckningsförrättning är avsedda/klassificerade för bostadsändamål.</p> <p>b) Motsätter sig avdelningens tjänsteskrivelse daterad 2013-09-13 med intention att ändra fastigheten 1:104 användningsområde till naturmark. Menar att den ursprungligen avstyckats för bostadsändamål. Anser att svar från avdelningen inte lämnats angående syftet med att lyfta ur Strömma 1:104 ur detaljplanen för Ripvägen m.fl. Strömma delområde S4B, att fastigheten 1:104 bör ingå i planområdet för S4B och samplaneras med Strömma 1:73. Menar att den kommunala VA-anslutningspunkten sannolikt kan tillgodoses bättre genom samverkan med Strömma 1:73 genom anslutning mot Ripvägen.</p> <p>c) Fastighetsägaren anser att avdelningens ställningstagande till att möjligheten att ta skaftväg över Strömma 1:73 är ologiskt. Menar att terrängförhållandena inte är svåra så som avdelningen förklarat tidigare, utan att den lösningen är likartad med andra fastigheter inom planområdet S4B, och att planförfattaren måste göra neutrala/jämbördiga bedömningar mellan fastigheter inom planområdet.</p> <p>d) Anser att upplysning kring överklagandemöjlighet skulle ha lämnats till fastighetsägaren angående nämndbeslut att lyfta ur fastigheten Strömma 1:104 från detaljplanen Ripvägen m.fl. Strömma S4B.</p> <p>e) Vill att avdelningen gör ett förtydligande för kommunens intentioner för användningsområde av fastigheten Strömma 1:104. Anser att om fastigheten blir utlagd som ett naturområde så kommer det att få ekonomiska konsekvenser i och med en begäran från fastighetsägaren om ett inlösenförfarande där fastighetsägarkollektivet inom närområdet sannolikt skulle åläggas aktuell inlösen till följd då det i planen förslås enskilt huvudmannaskap för allmän plats.</p> <p>Kommentar:</p> <p>a) <i>Samhällsbyggnadsavdelningen anser att lämnade synpunkter blivit beaktade</i></p>

men att ett visst missförstånd måste ha uppstått eftersom det har uppkommit vissa meningsskiljaktigheter mellan avdelningen och fastighetsägaren. Avdelningen menar att försök till förtydligande har skett både via telefon, brev och i mötesform och beklagar att det än finns skiljaktigheter. Avdelningen har som tidigare sagts inte tagit ställning till användning av fastigheten 1:104 utan endast fört ett resonemang kring byggrätt utanför detaljplan som fastighetsägaren har menat finnas på fastigheten. Utanför ett detaljplanelagt område finns ingen byggrätt i plan- och bygglagens mening. Det innebär att alla ansökningar prövas mot de allmänna intressena i plan och bygglagen, mot kommunens översiktsplan och lokala förutsättningar på platsen. Byggrätt för enskilda fastigheter kan tillskapas i och med att ett område detaljplaneläggs och under genomförandetiden av en detaljplan har man en garanterad byggrätt (för de fastigheter som har fått byggrätt i planen). Utomplansbestämmelser är ett äldre planinstitut som upphörde att gälla när plan- och bygglagen trädde i kraft 1987. Strömma 1:73 är bebyggd med lovligt uppförande och klassas därmed som en bostadsfastighet. Strömma 1:104 är obebyggd och ställning har inte tagits till vad som den ska betecknas med i kommande plan.

- b) I tjänsteskrivelsen har avdelningen refererat fastigheten till naturområdet för att den i samrådsförslaget var utlagd som naturområde och för att läsaren skulle kunna göra kopplingen till den illustration som finns i skrivelsen. Avdelningen syftar alltså inte på att detta skall vara fastighetens användning utan skall endast ses som en hänvisning till tidigare samrådsförslaget och en förklaring till varför det föreslagna naturområdet ansågs förflyttas till intilliggande plan. Detta ansåg avdelningen var uppkärlat i mötesform och finner det tråkigt att det inte har framgått tillräckligt tydligt. Fastigheten Strömma 1:104s markanvändning kommer att utredas i kommande detaljplanen S4D – Västeräng. Denna planprocess ska förutsättningslöst utreda lämplig markanvändning inom detta planområde. Frågan varken kan eller ska alltså behandlas i en tjänsteskrivelse för Strömma S4B utan ska behandlas i kommande plan för Strömma S4D - Västeräng.
- c) Samhällsbyggnadsavdelningen anser att angöring till Strömma 1:104 via Strömma 1:73 inte är en lämplig lösning på grund av terrängförhållandena på fastigheterna. Angöring via Strömma 1:247, som ligger inom kommande detaljplan S4D – Västeräng, är enligt avdelningens mening en bättre lösning och det finns dessutom ett befintligt servitut till förmån för Strömma 1:104 att ta väg över Strömma 1:247. Förutsättningarna för angöring anser avdelningen vara bättre i den kommande detaljplanen och därför ändrades plangränsen så att fastigheten Strömma 1:104 kan ingå i det planområdet. Avdelningen har sett över fastigheterna i området och andra fastigheter inom planområdet som planerats med kvartersmark är sedan tidigare bebyggda och har en tydlig angöring. Strömma 1:104 är obebyggd och är en mycket stor fastighet jämfört med de andra och blir därför svår att hantera utan angöring i denna detaljplan.
- d) Överklagandemöjlighet kommer i och med antagande av detaljplan. Då kommer information översändas till de boende, som under samråd och/eller utställning, lämnat synpunkter som inte blivit tillgodosedda om överklagande möjligheter.
- e) Såsom är beskrivet i punkterna ovan kan inte avdelningen ta ställning till fastighetens användningsområde innan detaljplanearbetet för kommande detaljplan påbörjats. Vad fastigheten kommer att betecknas som i kommande intilliggande detaljplan S4D – Västeräng kommer att beslutats efter att planarbetet påbörjats och alla förutsättningar setts över. Att utlova vilket

	<p><i>användningsområde ett område ska få inom en detaljplan som ännu ej är påbörjad strider mot plan- och bygglagen och anses som ett tjänstefel och kan därför inte utföras.</i></p>
11.	<p>Fastighetsägare 2 (Strömme 1:11)</p> <ol style="list-style-type: none">Vill ta bort bestämmelsen som reglerar att komplementbostadshus kräver bygglov.Anser att begräsningarna ”marken får ej bebyggas” avseende fastigheten Strömme 1:11 norra del minskas alternativt tas bort.Vill att begräsningen ”Marken får endast bebyggas med uthus och garage” söder ut mot kanalen tas bort i sin helhet.Hänvisar till tidigare skrivelse angående bostadshusens placering på grannfastigheten. Den är ej korrekt och befintligt däck och pool saknas. <p>Kommentar:</p> <ol style="list-style-type: none"><i>Bestämmelsen som reglerar komplementbostadshus är borttagen ur detaljplanen.</i><i>Vissa fastigheter har begränsats med stora delar prickmark på grund av markförhållanden med mycket brant terräng. Vidare anser avdelningen att prickmarken kan hjälpa till att bevara karaktären i området så som kommunens översiktsplan förespråkar. Att begränsa marken med prickmark förhindrar att olämplig bebyggelse placeras i ett brant område samt att den växtlighet som finns på åsen mellan fastigheterna med stor sannolikhet kommer att finnas kvar.</i><i>Marken söder mot kanalen är begränsad med kryssmark på grund av dåliga markförhållanden. Marken ligger under Länsstyrelsen rekommenderade nivå på 2,45 meter över havet enligt höjdsystemet RH00 och anses därför olämplig att bebygga med större hus. Byggnation under 2,45 meter är inte lämpligt bland annat på grund av risken för översvämning vid högt vattenstånd.</i><i>Husets placering anser avdelningen vara korrekt. Angående befintligt däck och pool så är det detaljerade mätningar som vanligtvis inte görs i samband med att en grundkarta produceras. Man säkerställer att infart till fastigheten finns med samt att rätt antal byggnader redovisas på kartan. Huvudsyftet med grundkartan är att redovisa de fastighetsrättsliga förhållandena.</i>
12.	<p>Fastighetsägare 3 (Strömme 1:10)</p> <ol style="list-style-type: none">Överklagar förslaget om byggnadsförbud på den övre delen av tomt. Menar att det är den enda delen av fastigheten som går att bebygga vid en eventuell styckning. <p>Kommentar:</p> <ol style="list-style-type: none"><i>Se kommentar 11 b och c.</i>
13.	<p>Fastighetsägare 4 (Strömme 1:59)</p> <ol style="list-style-type: none">Anser att syfte med planen är att bevara områdets karaktär i form av relativ gles bebyggelse med stora fastighetsytor och att med hänsyn till detta så borde minsta föreslagna fastighetsstorlek vara 5000 kvadratmeter. Menar att mindre fastighetsstorlekar innebär skafttomter och en förtätning som inte är i linje med syftet.Anser att naturmarken öster om fastigheten fortsätter att vara naturmark. Hänvisar till tidigare inskickade synpunkter 2011 som tar upp samma önskan.

	<p>Kommentar:</p> <p>a) Enligt politiskt beslut fattat 2010-12-14 så ansågs fastigheter om 2500 kvadratmeter vara en rimlig storlek. Att dela eller på annat sätt förändra sin fastighetsstorlek är ett frivilligt val och är möjligt för dem som har en fastighet större än 5000 kvadratmeter. Samhällsbyggnadsavdelningen syftar till att behålla minsta fastighetsstorlek 2500 kvadratmeter i antagandehandling.</p> <p>b) Avdelningen syftar till att behålla den i byggnadsplanen 122 utmarkerade allmänna platsmarken som naturområde. Se kommentar 9 a och b.</p>
14.	<p>Fastighetsägare 5 (Strömme 1:21 & Strömme 1:29)</p> <p>a) Efterfrågar ett förhandsbesked beträffande tillstånd att bygga en brygga som ersättning för en tidigare brygga. Efterfrågar också ett förhandsbesked om bygglov för att i anslutning till ovannämnda brygga uppföra en låsbar byggnad.</p> <p>Kommentar:</p> <p>a) Samhällsbyggnadsavdelningen hänvisar fastighetsägaren till Bygg och miljöavdelningen för hantering av dessa förfrågningar om förhandsbesked.</p>
15.	<p>Fastighetsägare 6 (Strömme 1:16)</p> <p>a) Anser att området söder om Strömme 1:16/2 inte läggs ut som naturområde då det är outrett om vem vattnet och området tillhör.</p> <p>b) Kryssmarkeringen på 1:16/1 ska minskas så att den inte är bredare i nord-sydlig riktning än den är på övriga fastigheter utefter Svanvägen.</p> <p>Kommentar:</p> <p>a) Se kommentar 2 b.</p> <p>b) Samhällsbyggnadsavdelningen har sett över förutsättningarna på fastigheten och minskat kryssmarkeringen på fastigheten.</p>
16.	<p>Fastighetsägare 7 (Strömme 1:53)</p> <p>a) Anser resonemanget i planebeskrivningen kring de så kallade "Atterfallshusen" är ytterst märklig och är i strid med gällande riksdagsbeslut. Önskar att detta skrivs om då området inte är utpekad som skyddsvärt eller annan relevant anledning.</p> <p>Kommentar:</p> <p>a) Se kommentar 11 a.</p>
17.	<p>Fastighetsägare 8 (Strömme 1:83)</p> <p>a) Menar att det är av största vikt att fastigheten får beteckningen B₁, som gör det möjligt att fortsätta bedriva näringsverksamhet på fastigheten. Har sedan 1995 haft sitt bolag på fastigheten och skulle se det som ett stort problem att flytta verksamheten från fastigheten.</p> <p>b) Anser att det förslag avseende marklov för att fälla träd med en diameter över 15 cm kan komma att ställa till stor skada då risken är att fastighetsägare fäller mer träd än nödvändigt innan detaljplanen vinner laga kraft för att slippa söka marklov för trädfällning.</p> <p>Kommentar:</p> <p>a) Verksamheter som kräver bygglov enligt plan- och bygglagen har fått</p>

	<p><i>beteckningen B₁ i detaljplanen. Så länge byggnaden till övervägande del används som bostad av innehavaren och att verksamheten inte har väsentligt ändrat användningen av bostadshuset behövs ingen förändring i användningen av kvartersmarken. Samhällsbyggnadsavdelningen gör den bedömning att den nuvarande användningen av fastigheten är förenlig med planbestämmelsen B och att den begränsade kontorsverksamhet som bedrivs är inte av sådan väsentligt annorlunda karaktär att bygglov skulle krävas.</i></p> <p><i>b) Marklov för fällning av träd gäller enbart för allmän platsmark – NATUR (n₂) och på några enstaka fastigheter där vissa specifika träd som har höga naturvärden har markerats ut (med n₃ och n₄).</i></p>
18.	<p>Fastighetsägare 9 (Strömma 1:74)</p> <p>a) Anser att det på fastigheten skall få bedrivas näringsverksamhet så som Strömma 1:8 får i den förslagna detaljplanen.</p> <p>b) Emotsätter sig kvartersmark mellan Strömma 1:5 och 1:6. Anser att detta är en brandgata till bl.a. området Strömmadal samt att det är en reserverad plats för en eventuell utbyggnad av småbåtshamnen.</p> <p>c) Emotsätter sig kvartersmark mellan 1:83 och 1:84 då fastighetsägaren anser att detta är ett naturområde som bör bevaras.</p> <p>d) Ifrågasätter varför inte vägen till Strömma 1:74, som är belägen mellan 1:74 och 1:75, är inritad i plankartan? Menar att den vägen används upp till 1:74 och anser att det borde vara inskrivet att 1:74 och 1:103 har rätt att reglera markområdet hos lantmäteriet. Anser vidare att eftersom naturområden mellan Strömma 1:5, 1:6 samt 1:83 och 1:84 är inlagda som kvartersmark borde det även vara möjligt att naturområdet mellan 1:74, 1:75 och 1:103 blir inritad som kvartersmark.</p> <p><i>Kommentar:</i></p> <p>a) <i>Verksamheter som kräver bygglov enligt plan- och bygglagen har fått beteckningen B₁ i detaljplanen. Så länge byggnaden till övervägande del används som bostad av innehavaren och att verksamheten inte har väsentligt ändrat användningen av bostadshuset behövs ingen förändring i användningen av kvartersmarken. Samhällsbyggnadsavdelningen gör den bedömning att den nuvarande användningen av fastigheten är förenlig med planbestämmelsen B och att den begränsade kontorsverksamhet som bedrivs är inte av sådan väsentligt annorlunda karaktär att bygglov skulle krävas.</i></p> <p>b) <i>Efter besök på den del av Strömma 1:1, som är beläget mellan Strömma 1:5 och 1:6, har samhällsbyggnadsavdelningen ansett att det inte finns någon möjlighet att ta sig från Stavsnavsvägen ner till vattnet utan att beträda antingen Strömma 1:5 eller 1:6 eftersom området är mycket smalt, brant och kuperat. Området har blivit mer kuperat då Strömma 1:5 vid anordnande av infart över Strömma 1:1, i enlighet med servitut, har fyllt upp marken. Området innehar inga höga naturvärden och upplevs privatiserat. Området ner till vattnet går inte heller att göra tillgängligt för allmänheten utan stora ingrepp på Strömma 1:1. Syftet med planförslaget vid samrådet, då det var utlagt ett WB-område vid vattnet i detta läge, var inte att utveckla bryggområdet där befintlig brygga är belägen, utan endast att möjliggöra för bryggan att ligga kvar där den är. Bryggan ligger delvis inom Strömma 1:5 och används av Strömma 1:5 idag. Bryggområdet väster om Strömma kanal som fått beteckningen WV₁, anses vara tillräckligt. Utifrån ovanstående synpunkter anser samhällsbyggnadsavdelningen att området lämpar sig bättre som kvartersmark som kan regleras in till en bostadsfastighet än som mycket svårutnyttjad naturmark.</i></p>

	<p>c) <i>Området mellan Strömme 1:83 och 1:84 har lagts ut som kvartersmark på grund av att det anses bättre lämpat som kvartersmark än som naturområde. Det smala området ägs idag av Västerängs samfällighetsförening och fortsatte i styckningsplanen från 1931 ner till Strömme kanal mellan Strömme 1:12 och Strömme 1:13. Släppet mellan 1:12 och 1:13 finns dock ej idag vilket innebär att släppet enbart leder upp till enskilda bostadsfastigheter och inte till något allmänt område på det sätt som till exempel släppet mellan Strömme 1:74 och 1:74. Detta släpp angränsar till Strömme 1:247 som i byggnadsplan 137 är utlagt som allmän plats PARK. Vidare har både Strömme 1:12 och 1:13 angöringar ut mot Svanvägen i söder och Strömme 1:83 och 1:84 ut mot Ripvägen i norr och där med anses släppet inte heller ha någon nytta som vägområde. Släppet innehåller vidare inga höga naturvärden. Utifrån ovanstående punkter har kommunen beslutat att lägga ut marken som kvartersmark och därmed möjliggjort för att reglera in området i angränsande bostadsfastigheter.</i></p> <p>d) <i>Infarten till Strömme 1:74 är markerad i plankartan. Den ligger dock delvis inom det prickmarkerade området mellan Strömme 1:74 och 1:75 och kan vara svår att se. Dock syns inte alltid all information i grundkartan så som pooler, altaner och så vidare. Infarter brukar oftast bara markeras den första biten, inte hela vägen upp till byggnaden. Vidare är området mellan Strömme 1:74 och 1:75 delvis utlagt som kvartersmark. Ripvägen ingår som en del av Strömme ga:2 i vilken Strömme 1:103 är delägare. Strömme 1:103 har ingen väganslutning direkt till Ripvägen idag, men har enligt servitut rätt att begagna väg över Strömme 1:1 till Ripvägen. Då planen måste möjliggöra infart till alla fastigheter, läggs del av Strömme 1:1s mark ut som kvartersmark vilket möjliggör för Strömme 1:103 att reglera in markområdet genom en förrättning hos Lantmäteriet, alternativt att ansöka om att upplåta ett servitut. Del av Strömme 1:1 lämnas som naturmark för att allmänheten skall kunna ta sig till grönområdet ovan, på Strömme 1:247 utan att beträda privat mark. Då Strömme 1:74 angränsar till Ripvägen och har direktutfart på denna har inget extra område markerats med syfte att utgöra utfart längs med släppet på Strömme 1:1.</i></p>
<p>19.</p>	<p>Fastighetsägare 10 (Strömme 1:82)</p> <p>a) <i>Invänder mot möjligheten för fastigheter att bedriva näringsverksamhet i planen. Menar att ett möjliggörande öppnar upp för ett stort missnöje bland boende då det kan vara relativt godtyckligt vad som innebär "icke störande". Anser att det kan bli ett större slitage på vägarna i området om fler företag köper upp tomter för att bedriva näringsverksamhet. Anser att befintliga verksamheter får kvarbli men att nya inte bör få etableras sig i området.</i></p> <p>Kommentar:</p> <p>a) <i>Beteckningen B₁ som innebär; bostäder samt verksamheter som ej medför störningar för omgivande bostäder är endast utplacerad på de fastigheter som redan idag bedriver sin verksamhet i området. Inga nya möjligheter har givits inom planområdet.</i></p>
<p>20.</p>	<p>Fastighetsägare 11 (Strömme 1:31, 1:32, 1:306)</p> <p>a) <i>Besvärar sig mot utformningen av den planerade gång-, cykel och vägnät som upptar för stor del av fastigheten och att fastighetsgränsen inte förstärks med kraftig stödmur nära gångvägen.</i></p> <p>b) <i>Anser att gång- och cykelvägen behövs men konstruktionen förhindrar infart till de tre fastigheterna som inte har kontakt med något vägnät. Konkret</i></p>

	<p>förslag för infart till fastigheterna har ej redovisats och undrar när och hur detta skall ske.</p> <p>c) Ersättning beträffande båthus, garage och inlösen av mark har inte redovisats.</p> <p>d) Trafiken håller hög fart framför fastigheten. Erfordrar trafikgupp eller fartkamera.</p> <p>e) Är positiv till projektet med väg och VA men anser att handläggningen för är långsam och tveksam i sin utformning.</p> <p>Kommentar:</p> <p>a) Avdelningen hänvisar fastighetsägaren till Trafikverket för synpunkter på handläggning, utformning och utförande av gång och cykelväg längs Stavsänsvägen, väg 222.</p> <p>b) Avdelningen hänvisar fastighetsägaren till Trafikverket för synpunkter på handläggning, utformning och utförande av gång och cykelväg längs Stavsänsvägen, väg 222.</p> <p>c) Avdelningen hänvisar fastighetsägaren till Trafikverket för synpunkter på handläggning, utformning och utförande av gång och cykelväg längs Stavsänsvägen, väg 222</p> <p>d) Avdelningen hänvisar fastighetsägaren till Trafikverket för synpunkter på handläggning, utformning och utförande av gång och cykelväg längs Stavsänsvägen, väg 222.</p> <p>e) Avdelningen noterar synpunkten och hänvisar till VA-enheten för frågor om utbyggnad för kommunala vatten- och spillvattenledningar.</p>
--	---

C. Intressenter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

Utställning

Fastighetsbeteckning	Ej tillgodosedda synpunkter
Strömma 1:1	Exploatering på naturmark m.m.
Strömma 1:73	Planens avgränsning, återinförande av fastighet Strömma 1:104 till detaljplanen för Ripvägen m.fl. m.m.
Strömma 1:11	Begränsningar av markens bebyggande m.m.
Strömma 1:10	Begränsningar av markens bebyggande
Strömma 1:59	Minsta fastighetsstorlek
Strömma 1:16	Begränsningar av markens bebyggande m.m.
Strömma 1:83	Planbestämmelse
Strömma 1:74	Planbestämmelse m.m.
Strömma 1:82	Planbestämmelse

Samråd

Fastighetsbeteckning	Ej tillgodosedda synpunkter
Strömma 1:3	Planbestämmelser
Strömma 1:42	Avstyckning av fastighet
Strömma 1:103	Vägområde
Strömma 1:30	Minsta fastighetsstorlek
Strömma 1:72	Minsta fastighetsstorlek

Strömma 1:111	Minsta fastighetsstorlek
Strömma 1:3, 1:39, 1:50, 1:81, 1:82, 1:83	Minsta fastighetsstorlek
Strömma 1:31, 1:32, 1:62 och 1:306	Minsta fastighetsstorlek, avstyckning av fastighet m.m.
Strömma 1:74	Planbestämmelse, avstyckning av fastighet m.m
Strömma 1:73, 1:104	Avstyckning av fastighet, markens användning.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN, VÄRMDÖ KOMMUN

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Emilie Hellström
Planeringsarkitekt