



DETALJPLAN FÖR  
**PFO S6, Herrvikstomten, del av Herrviksnäs  
och del av Strömman.**

VÄRMDÖ KOMMUN

**GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

Antagandehandling

PBL (2010:900)

Dnr: 15KS/115

Datum: 2021-12-02

Ansvarig handläggare: Anna Fredriksson

Samhällsbyggnadskontoret

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

### DETALJPLAN FÖR PFO S6, Herrvikstomten, del av Herrviksnäs och del av Strömma, Värmdö kommun

Granskning av detaljplan för Herrvikstomten, del av Herrviksnäs och del av Strömma, Värmdö kommun

har skett från 2020-04-21 – 2020-05-19. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista och granskningen kungjordes i Dagens Nyheter och i Nacka Värmdö Posten 2020-04-21(enligt plan- och bygglag (1987:10) eller plan- och bygglag (2010:900)). Under granskningen fanns möjlighet att lämna synpunkter skriftligen. Planförslaget och alla bilagda handlingarna fanns att ta del av på servicecenter på Skogsbovägen 9–11 och på kommunens webbplats [varmdo.se/stromma-s6](http://varmdo.se/stromma-s6)

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

#### Detta utlåtande är uppdelat i fyra delar:

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

Del B. Ändringar mellan granskning och antagande

Del C. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

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

#### Bilagor:

Bilaga 1 är en karta som redovisar de fastigheter som inkommit med synpunkter under granskningen.

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

#### Yttranden har lämnats av

Namn	Datum
<b>Myndigheter</b>	
1. Trafikförvaltningen - 308	2020-04-27
2. Sjöfartsverket - 325	2020-05-13
3. Svenska kraftnät - 326	2020-05-13
4. Postnord – 331, 365	2020-05-14, 2020-06-01
5. SSBF - 343	2020-05-18
6. Länsstyrelsen - 344	2020-05-18
7. Trafikverket - 348	2020-05-19

8. Lantmäteriet - 360	2020-05-20
9. Vattenfall eldistribution - 366	2020-05-29
10. Bygg- miljö- och hälsoskyddsnämnden - 367	2020-06-16
<b>Föreningar</b>	
11. Föreningen Herrviksintressenter U.P.A. (FHI), Herrvikstomten 67: - 371	2020-08-30
12. Ryttinge Vägsamfällighet (RVS) - 371	2020-08-30
<b>Sakägare</b>	
13. Herrvikstomten 67:26 – 319, 341	2020-05-09, 2020-05-18
14. Herrvikstomten 67:14 - 324	2020-05-12
15. Herrviksnäs 5:2 - 328	2020-05-14
16. Herrvikstomten 67:40 - 332	2020-05-14
17. Herrvikstomten 67:41 – 334, 355, 358	2020-05-16, 2020-05-20, 2020-05-19
18. Herrvikstomten 67:13 & 67:43, 67:12 & 67:13 & 67:43 – 335, 338, 339, 340	2020-05-17, 2020-05-18
19. Herrvikstomten 67:15. – 336, 347	2020-05-17, 2020-05-18
20. Herrvikstomten 67:10 - 337	2020-05-17
21. Herrvikstomten 67:42 - 342	2020-05-18
22. Herrvikstomten 67:21 – 345	2020-05-18
23. Herrvikstomten 67:11 - 346	2020-05-18
24. Strömmadal 1:308 - 349	2020-05-19
25. Ryttinge 67:7, 67:38 - 353	2020-05-20
26. Herrvikstomten 67:23, 67:24 – 359, 368	2020-05-19, 2020-06-30
27. Herrviksnäs 2:1 - 361	2020-05-20
28. Herrvikstomten 67:8 - 362	2020-05-20
29. Herrviksnäs 5:3 - 363	2020-05-19
33. Herrviksnäs 5:4 - 364	2020-05-18

Föreningen Herrviksintressenter U.P.A. förkortas i dokumentet (FHI)  
Ryttinge Vägsamfällighet utan personligt ansvar (U.P.A) förkortas i dokumentet (RVS)

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

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

### **A1. Bryggor**

- Bryggornas belägenhet, placering
- Bryggornas utbredning
- Möjlighet till fler bryggor
- Synpunkt att plats för bryggor upplevs som privatiserande

- e) Synpunkt gällande ägo förhållanden för bryggor och önskemål om allmän tillgänglighet
- f) Önskemål om rätt att bygga brygga och båthus på kvartersmark.
- g) Farhåga att bryggor blockerar den allmänna tillgängligheten och att det kan uppfattas som orättvist att alla fastighetsägare inte har tillgång till brygga vid gemensamhetsanläggningen.

### **Kommentar:**

- a) *Strandskyddet medger inte andra placeringar än vad som föreligger*
- b) *Sjöfartsverket motsätter sig en större brygganläggning*
- c) *Bryggor har varit befintliga på platsen sedan området bebyggdes på 1930-talet. En bryggutredning har företagits och bryggorna som planen medger anses vara uppförda i laga ordning. Med anledning av strandskydd och med anledning av att flera bryggor bidrar till att en större del av bottensedimenten störs kommer fler bryggor inte att medges. Planarbetet har utrett möjligheten till en enda samförlagd brygga. Se även kommentar A1.b.*
- d) *Strandskyddslagstiftningen gäller, liksom allemansrätten. Det är inte tillåtet att privatisera strandskyddat område.*
- e) *Planarbetet avgör inte hur förvaltningen av bryggorna sker. Bryggorna på den centrala allmanningen har uppförts av enskilda privatpersoner med två undantag; en av bryggorna har uppförts av FHI och en av bryggorna är ursprungligen en ångbåtsbrygga. Fastighetsägaren Herrviksintressenter U.P.A. har skrivit skötselavtal med de som nyttjar bryggorna. Bryggan som angör den västra allmanningen omfattas av avtal till förmån för fastighet som har rätt till bryggan.*
- f) *Att bygga en brygga mot kvartersmark kräver enligt gällande lagstiftning inte bygglov men strandskyddsdispens och anmälan om vattenverksamhet. Det är fastighetsägarens/byggherrens ansvar att söka erforderliga tillstånd.*
- g) *RVS har möjlighet att ansöka om att inrätta en gemensamhetsanläggning för bryggor som ej omfattas rättsligt bindande avtal.*

### **A2. Riskområde, farlig gods väg**

- a) SSBF och Trafikverket har haft synpunkter på genomförd riskutredning.
- b) Trafikverket har lämnat önskemål om bebyggelsefritt område om 13 meter från vägkant

### **Kommentar:**

- a) *Riskutredning har uppdaterats och skyddsavstånd införts striktare och förtydligats. Byggnader bakom mur, inom skyddsavstånd 13 meter från vägkant beläggs med planstridigt utgångsläge vilket innebär att volymtillskott inte medges för befintlig bebyggelse. Fastigheter som inte har skyddande mur mot statlig väg förses med prickmark 25 meter från vägbanans kant.*
- b) *Bebyggelsefritt område om 13 meter har införts med prickmark för område bakom mur. Detta innebär att bebyggelse inom 13 meter från farligt godsled, sekundär led planläggs med planstridigt utgångsläge och volymtillskott inte*

*kan medges. Byggrätt för samma areal som befintlig bebyggelse medges i det fall bebyggelse skulle förstöras av våda eller rivas av annan anledning. Vid återuppbyggnad ska lämpligare plats väljas, utom riskavstånd. Inverkan på landskapsbilden avseende ny placering ska beaktas. För fastigheter utan skyddande mur anläggs prickmark 25 meter från vägbanans kant.*

### **A3. Vändplan Nedan Herrvikstomten 67:41**

Flertalet positiva synpunkter har framförts gällande vändplan nedan Herrvikstomten 67:41. Även RVS och FHI har varit positiva. Fastighetsägare till av vändplanen närbelägna fastigheter har dock inkommit med negativa synpunkter.

#### **Kommentar:**

*Planarbetet har haft möte på plats med berörda fastighetsägare och överenskommelse har träffats gällande placering av vändplan. Mark som tas i anspråk för vändplan nyttjas redan som körbana.*

### **A4. Vägområde**

- a) Värmdövik 19:4 (Peabvägen). Negativa synpunkter har inkommit rörande att PEAB-vägen ska ingå i samfälligheten.
- b) Värmdövik 19:4 (Peabvägen). Negativ synpunkt har inkommit gällande att planlägga vägen som GATA, önskemål har framförts att planlägga vägen som GÅNG
- c) Önskemål om att väg till den gamla ångbåtsbryggan klassas som GÅNG.
- d) Önskemål om att Fiskarvägen blir infart till de båda fastigheterna. Herrvikstomten 67:28 och 67:29
- e) Med anledning av inkomna motioner till ordinarie föreningsstämma i FHI den 27 juni 2020 angående mark mellan tomterna 67:17 och 67:21 samt mellan 67:16 och 67:42 lyftes frågan om behov av alternativ in- resp. utfart till/från området utöver ordinarie passage till väg 222.

Dessa båda möjligheter har i nu liggande förslag till detaljplan (mars 2020) benämnts gata. I tidigare förslag från 2018–08 har båda klassats naturmark. Frågan diskuterades ingående på stämman och det konstaterades att det kan vara bra med ett alternativ till dagens rådande entré/exit till väg 222. Man fann också att det finns uppenbara fördelar, såsom placering i området, väglängd etc. i alternativet till reservpassage mellan 67:17 och 67:21.

Stämman konstaterade också att det räcker med ett alternativ.

Med anledning härav beslutade stämman avslutningsvis att den västligaste vägen (den mellan 67:16 och 67:42) återgår till naturmark i den kommande detaljplanen”. Beslutet var enhälligt. \*Styrelsen för Föreningen Herrviksintressenter yrkar att detaljplanen ändras så att marken mellan 67:16 och 67:42 klassas till naturmark i detaljplanen.

- f) Önskemål om att Gamla Stavnäsvägen inte införlivas i befintlig samfällighet utan omfattas av en ny gemensamhetsanläggning. Farhåga

uttalas om omotiverat höga kostnader för vägar, som inte tjänar boende på ursprungliga Ryttingevägen.

**Kommentar:**

- a) PEAB-vägen är den ursprungliga landsvägen vid namn Gamla Stavsnavsvägen. Vägen är viktig för landskapsbilden ur en kulturmiljöaspekt. Vägens sydöstra del utgör tillfart till flera fastigheter. Den nordvästra delen av vägen angör invidliggande detaljplaneområde. Lantmäteriet beslutar om förrättning och vilka som ska ingå i en samfällighet, om förrättning begärs. Vid förrättning fördelas andelstal och därigenom andel av kostnad över de som har nytta av det som förrättningen berör. De som ingår i en samfällighet beslutar om och när åtgärder så som upprustning genomförs. VA- kommer att dras i den så kallade PEAB-vägen. Vid indragande av VS återställs de gator som berörs till ursprunglig standard.
- b) Marken som ägs av PEAB har utgjort väg sedan åtminstone år 1887, enligt arealavmätning. Vägen är en del i kulturmiljön. Användningsområdet GÅNG ingår i Användningsområdet GATA. Se även kommentar a), ovan.



Figur 1 Arealavmätning, 1887. Källa: Lantmäteriet 2020

- c) Väg till Ångbåtsbrygga planläggs som GÅNG
- d) Planarbetet har uppmuntrat samfälligheten (RVS) och föreningen Herrviksintressenter (FHI) U.P.A. att ta kontakt med angränsande område för att skapa en dialog med angränsande område.  
Planarbetet har även upplyst om att den som anser att det föreligger behov av förrättning kan ansöka om förrättning för att ingå i en invidliggande samfällighet. För att möjliggöra infart har Gamla Stavsnavsvägen planlagts som GATA.
- e) Detaljplanen har tidigare justerats till granskning i enlighet med förslag från samfälligheten RVS och FHI, då båda områdena belades med GATA. Detaljplanen har justerats ännu en gång i enlighet med önskemål från samfällighet RVS och FHI.  
Planarbetet ser positivt på möjlighet till GATA mellan Herrvikstomten 67:1 och 67:21 eftersom vägen ner till området lutar mer än 8 procent. En lutning över 8 procent gör det svårt för räddningstjänst och nyttofordon att tillgå området.

*Noteras bör att angränsande planområde inte planlagts med vägområde där vägen mellan Herrvikstomten 67:1 och 67:21 ansluter mot invidliggande planområde.*

- f) *Lantmäteriet genomför och beslutar om förrättningar och avgör vilka som är berörda att ingå i en samfällighet. Det finns flera sätt att indela ansvaret för vägarna. Planarbetet lämnar endast förslag.*

#### **A5. Tekniska anläggningar; Sop-hantering/upsamling, parkering**

- a) *Önskemål att utöka ytan för tekniska anläggningar till ytor på båda sidor om vägen strax efter infarten på Ryttingevägen. Det vill säga från markeringen användningsgränsen söder om bergsklacken till G:a Stavsnäsvägen på västra sidan och från masten till G:a Stavsnäsvägen på östra sidan. Framtida användningsområden för marken kan t.ex. vara sopstation, infartsparkering, cykelställ och brevlådor. Vidare vill vi att plats för avfalls- och sopsorteringsbyggnad ska flyttas till östra sidan i anslutning till masten.*
- b) *Negativt yttrande gällande gemensam sopanläggning inom Ryttingeområdet i korsningen Ryttingevägen och gamla Landsvägen väster ut med anledning av brant backe*
- c) *Önskemål om att pumpstation flyttas till mer central placering på allmänningen*

#### **Kommentar:**

- a) *Samtal har förts med Ryttinge vägsamfällighet. Yta för parkering inom användningsområde GATA har tagits fram i samarbete med samfälligheten. Ytterligare yta för parkering har avsatts till antagande på begäran av FHI och RVS på tidigare föreslagen plats för sopsortering/fraktionering. Cykelparkering är möjligt att anordna på denna yta och på GATA. Brevlådor kan anläggas på gatumark.  
Plats för sopsortering har både inför samråd, granskning och antagande utsetts av FHI och RVS. Planförslaget har justerats löpande efter lämnade önskemål. Byggnad för sopsortering projekteras och uppförs av samfälligheten på avsatt plats.*
- b) *Platsen för sopinsamling har identifierats med stöd av samfälligheten, på önskemål av samfälligheten.  
Backen ned till området är för brant för sobilen vintertid. Lutningen överstiger åtta procent.  
Samfälligheten har möjlighet att anordna en bilväg mellan Herrvikstomten 67:1 och 67:21.  
Planarbetet kräver inte att sopanläggning vid varje fastighet upphör eller att sobil slutar köra i området. Planarbetet har dock tagit hänsyn till befintliga förutsättningar och möjliggör därför flera alternativa lösningar så som avställer plats för upphämtning av sopor och möjliggör alternativ infart till området.*
- c) *VA har undersökt möjligheterna till central placering på allmänningen men*

*har i ett tidigt skede uteslutit detta alternativ då grundvattentrycket är för högt och schaktning för riskabelt vid mer centralt belägen placering. På föreslagen plats finns dessutom en sänka som medför att eventuell breddning inte riskerar att rinna ner till badplatsen.*

#### **A6. Fastighetsstorlekar**

- a) Det finns önskemål om att avstycka fastigheter med en varierande minsta fastighetsstorlek från 2 500 kvadratmeter till 4 000 kvadratmeter.
- b) Det framställs önskemål om att sammanlägga fastigheter för att avstycka i senare skede.
- c) Önskemål om avstyckning mot bakgrund att närliggande områden medger mindre fastigheter.

#### **Kommentar:**

- a) *Ett av de grundläggande direktiven i planarbetet är att karaktären i planområdet ska bibehållas och förtätning genom avstyckning ska undvikas. En avvägning mellan uttryckt önskemål om förtätning och övergripande styrdokument så som regionplanen och översiktsplanen har genomförts. Avvägning har också skett gentemot områdets karaktär. Även avvägning mot kapaciteten för det statliga vägnätet och önskemål om enskilt huvudmannaskap för de lokala vägarna har genomförts, liksom avvägning mot önskemål från boende om bibehållen exploateringsgrad och natur. Därutöver har hänsyn tagits till den rödlistade arten spillkråka, lämpligt habitatområde för hasselsnok och spridningsstråk för barrskogssamband. Ett av de grundläggande önskemålen av samfälligheten (RVS) och föreningen Herrviksintressenter (FHI) som är den största markägaren är att karaktären ska bibehållas och att huvudmannaskapet även fortsättningsvis ska utgöras av ett enskilt huvudmannaskap. Om avstyckningar skulle medges skulle enskilt huvudmannaskap inte vara möjligt att bibehålla enskilt huvudmannaskap baserat på rättspraxis och med anledning av gällande lagstiftning som anger att det krävs särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap och att kommunalt huvudmannaskap i första hand ska gälla. Ett av uppdragen i planarbetet är att karaktären ska bibehållas och förtätning genom avstyckning ska undvikas. Fastigheter om 5 000 kvadratmeter anses utgöra lämplig fastighetsstorlek utifrån platsens karaktär och historiska förankring. Planarbetet har vägt enskilda och allmänna intressen och funnit att en generell avstyckningsmöjlighet om 5 000 kvadratmeter möjliggör likvärdiga avstyckningsmöjligheter för flertalet fastigheter inom Ryttingeområdet med anledning av att flertalet fastigheter är 5 000 kvadratmeter eller större. Förändringen genomförs även som svar på Lantmäteriets synpunkt om att avstyckning är möjlig vid omfördelning av fastighetsgränser. Med en generell fastighetsstorlek är det lättare att förutse vad omfördelning kan medföra för konsekvenser och samtliga fastighetsägare ges samma möjlighet att omfördela fastighetsgränser om så önskas. Fastigheter som är belägna vid vattnet omfattas av såväl strandskydd som MB 4 kap. Fastigheter med strandskydd undantas därför från principen om 5 000 kvm med undantag för Herrvikstomten 67:8 som är bebyggd med två bostadshus och därmed får avstyckas.*



- b) *Planförslaget stöder sammanslagning av fastigheter eftersom det inte finns någon begränsning gällande största fastighetsstorlek, endast minsta fastighetsstorlek är angiven. Om fastighetsägaren önskar slå samman fastigheter så krävs en lantmäteriförrättning. Fastigheter behöver dock vara ändamålsenliga till sin storlek och det kan upplysningsvis vara svårt att lägga ihop fastigheter till större tomter än 15 000 – 16 000 kvm.*
- c) *Det stämmer att det finns detalplaner som medger en större grad av avstyckning. När dessa upprättades gällde en annan översiktsplan.*

#### **A7. Byggrätt**

- a) *Önskemål om byggrätt om 200 kvm.*
- b) *Önskemål om att ändra Komplementbyggnad till Komplementbostad max 80 kvm för att på detta sätt möjliggöra för de flesta fastighetsägarna att behålla de idag befintliga huvudbyggnaderna intakta och bevara områdets karaktär av fritidshusområde från 1930 talet.*

#### **Kommentar:**

- a) *Samtliga byggnader har mätts in vad gäller nockhöjd och tak area. Byggrätten har i Ryttingeområdet har utökats något från samrådsförslaget i enlighet med politiskt beslutade riktlinjer för byggrätt i PFO-områden. För Ryttingeområdet föreslås byggrätt med största byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad om 180 m<sup>2</sup>, och största bruttoarea (BTA) är 240 m<sup>2</sup>. Största yta för komplementbyggnad föreslås vara 80 m<sup>2</sup>, varav enskild max. 50 m<sup>2</sup>. Utöver detta kan Attefallstillbyggnad om 15 kvm ske vilket i praktiken möjliggör en total BYA om 195 kvm.  
För Herrviksnäs föreslås en byggrätt som utgår från befintliga byggnadsvolymer i det fall de är större än de byggnadsvolymer som föreslås gälla för Ryttingeområdet. Byggrätten med största byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 260 m<sup>2</sup> i en våning. För tillkommande byggnation föreslås samma byggrätt som i Ryttingeområdet, det vill säga: största byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad om 180 m<sup>2</sup>, och största bruttoarea (BTA) är 240 m<sup>2</sup>. Största yta för komplementbyggnad är 80 m<sup>2</sup>, varav enskild max. 50 m<sup>2</sup>  
För fastigheterna som vetter mot väg 222; Herrviksnäs 5:6 och Strömmadal föreslås byggrätter som utgår från befintlig bebyggelse.*
- b) *Befintliga byggnader i området har en takarea om ca 100 kvm eller större. Det är fullt möjligt att med nuvarande planbestämmelser bygga till befintliga byggnader. Det är även möjligt att med stöd av Attefallsbestämmelser uppföra en komplementbostad och inrymma ytterligare en bostad i huvudbyggnaden. Att dessutom medge komplementbostäder om 80 kvm anses inte lämpligt då det redan är möjligt att uppföra tre bostäder per fastighet.*

#### **A8. Spridningskorridorer på kvartersmark**

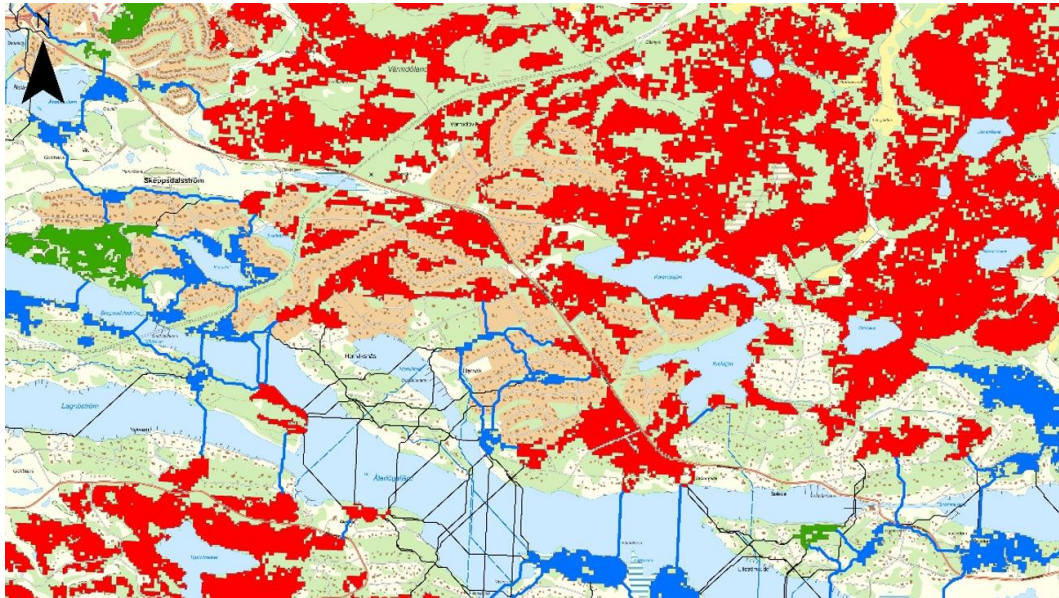
- a) *Önskemål framställs att korsmarken ska preciseras bättre i utbredning på fastigheterna.*

#### **Kommentar:**

- a) *Precisering av korsmark har justerats, inverkan på Herrvikstomten 67:16,*

67:17, 67:18, 67:19, 67:22, 67:26, 62:27, 67:34, 67:35, samt Herrviksnäs 5:4 och 5:5 har minskats.

*Bakgrund: Efter samrådet tillgängliggjordes översiktskartor av Länsstyrelsen där spridningsvägar tydliggjordes. Kommunen kan inte bortse från detta underlag vid framtagande av detaljplaner.*



Figur 2 Röda markeringar illustrerar de primära livsmiljöerna (5% av regionala totala spridnings samband) och viktigaste sambanden för barrblandskog. De gröna områdena är sekundära livsmiljöer (30% av regionala totala spridnings samband). Blå områden visar övriga livsmiljöer.

*Dessa spridningsvägar har inarbetats genom korsmark. Korridorernas utbredning sammanfaller med såväl länsstyrelsens översiktskarta som förekomst av träd med höga naturvärden.*



Figur 3 Översiktlig karta från NVI med värdefulla träd och områden markerade.

*Planområdet ligger invid en regional spridningskorridor för barr- och barrblandskog (Nacka Värmdö kilen). Området utgör en viktig koppling i nord – sydlig riktning. Spridningskorridorerna har främst pekats ut för att säkra spridningen av olika barrskogarter och föra att gynna rödlistade arter.*



Figur 4 Ur regionplanen för Stockholmsområdet (RUFS). Senapsgula områden utgörs av sekundära bebyggelseområden. Gröna områden utgör gröna kilar. Pilar visar svaga kopplingar.

*Tillsammans med att de mest värdefulla naturområden planläggs som natur bidrar korridoren till kommunens bedömning att områdets ekologiska funktion för spillkråka kan bibehållas och artskyddsförbudet därmed inte utlösas. Korridorerna stödjer även eventuell förekomst av hasselsnok och därmed anses inte artskyddet utlösas.*

*Det finns ingen regel som reglerar hur bred en korridor behöver vara. En trädkrona är ofta 10 meter i diameter. I en blockig terräng eller terräng med hållmark så kan rötterna löpa långt åt ett håll. Införda korridorer anses realistiska i storlek. Pluss-marken medger uppförande av komplementbyggnader. Pluss- eller prickmark är ett vedertaget sätt att hantera spridningskorridorer.*

#### **A9 Önskemål om inrättande av fler grönområden**

- Önskemål om inrättande av fler grönområden på fastigheter som ägs av FHI.
- Under möten med FHI och RVS har det lagts fram önskemål att planlägga korsmark som grönområden och möjliggöra kompenserande avstyckningar på kvarvarande fastigheter.
- Önskemål att genomföra konsekvensutredning för NATUR.
- Fråga gällande hur NATUR-värden avses skyddas

#### **Kommentar**

- Att inrätta grönområde kan vara motiverat eftersom Ryttinge via befintliga grönområden angör till Nacka-Värmdökilen, Storskogen-Skärmarö kilområde, i norr. Rent fysiskt; ur ekologisk och rekreativ synvinkel, hänger området alltså ihop med den regionala grönstrukturen. Spår av älg, rådjur, räv*



*och hare, samt förekomst av skogsfåglarna spillkråka, svartmes och tofsmes visar att skogarna i Strömma har värden för skogslevande arter, samt har starka ekologiska samband med skogsområdena i norr. Området är även utpekade lämpligt hasselnokshabitat. Till viss del finns även gröna stråk åt söder mot Fågelbrolandet, främst för fåglar och andra arter som kan sprida sig genom luften. Det viktigaste spridningssambandet sträcker sig enligt Länsstyrelsens kartering söder ut.*

*Planarbetet har fört en dialog med föreningen FHI:s och RVS:s styrelse och föreslagit NATUR i enlighet med majoritetsbeslut i föreningen och dialog med styrelsen för de båda föreningarna.*

*För att planlägga ytterligare fastighetsindelad mark som NATUR krävs att marken är lämplig för detta. Planarbetet har avvägt den långsiktiga nyttan med att planlägga ytterligare fastigheter som natur gentemot den långsiktiga nyttan av att medge kvartersmark jämte möjlighet till anläggande av spridningskorridorer och funnit att syftet att säkerställa möjlighet till spridningskorridorer uppfylls med inrättande av dessa. Mer mark planlagd som NATUR anses varken motiverat eller nödvändigt.*

- b) Att planlägga korridorer anses tillräckligt skydd för de existerande värdena. Angående kompenserande avstyckningar så behöver planarbetet tillse att samtliga fastighetsägare får likvärdiga möjligheter till avstyckningar. Att medge avstyckningar i större omfattning för en enskild fastighetsägare, i detta fall Föreningen Herrviksintressenter anses inte motiverat eller ens möjligt eftersom det skulle ge incitament för en högre avstyckningsgrad i hela planområdet, vilket med tanke på existerande värden och skyddsvärda arter får omfattande konsekvenser. En större avstyckningsgrad skulle innebära krav på kommunalt huvudmannaskap. Det skulle också innebära att översiktsplanens intentioner och regionplanens intentioner inte följs. Dessutom skulle belastningen på statlig väg öka på ett sätt som innebär att tillgång till samhällsservice inte kan garanteras.*
- c) Naturvärdesinventering har inte påtalat behov av konsekvensutredning.*
- d) Vad gäller förvaltning av NATUR så har samfällighet möjlighet att upprätta en skogsvårdsplan.*

#### **A10. Naturmark/gata mellan Herrvikstomten 67:16 och 67:42**

- a) Önskemål att vägen mellan 67:16 och 67:42 återgår till att klassas som naturmark i den kommande detaljplanen. Det är fullt tillräckligt att en alternativ in- och utfart till och från området utöver ordinarie passage till väg 222 möjliggörs i detaljplanen.

#### **Kommentar**

- a) Vägen mellan 67:16 och 67:42 återgår till att klassas som NATUR

#### **A11 Förläggning av VA**

- a) Önskemål om förläggning av VA i dike och farhåga om bristande

- framkomlighet vid nedläggning av VA.
- b) Önskemål att ledningar för V/A dras in från angränsande område via Fiskarvägen.
  - c) Önskemål om att spillvattenledning inte dras in från angränsande område via Fiskarvägen.

#### **Kommentar**

- a) *För att undvika intrång på privat tomt/fastighet förordar VA projektet att man lägger ledningar i körbanan. Genomförande och förläggning av ledningar för vatten och spill ledningar kräver att arbetsmiljön upprätthålls och därmed är schakternas släntlutning och därmed bredd av vikt. Entreprenören ska dessutom säkerställa att fastighetsägare, under hela byggtiden, har tillgång till sina fastigheter, dock kommer det under vissa tider ej vara möjligt att köra fram med bil men då ordnas med parkeringsmöjligheter i närheten. Post och renhållning kommer fungera Räddningstjänsten ska alltid ha framkomlighet. Med anledning av problem med framkomlighet under utbyggnad av VA medger planen två års förskjuten genomförandetid.*
- b) *Vattenledning är redan nedlagd i den gamla landsvägen. VA-avdelningen har redan projekterat och kompletterat bef. vattenledning med spillvattenledning i den före detta landsvägen (i folkmun kallad Peabvägen) för rubricerade fastigheter, alltså i av yttrandet föreslagen sträckning.*
- c) *Se kommentar under A11 b)*

#### **A12 Bastu inom allmännigen**

- a) *Önskemål om markareor där föreningen ges möjlighet att anlägga gemensamhetsanläggningar (bastu, omklädningsrum etc.) med direkt nedgång i vattnet vid såväl stora allmännigen som vid Herrviksbadet.*

#### **Kommentar**

- a) *Det finns en bastu och några bodar på den centralt belägna allmännigen på PARK-mark. I de områden som planläggs som PARK har föreningen möjlighet att ansöka om strandskyddsdispens och bygglov för byggnader som är förenliga med användning inom allmän plats PARK. Planbeskrivningen har uppdaterats med vad som kan anses inrymmas i användnings begreppet park.*

## **Del B. Ändringar mellan granskning och antagande**

### **Ärendebeskrivning**

Detaljplaneförslaget är framtaget i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900), (PBL), i dess lydelse efter den 1 januari 2015 och med standardförfarande. Planförslagets huvudsyfte är att möjliggöra vatten- och spillvatten- (VS-) utbyggnad samt att ge liknande förutsättningar för de boende i det aktuella området. Planförslaget innehåller bestämmelser om fastighetsstorlekar, byggrätter samt bestämmelser som syftar till att säkerställa områdets karaktär, grönområden och kulturhistoriska värden. I planen ges utrymme för förbättringsåtgärder av vägnätet för att möjliggöra trafiksäkra lösningar.

### **Ändringar mellan granskning och antagande**

I texten nedan förkortas: "*Ryttinge vägsamfällighet*" med RVS och "*Föreningen Herrviksintressenter utan personligt ansvar (U.P.A)*" med FHI.

- Redaktionell ändring: planens beteckning har ändrats från ortnamn Herrvikstomten och Strömmadal till befintliga traktnamn; Herrvikstomten, del av Herrviksnäs och del av Strömma.
- WB är en föråldrad beteckning och vattenområden har planlagts med W 1-3.
- WB1, (W1) Planförslaget ändras så att endast bryggor i befintlig omfattning medges. Sammanlagd brygga mot allmänning medges ej längre.
- WB2 (W2) Brygga utökas från 15 – 20 kvadratmeter för att möjliggöra brygga i samma omfattning som befintlig. Brygga finns befintligt även längs med berget.
- Park utökas vid badplats på den centralt belägna allmänningen på begäran av RVS och FHI. Detta är förenligt med existerande förutsättningar.
- På begäran från Trafikverket (TRV) införs skyddsavstånd med prickmark om 13 meter från väggkant för fastigheter med skyddande mur. Komplementbyggnader inom skyddsavstånd beläggs med planstridigt utgångsläge. Byggrätt motsvarande komplementbyggnadernas volym medges även fortsättningsvis vilket möjliggör att de omplaceras till lämpligare läge. För fastigheter utan skyddande mur Herrviksnäs 5:2 och 5:6 anges prickmark 25 meter från vägbanans kant.
- E-område är avsatt för transformatorstationer.
- Planbeteckningen ändras från teknikhus till Transformatorstation.
- E-område för telemast har justerats och minskats att motsvara befintligt behov.
- E-område för fraktionering av sopor har flyttats till av RVS och FHI önskat läge, i närheten av telemast. I granskningsförslaget utgjordes föreslaget läge delvis av E-området. Inga negativa yttranden har inkommit.
- Vägen mellan 67:16 och 67:42 återgår till att klassas som NATUR
- Väg till ångbåtsbrygga planläggs som GÅNG.
- Mark reservat för servitut eller gemensamhetsanläggning införs på fastighet Herrvikstomten 67:30 på begäran av FHI, för att säkra möjlighet till tillfart till Herrvikstomten 67:28. Marken prickas och ingen byggnad kan uppföras på markreservatet. Därmed anses påverkan på NATUR som mindre.
- Markreservat för servitut eller gemensamhetsanläggning införs på Herrvikstomten 67:15 på begäran av fastighetsägaren på den belastande fastigheten, för att säkra tillfart. Avtal finns dock.
- Precisering av korsmark har justerats, inverkan på Herrvikstomten 67:16, 67:17, 67:18, 67:19, 67:22, 67:26, 62:27, 67:34, 67:35, samt Herrviksnäs 5:4 och 5:5 har minskats.

Samråd har skett med kommunekologen.

- Yta för parkering har anvisats vid infart till Ryttingeområdet i enlighet med önskemål från RVS och FHI. Ytan har tidigare prövats för sopanläggning. Ingen negativ synpunkt har inkommit avseende inverkan på natur. Påverkan anses vara av mindre slag.
- Numreringen för e har sorterats om för ökad läsbarhet.
- Minsta byggnadsarea har utökats från 160 till 180 kvadratmeter för beteckningen som i granskningshandling benämndes e6. (som i antagandehandling benämns e1)
- Avfallsmassor har lagts ut på fastigheter Herrvikstomten 67:36 och 67:39 och ett miljöörende pågår. Med anledning av detta har bestämmelse (a3) införts: *Startbesked får ej medges innan markföreningar avhjälpes i tillräcklig utsträckning och marken uppfyller kraven för känslig markanvändning enligt naturvårdsverkets riktlinjer i rapport 5976*
- Minsta fastighetsstorlek för fastigheter som omfattas av strandskydd har justerats utifrån synpunkt från Lantmäteriet så att minsta fastighetsstorlek utgår från avstyckningsbar del av fastighet, utom strandskydd. Detta för att ge en större tydlighet. Förändringen bedöms inte ge möjlighet till fler avstyckningar.
- Efter synpunkt från Bygg- och miljönämnden återinträder strandskydd i hamnområde, där brygga angörs.
- Med anledning att syd slänterna Strömma 1:310 utgör lämpligt habitatområde för hasselnok återinförs strandskydd på del av fastighet Strömma 1:310
- För att skapa en större tydlighet har minsta fastighetsstorlek justerats från 6000 kvm till 5000 kvm för fastigheter: Herrvikstomten 67:18, 67:19, 67:21, 67:22, 67:26, 67:27, 67:28. Minsta fastighetsstorlek har justerats från 4000 kvm till 5000 kvm på fastigheter Herrvikstomten 67:23, 67:24, 67:39, 67:40 och 67:41. Minsta fastighetsstorlek har justerats från 5500 kvm till 5000 kvm för fastigheter Herrvikstomten 67:34 och 67:35. Om samtliga fastigheter regleras kan fyra nya fastigheter bildas. I granskningshandlingen kunde ett lika stort antal nya fastigheter bildas om samtliga fastigheter reglerades om.
- m1, m3, b1, b2, b3 har förtydligats och utbredning för bestämmelser har avgränsats att endast gälla korsmark utefter statlig väg.
  - Ursprunglig lydelse för b1 *Byggnadens väggar och fönster ska utföras i material som kan motstå brand, Fasad och fönster mot väg 222 ska utföras minst i brandteknisk klass EI30 (PBL 4 kap 16§ punkt 1) har ersatts med; Byggnadens fasad och fönster mot väg ska utföras i material som kan motstå brand. Fasad ska utföras minst i brandteknisk klass EI30 och fönster ska utföras minst i brandteknisk klass EW30*
  - Ursprunglig lydelse för b2 *Friskluftsintag ska endast ske från den sida som vetter bort från väg 222 har ersatts med; Friskluftsintag ska endast ske från den sida som vetter bort från väg.*
  - Ursprunglig lydelse för b3 *Entré till bostadshus ska mynna bort från väg 222, alternativt ska minst en utrymningsväg finnas i riktning bort från väg 222 har ersatts med; Entré till bostadshus ska mynna bort från väg, alternativt ska minst en utrymningsväg finnas i riktning bort från väg.*
  - Ursprunglig lydelse för m1 *Om ekvivalent ljudnivå utanför bostadens fasad överskrider gällande riktvärden ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida har ersatts med; Minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida*
  - Ursprunglig lydelse för m3 *Mur i obrännbart material med en höjd av minimalt 1 meter och maximalt 2 meter över anslutande marknivå ska anläggas 1 meter innanför vägområdet för väg 222. Muren ska anläggas längs med sträckningen av väg 222. Utfarter får anläggas i muren på plats för befintlig utfart har ersatts med; Mur i obrännbart material med minst brandteknisk klass EI30, med en höjd av minimalt 2 meter ovan vägbana ska anläggas 1 meter innanför för statlig väg. Muren ska anläggas längs med sträckningen av väg. Utfarter får anläggas i muren på plats för befintlig utfart*
- Illustrationslinjer buller har utgått.
- Illustrationslinje för tre-meters kurvan har utgått.
- Den beskrivande texten Ångbåtsbrygga har lyfts ur detaljplanen

- Varsamhetsbestämmelse k har preciserats för berörda fastigheter; Herrvikstomten 67:15, 67:38. Innebörden är densamma och den nya lydelsen är: *Kulturhistorisk värdefull byggnad med tidstypisk takvinkel, färgsättning och material. Underhåll och ändring av exteriör får inte förvanska byggnadens kulturhistoriska värde. Åtgärder beträffande utseende, färgsättning och kvalitet ska väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Eventuell tillbyggnad underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck. (PBL 4 kap 16§ punkt 2).* Tidigare lydelse för Herrvikstomten **67:15** var: *Kulturhistorisk värdefull byggnad med veranda under tak, liggande stockpanel i rött, snickerier i grönt. Stengrund med källare. Underhåll och ändring av exteriör får inte förvanska byggnadens kulturhistoriska värde. Åtgärder beträffande utseende, färgsättning och kvalitet ska väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Eventuell tillbyggnad underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck. (PBL 8 kap 13 §, 17§).* Tidigare lydelse för Herrvikstomten **67:38** var: *Kulturhistorisk värdefull byggnad med nationalromantiska drag. Liggande stockpanel i brunt, med snickerier i vitt och rött, indragen veranda under tak i söderläge. Underhåll och ändring av exteriör får inte förvanska byggnadens kulturhistoriska värde. Åtgärder beträffande utseende, färgsättning och kvalitet ska väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Eventuell tillbyggnad underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck. (PBL 8 kap 13 §, 17§)*
- Benämningen komplementbostadshus har ändrats till bostadshus. Det innebär att två bostadshus medges på de fastigheter med byggnader som omfattas av varsamhetsbestämmelse; Herrvikstomten 67:15 och 67:38
- Byggrätt på Herrvikstomten 67:15 och 67:38 har i samråd med kommunantikvarie utökats för tillkommande bostadshus och anpassats för byggnad omfattas av varsamhetsbestämmelse.
- Genomförandetiden för har ändrats för W-områden till 15 år i och med samförläggning av bryggor inte längre möjliggörs och då W-områden anses redan utbyggda.
- Bestämmelsen n4 ersätts med *träd*
- U-område på Herrviksnäs 5:6 har minskats.
- *Marklov krävs även för schaktning, fyllning och sprängning som påverkar tomtens höjdläge med mer än 0,5 m. Stödmurar ska undvikas. Vid ändring av marknivå ska marken ansluta följsamt mot omgivande fastigheter, lutningen får inte överstiga 1:2. Vid marklov skall hänsyn tas till dagvattenhantering, kulturmiljö och naturvärden, har ändrats till; Marklov krävs även för schaktning, fyllning och sprängning som påverkar tomtens höjdläge med mer än 0,5 m. Stödmurar ska undvikas. Vid ändring av marknivå ska marken ansluta följsamt mot omgivande fastigheter, lutningen får inte överstiga 1:2. Vid marklov skall hänsyn tas till dagvattenhantering, naturvärden och kulturmiljö av naturtomter och byggnaders inplacering för att förtydliga vilka delar av kulturmiljön som kräver hänsyn.*
- Bestämmelse n1 *Särskilt värdefullt träd. Ingen avverkning eller annan påverkan får ske. Marklov för fällning får ges endast om det finns risk för människor och egendom. Återplantering ska ske med likvärdig art har justerats till; Särskilt värdefullt träd. Ingen avverkning eller annan påverkan får ske. Återplantering ska ske med likvärdig art, för att undvika dubbelskrivning i administrativ bestämmelse*
- Bestämmelse n2 *Klunga av särskilt värdefulla träd. Ingen avverkning eller annan påverkan får ske. Marklov för fällning får ges endast om det finns risk för människor och egendom. Återplantering ska ske med likvärdig art har justerats till; Område med värdefull skog som ska bevaras. Naturvårdande gallring får genomföras för att gynna kronutveckling samt äldre grova träd. Tall och lövträd gynnas. Död ved med en diameter större än 30 cm ska lämnas för att gynna faunan. Marklov krävs för fällning av tall och ädellöv med en diameter om 30 cm eller större, 1,3 m ovan mark (PBL 4 kap 10 § och 13 §)*
- Plangräns mot statlig väg har förändrats efter att planarbetet tagit del av trafikverkets projekteringsunderlag för busshållplatser. Yta som behövs för ändamålet busshållplats har lyfts ur planarbetet.
- Planområdesgräns i öster har justerats och anpassats efter inmätt och justerad fastighetsgräns.
- Fastighetsgränser justerats på grundkartan och samtliga gränser på plankartan har

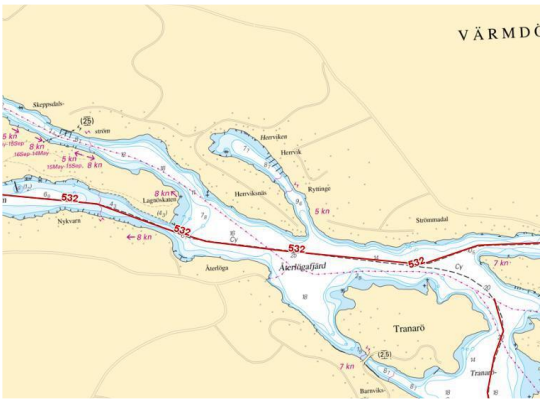


anpassats efter inmätta gränser.

- Även byggnader har mätts in och egenskapsgränser har justerats utifrån befintliga byggnader, utom för fastighet Herrvikstomten 67:41 där altan medgetts bygglov till en meter innanför fastighetsgränsen men uppförts i större omfattning än bygglov medgett. Slutbesked har ännu inte erhållits vilket innebär att byggnationen antas pågå och byggherren har möjlighet att vidta rättelse inom pågående byggnation.
- Fastighet Herrviksnäs 2:1 och Strömma 1:310 lyfts ur detaljplanen
- Informationstext om lämpliga livsmiljöer för hasselsnok har införts på plankartan
- Planbestämmelse har justerats från:  
*Dagvatten ska omhändertas lokalt (LOD) på egen fastighet i enlighet med kommunens dagvattenpolicy. Hårdgjord yta inom fastigheten får utgöra maximalt 12% av totalarean*  
Till  
*Hårdgjord yta inom fastigheten får utgöra maximalt 12% av totalarean*
- Följande planbestämmelse har tagits bort  
*Vid nybyggnation ska byggnader med taktytor större än 25 kvadratmeter anslutas till stenkista/stenkistor eller motsvarande dagvattenfördröjande anläggningar inom fastigheten, med en lämplig lagringsvolym specifikt beräknad utifrån takytornas storlek. Avrinningskoefficienten får inte öka*

## Del C. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

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

	Yttrande	Kommentar
1. Trafikförvaltningen - 308		
a)	Efter granskning har trafikförvaltningen inga ytterligare synpunkter på förslaget.	Noteras
2. Sjöfartsverket - 325		
a)	<p>1. Med anledning av att området i söder angränsar mot den allmänna farleden 532 (se sjökorts-utdrag nedan), har Sjöfartsverket följande synpunkter.</p>  <p>Ur sjösäkerhetssynpunkt anser vi att alternativet där bryggorna även fortsättningsvis utgörs av separata enheter är att föredra framför en samförlagd brygga som sträcker sig 20 meter ut mot farleden.</p> <p>2. Nya bryggor bör utformas med hänsyn till båttrafiken. Sjöfartsverket värnar framkomligheten på vattenvägarna och är i allmänhet restriktiv mot införande av ytterligare fartbegränsningar m.m. mot bakgrund av t.ex. buller från</p>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Noteras. Planförslaget ändras så att endast bryggor i befintlig omfattning medges.</li><li>2. Noteras. Planbeskrivning förtydligas.</li></ol>

	passerande fartyg eller svall-skador på bryggor.	
b)	Det är av stor vikt att anpassning av nya bostäder som ligger mot farleder utförs så att boenden inte kommer att störas av fartygstrafiken, vilket på sikt annars skulle kunna leda till klagomål och krav på inskränkningar för sjöfarten.	Noteras. Planbeskrivning förtydligas avseende detta
c)	All belysning inom planområdet bör utformas så att den inte verkar bländande för sjötrafiken eller påverkar funktionen på de ljuspunkter som är avsedda för säker navigation. Detta gäller även arbetsbelysning under anläggningsfaser.	Noteras. Information har förts in i planbeskrivning
<b>3. Svenska kraftnät - 326</b>		
a)	Eftersom vi inte har några synpunkter och Svenska kraftnät inte har några anläggningar i anslutning till aktuellt område anser vi att detta ärende är avslutat från Svenska kraftnäts sida. Därmed önskar vi inte medverka i det fortsatta remissförfarandet för aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras.	Noteras
<b>4. Postnord – 331, 365</b>		
a)	<ol style="list-style-type: none"><li>1. PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsömfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.</li><li>2. Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.</li><li>3. Kontakta Post Nord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkända leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Noteras.</li><li>2. Noteras. Planbeskrivningen uppdateras med information. Detaljplanen styr inte var brevlådan placeras på fastigheten. En brevlåda är inte heller en bygglovspliktig åtgärd och styrs inte heller av regelverk i genomförande av byggnation.</li><li>3. Noteras.</li></ol>
<b>5. SSBF - 343</b>		
a)	Hantering av olycksrisker1 SSBF har tidigare yttrat sig i detta ärende i samrådet (2018-09-10). Utifrån riskidentifieringen som gjordes då fann SSBF riskkällan väg 222 som är rekommenderad transportled för farligt gods, vilken kommunen också har identifierat. <ol style="list-style-type: none"><li>1. Det har gjorts en riskutredning av ÅF (Riskutredning Strömma S6, Värmdö kommun, 2017-08-29) där åtgärder har föreslagits för att göra risknivån acceptabel. En förutsättning i beräkningarna i riskutredningen är att det inte kommer gå några</li></ol>	Noteras. <ol style="list-style-type: none"><li>1. TRV sätter inte restriktioner för farligt gods därför har riskutredning uppdaterats med beräkningar för transport av kondenserad, brandfarlig gas.</li></ol>

	<p>tankbilar med kondenserad brandfarlig gas på väg 222. SSBF vill poängtera att det inte går att utesluta att tankbilar med gas kommer transporteras på vägen i framtiden vilket kan göra att risknivån blir högre. I riskutredningen finns inte några beräkningar i känslighetsanalysen så det går inte att ta ställning till om det skulle påverka risknivåerna.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>2. SSBF vill också förtydliga vad som menas med ALARP då det är missvisande i planbeskrivningen. ALARP-området är en zon där risken är större än vad som anses godtagbart utan åtgärder, samtidigt som risken är lägre än vad som kan ses som helt oacceptabelt. Att risken är inom ALARP kan alltså betyda att den kan vara oacceptabel men kan bli acceptabel med lämpliga åtgärder.</li><li>3. SSBF ställer sig positiva till de riskreducerande åtgärderna inkluderat i planbestämmelserna. Skyddsavstånd som åtgärd är dock alltid att föredra.</li></ol>	<p>Det finns i dagsläget ingen slutanvändning för klass 2. Väg 222 är ingen genomfartsled och ingen omledningsled.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>2. Noteras. Planbeskrivning förtydligas. Mur ska enligt planbestämmelse uppföras utmed väg 222 för de fastigheter som angränsar mot vägen. Upphöjning vid infarter ska utföras enligt planbestämmelser.</li><li>3. Noteras. Skyddsavstånd i form av prickmark införs om 13 meter från beläggningskant för det område där en mur finns i enlighet med önskemål från trafikverket och SSBF. Byggnader inom skyddsavstånd 13 meter beläggs med planstridigt utgångsläge. Område 13 meter från beläggningskant till 40 meter från vägområde planläggs med korsmark, vilket innebär att endast komplementbyggnad får anläggas inom detta område. För de fastigheter som saknar skyddande myr</li></ol>
--	--	--

		anläggs prickmark 25 meter från vägbanan.
	<p><b>Möjlighet till räddningsinsatser</b> <b>Framkomlighet/Tillgänglighet</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>SSBF ser positivt till att prickmark vid lågpunkter är infört i planbestämmelser då det är problematiskt med större vattenmängder vid insats. Brandvatten</li> <li>I enlighet med SSBF vägledningsdokument (VL2014-122) ska brandposterna placeras med max ca 500 meters mellanrum och ge minst 900 l/min. Området behöver kompletteras med brandposter för att uppnå dessa avstånd. Den föreslagna placeringen av ny brandpost anser vi är lämplig dock finns fastigheter öster i planområdet som då kommer ha ett större avstånd än 500 meter från brandpost. SSBF vill se hur detta har tänkt att lösas.</li> <li>Det bör specificeras i planbeskrivningen att brandposter ska ge ett flöde på minst 900 l/min. Det behöver dessutom tillses att de befintliga brandposterna i området verkligen har ett flöde på minst 900 l/min. Det finns ett stort värde för kommunen att se området i helhet med övrig utveckling runt Strömman, då det längs vägsträckningen för 222 behövs fler brandposter, som kan betjäna mer än ett område.</li> <li>Då detta är ett expansivt område och att ökningen av permanentbostäder är stor så ställer detta höga krav på ett väl fungerade brandpostnät. SSBF har haft en dialog med Värmdö kommun gällande vikten av att ha ett brandpostnät som fungerar dygnet och året runt vilket kan lösas med rundmatning av vattnet och uppvärmning av ledningar. Vi vill se en beskrivning över hur funktionen kommer upprätthållas.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Noteras</li> <li>Noteras. Arbetsmöten har hållits med SSBF för att identifiera var fler brandposter behövs. Platser för brandposter har samrått med Robin Haglund och Lina Holgersson. Brandposter kommer att uppföras i VA-projektet.</li> <li>Planbeskrivningen uppdateras med uppgift om flöden för brandposter.</li> <li>Noteras. Brandposterna byggs ut i VA-projektet som är fristående från planprojektet och dimensionering av ledningar med mera sker i detta projekt.</li> </ol>
	<p><b>Övrigt</b> SSBF rekommenderar fortsatt samverkan kring frågorna om det finns osäkerhet i hur ovanstående yttrande ska beaktas i resterande del av planprocessen. Underlag för yttrande Som underlag för yttrandet har SSBF tagit del av följande handlingar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Planbeskrivning för PFO Strömman S6, Herrvikstomten och Strömmadal. Värmdö kommun. 2020-03-02.</li> <li>Risikutredning Strömman S6, Värmdö kommun. ÅF. 2017-08-29</li> <li>Plankarta för Herrvikstomten och Strömmadal, Del (1, 2 och 3), Värmdö kommun, Upprättad februari 2020.</li> </ul>	Noteras. Samverkansmöten har hållits mellan Planprojekt, VA-projekt och SSBF.
6. Länsstyrelsen - 344		
	Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.	Noteras.
7. Trafikverket - 348		
a)	1. Trafikverket anser att ett bebyggelsefritt avstånd gentemot	1. Noteras. Riskområdet har

	<p>väg 222 behöver säkerställas i plankartan genom att den kompletteras med prickmark inom 13 meters avstånd från vägens belägningskant.</p> <p>2. Trafikverket har granskat riskutredningen som är bilagd detaljplanen och gjort bedömningen att det inte finns skäl för åtgärder inom vägområdet.</p>	<p>omarbetats så att alla byggnader inom riskområde planläggs med planstridigt utgångsläge och volymtillskott ej möjliggörs.</p> <p>2. Noteras.</p>
<b>8. Lantmäteriet - 360</b>		
	<p><b>PLANKARTA OCH BESTÄMMELSER</b></p> <p>1. De fastigheter som anges kunna avstyckas omfattas delvis av strandskydd även efter upphävande av strandskydd, eftersom det endast görs inom byggrätten och inte hela vägen ner till strandlinjen. Det är mycket osäkert ifall nybildning av bostadsfastigheter kan ske om den nybildade fastigheten avses omfattas av strandskyddad mark. Lantmäteriet vill därför uppmana kommunen att kolla närmare på denna fråga. Finns tillräckligt med mark som inte omfattas av strandskydd inom varje egenskapsområde för att respektive fastighet ska kunna styckas av? Eller behövs strandskyddet upphävas i större utsträckning för detta?</p>	<p>1. Noteras.</p> <p>Plankartan justeras och förtydligas.</p>
	<p><b>PLANBESKRIVNING</b></p> <p>2. Efter en översiktlig utredning av relationen mellan befintliga fastighetsstorlekar och planförslagets reglering av fastighetsstorlek verkar fler avstyckningar vara möjliga än vad som framgår av planbeskrivningen. Det område som Lantmäteriet tittat på är det centrala området kring bl.a. Herrvikstomten 67:26. Vilka möjligheter till fastighetsbildning för nybyggnation av bostäder som en detaljplan medför är enligt Lantmäteriet en viktig konsekvens av planen som ska framgå av planbeskrivningen enligt 4 kap. 33 § plan- och bygglagen.</p>	<p>Noteras. Planbeskrivningen angav bara generellt att avstyckningar är möjliga i detta område. Planbeskrivningen har förtydligats och antal möjliga nybildade fastigheter har specificerats. Planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen uppdateras med denna information.</p>
<b>9. Vattenfall eldistribution - 366</b>		
	<p>Vattenfall Eldistribution AB, nedan Vattenfall Eldistribution, återkommer med svar på remiss ”Granskning för detaljplan PFO S6, Herrvikstomten och Strömmadal, Värmdö kommun Dnr 15KS/115” och lämnar följande yttrande.</p> <p>1. Vattenfall Eldistribution noterar att det inte verkar som att Vattenfall Eldistribution skickat in något yttrande i samband med att samrådet genomfördes.</p> <p>2. Vattenfall Eldistribution noterar att kommunen inte angivit i planhandlingarna något om att Vattenfall Eldistribution har elnätanläggningar inom aktuellt planområde vilket ser märkligt ut eftersom Vattenfall Eldistribution och kommunen har ett bra samarbete avseende arbete med planarbete i stort.</p> <p>3. Vattenfall Eldistribution har elnätanläggningar inom aktuellt planområde bestående av 24 kV markkabel, ljusblå streckad linje i karta nedan, 24 kV transformatorstation, svart kvadrat, 0,4 kV</p>	<p>1. Noteras.</p> <p>2. Noteras. Befintliga el-ledningar ligger i allmän platsmark GATA. VA-projektet och Vattenfall har ett upprättat samverkansavtal och ett samarbete pågår. Uppföljande möte har skett med Vattenfall och det verkar som att ett missförstånd föreligger från vattenfalls sida vad</p>

<p>markkabel, blå streckad linje, och 0,4 kV kabelskåp, svart rektangel. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>4. Eldistribution önskar att E-område läggs in inom de platser som finns med i bilagda plankartor.</li><li>5. Vattenfall Eldistribution önskar att kommunen ändrar förklaringen E = Tekniska anläggningar på plankartan till E = Transformatorstation avseende de E-områdena som är för transformatorstationer för att på så sätt förtydliga och avgränsa användningsområdet till det som det är avsett för.</li><li>6. Vattenfall Eldistribution vill informera om följande: Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören. 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>7. Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens <a href="http://www.ledningskollen.se">www.ledningskollen.se</a></li><li>8. Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.</li><li>9. Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.</li><li>10. Vattenfall Eldistribution har inget övrigt att erinra i detta ärende.</li></ol>	<p>gäller el-ledningar.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>3. Markkabel bedöms rymmas inom gatumarken, därför har markreservat inte införts. Enstaka ledningar som löper till enskilda fastigheter bedöms inte kräva markreservat.</li><li>4. Möte med Vattenfall har genomförts och det har konstaterats att det inte behövs fler E-områden för transformatorstation. Det verkar föreligga en sammanblandning av behov för transformatorstationer och elskåp. Elskåp förläggs i gatumark och behöver inte E-område.</li><li>5. E-område är avsatt för transformatorstationer. Planbeteckningen ändras till transformatorstation.</li><li>6. Noteras. VA-avdelningen har som samordningsfördel frågat vattenfall om samförläggning. Vattenfall tar sina kostnader för detta. Om flytt behövs är det Vattenfall som bekostar detta.</li></ol> <p>Kommentaren antas därför röra</p>
---	--

		<p>fastighetsägare</p> <p>7. Noteras. Se punkt 6, ovan.</p> <p>8. Noteras. Se punkt 6 ovan.</p> <p>9. Noteras</p> <p>10. Noteras</p>
10. Bygg- miljö- och hälsoskydds nämnden - 367		
a)	<p><b>Byggnaders placering och utformning</b></p> <p>1. I tidigare yttrande stod enbart att komplementbyggnad ej får inredas som bostadshus. Efter yttrande i BMK.2017.4162 har bestämmelsen korrigerats med att kök inte får finnas i komplementbyggnader. Det är väldigt tydligt formulerat och syftet tydliggörs då att komplementbyggnader inte ska nyttjas som bostäder. Dock kan det uppfattas som tvetydigt att vissa fastigheter får uppföra komplementbostad med bygglov medan andra fastigheter inte får göra det. Flertalet fastigheter har olika K-klassningar som anger att de byggnaderna har vissa skyddsvärden. Det vore då lämpligt att ange för dessa specifika byggnad-er/fastigheter om Attefallsåtgärder får utföras.</p> <p>2. På prickad mark står enligt bestämmelser att byggnad ej får uppföras, detta tolkas som att murar och plank får uppföras på prickad mark med bygglov planenligt. Om så inte är fallet behöver detta förtydligas i planbestämmelsen.</p>	<p>1. Noteras. Bestämelse om att komplementbyggnad inte får inredas som bostadshus har tagits bort och förtydligande har införts i planbeskrivning gällande att Komplementbyggnader avses utgöra bostadskomplement och får inte inredas som permanentbostäder, däremot kan de byggas om till så kallade Attefallshus. Komplementbyggnader får byggas om för att nyttjas för tillfällig vistelse. Det innebär att tekniska egenskapskrav inte motsvarar de krav som ställs för permanentbostad, därmed är de inte lämpade för permanentboende.</p> <p>2. Det är korrekt uppfattat att mur får uppföras. Planbestämmelse i bebyggelsefri zon anger att mur i ej brännbart material ska uppföras mot väg 222.</p>
b)	<p>1. <b>Marklov</b> Likt tidigare yttrande vore det lämpligt att ange om träd "faller" om dessa ska återplanteras eller</p>	<p>Planbeskrivningen förtydligas.</p>

	<p>om det enbart krävs om träd fällt med marklov vid område med "n 1" bestämmelsen.</p>	<p>Om träd faller vid storm eller av naturliga skäl så kan krav inte infalla gällande återplantering. Krav kan ställas i samband med marklov. En skötselplan kan tas fram och godkännas av kommunen. I skötselplanen kan det specificeras hur omkull fallna träd ska hanteras.</p>
c)	<p><b>Miljöbalken Strandskydd</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Vägområden Nämnden bedömer att det inte framgår tydligt att området betecknat med GÅNG ingår i vägområdet. Vad är motiveringen för att upphäva strandskyddet i GÅNG området? Detta bör förtydligas.</li><li>2. <b>Bryggor</b> Nämnden bedömer det inte har visats att intresset att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än intresset att bevara strandskyddet inom områdena betecknat med V2, (Hamn). Genom att upphäva strandskyddet på dessa platser ökar risken att privatiserande åtgärder som exempelvis byggnader eller trädäck uppförs och därmed kommer att ha en avhållande effekt på allmänhetens tillgång till områdena utanför V2-områdena. Nämnden bedömer att områdena behöver minskas ner och det behöver förtydligas vad exakt som får utföras inom V2-områdena om strandskyddet ska upphävas inom dessa. Alternativt så upphävs inte strandskyddet inom V2-områdena.</li><li>3. E1 och E2 Ovanför "Ångbåtsbrygga" i del 1 av plankartan avses två tekniska anläggningar att uppföras. Det finns inte motiverat i planbeskrivning med vilket särskilt skäl, enligt 7 kap 18 c § miljöbalken, som strandskyddet i dessa två områden ska upphävas genom. Det har heller inte redovisats varför intresset att ta området i anspråk på ett sådant sätt som avses med planen väger tyngre än intresset att bevara strandskyddet i de två områdena. Om punkt 5, ett allmänt angeläget intresse enligt 7 kap 18c § miljöbalken, är tänkt att användas som särskilt skäl ska det motiveras varför dessa teknikanläggningar inte kan uppföras utanför strandskyddat område.</li><li>4. I övrigt har nämnden inga synpunkter avseende strandskyddet.</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Noteras. Gång utgörs av befintlig gångväg och är en del av den befintliga infrastrukturen. Motiv förtydligas i planbeskrivningen.</li><li>2. Strandskyddet återinträder i V-område</li><li>3. E1 utgörs av tillkommande pumpstation som är nödvändig för VA-anslutningen. E2 utgörs av befintligt pumphus och befintlig transformatorstation. Planbeskrivningen förtydligas med motiv för upphävande av strandskydd</li><li>4. Noteras</li></ol>



d)	<b>Dagvatten och spillvatten</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Nämnden ser positivt på den dagvattenutredning som skett i området och att begränsa andelen hårdgjorda ytor inom planområdet för att fördröja avrinningen till omgivande vattenförekomster.</li><li>2. Nämnden ser positivt på att kommunal anslutning av spillvatten sker då båda recipienterna till området har problem kopplade till övergödning.</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Noteras</li><li>2. Noteras</li></ol>
e)	<b>Buller</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. I dagsläget utreder bygg- och miljöavdelningen huruvida olägenhet för människors hälsa föreligger. Bedömning sker utifrån gällande lagstiftning, bland annat 9 kap. 3 § miljöbalken och Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus, och om en olägenhet som inte är ringa eller tillfällig skulle konstateras finns möjlighet att kräva ekonomiskt rimliga skyddsåtgärder. Enligt nytt förslag till lagstiftning gällande buller (proposition 2013/14:128) kan tillsynsmyndigheten i framtiden ha svårare att reglera sådana eventuella olägenheter genom tillsyn i efterhand såsom vid klagomål, om bullervärden underskrider värden som angetts i framtagandet av en detaljplan eller i ett bygglov. Nämnden har tagit del av planbeskrivningen för PFO Strömma S6. I planbeskrivningen redovisas de aktuella bullerkällorna samt vilka fastigheter som är mest utsatta för buller. Bullerkällorna som kan komma att utgöra en störning är främst vägtrafik från Skärgårdsvägen 222. Vid tre fastigheter överskrider riktvärdet 60 dBA vid fasad mot vägen. Eftersom de är byggda före 1997 anger Naturvårdsverket att åtgärder inte behöver genomföras såvida inte de ekvivalenta ljudnivåerna överskrider 65 dB(A), vilket då enbart gäller övre våningsplanet på delar av en av byggnaderna på fastigheten Herrviksnäs Endast komplementbyggnader får uppföras inom Föreningen Herrviksintressenter (FHI) där bullernivåerna är högre än gällande riktvärden.</li><li>2. Nämnden ser positivt på bestämmelsen att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot luddämpad sida vid fastigheterna Herrviksnäs 2: 1 och 5:6 om ekvivalent ljudnivå utanför bostadens fasad överskrider gällande riktvärden.</li><li>3. Nämnden anser att planbeskrivningen tagit hänsyn till de bullerkällor som kan komma att utgöra ett problem inom planområdet samt föreslagit rimliga åtgärder.</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Noteras</li><li>2. Noteras</li><li>3. Noteras</li></ol>
f)	<b>Radon</b> <p>Planområdet är i stora delar klassat som ett normal till lågriskområde för markradon (enligt den översiktliga radonriskkartan för Värmdö kommun). Nämnden instämmer därför i att undersökning av radon ska ske i byggskedet och att det inte är rimligt att utföra en markradonundersökning under</p>	Noteras

	planarbetet med hänsyn till kostnaden att bygga radonsäkert.	
<b>11. Föreningen Herrviksintressenter (FHI) - 371</b>		
a)	Som grund för yttrandet ligger synpunkter från FHI arbetsgrupper och från enskilda medlemmar i föreningen. I samband med extra föreningsstämma den 23 augusti 2020 genomfördes röstning och styrelsen fick i uppdrag att i yttrande verka för och möjliggöra förändringar av granskningshandlingarna ”PFO Strömma S6, KSPU 2020-03-31.	Noteras
b)	<b>Naturmark/gata mellan 67:16 och 67:42.</b> Önskemål att vägen mellan 67:16 och 67:42 återgår till att klassas som naturmark i den kommande detaljplanen. Det är fullt tillräckligt att en alternativ in- och utfart till och från området utöver ordinarie passage till väg 222 möjliggörs i detaljplanen.	Se kommentar A9.
c)	<b>Föreningen Herrviksintressenter (FHI) på fastigheter (spridningskorridor, biotop)</b> Föreningen Herrviksintressenter (FHI)en ska preciseras bättre i utbredning på fastigheterna. Föreningen Herrviksintressenter (FHI)en har en stor påverkan på möjligheten att på ett bra sätt kunna placera byggnader för boende så att vi på minsta sätt påverkar syftet med Föreningen Herrviksintressenter (FHI)en och tomtens totala nyttjande. Preciseringsen av plusmarken på fastigheterna 67: 17, 18 och 22 är extra viktig då dessa tomter har fått mycket små ytor att placera byggnader för boende.	Se kommentar A8. a
d)	<b>Vägen/gångstigen ner till ångbåtsbryggan</b> I nuvarande förslag har rubricerad väg klassats som gata, önskemål framställs att vägen i stället klassas som gångväg.	Se A4. c)
e)	<b>Tekniska anläggningar vid infarten till Ryttingevägen</b> Vi vill utöka ytan för tekniska anläggningar till ytor på båda sidor om vägen strax efter infarten på Ryttingevägen. Det vill säga från markeringen användningsgränsen söder om bergsklacken till G:a Stavsnäsvägen på västra sidan och från masten till G:a Stavsnäsvägen på östra sidan. Framtida användningsområden för marken kan t.ex. vara sopstation, infartsparkering, cykelställ och brevlådor. Vidare vill vi att plats för avfalls- och sopsorteringsbyggnad ska flyttas till östra sidan i anslutning till masten.	Se A5. a)
f)	<b>Väg till fastigheterna Värmdö Herrvikstomten 67:28 och 29</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Önskemål om att Fiskarvägen blir infart till de båda fastigheterna. Herrvikstomten 67:28 och 67:29</li> <li>2. Då kan även ledningar för V/A dras in från angränsande område via Fiskarvägen.</li> <li>3. I det fall detta inte kan medges bör servitut för in- och utfart från Ryttingevägen genom fastigheten Värmdö Herrvikstomten 67:30 längs fastighetsgränsen mot 67:27 anges i detaljplanen.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Se kommentar A4 e)</li> <li>2. Se kommentar A11 b)</li> <li>3. Plankartan har avsatt mark för gemensamhetsanläggning/servitut i samråd med samfälligheten RVS och fastighetsägaren FHI. Det är Lantmäteriet som sedan beslutar om</li> </ol>

		servitut. I samråd med föreningen.																																																																								
g)	<p><b>Möjlighet att anlägga fler båtplatser</b> Inkludera möjligheten i detaljplanen att åstadkomma fler båtplatser inom området enligt följande:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Skapa en bergfast båtbygga söderut längs med berget efter lilla badstranden i Herrviken. *)</li> <li>2. Förlänga nuvarande båtbygga i Herrviken norrut ca 5 meter till en tidigare förankringspunkt på angränsande berg för ytterligare båtplats.</li> <li>3. Lägga ut ytterligare en mindre bygga vid stora allmännings i söder.</li> <li>4. Det är viktigt att den lilla badstranden bibehålls i Herrviken.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. I och med gällande strandskydd anses detta inte möjligt.</li> <li>2. Det finns ett befintligt fäste för bygga norrut. Det är möjligt att nyttja befintligt bygga-fäste för bygga.</li> <li>3. Se kommentar A1 c)</li> <li>4. Beteckningen bad har flyttats till av samfälligheten anvisad plats.</li> </ol>																																																																								
h)	<p><b>Bastu inom allmännings</b> Det bör i kommande detaljplan ha angivits markareor där föreningen ges möjlighet att anlägga gemensamhetsanläggningar (bastu, omklädningsrum etc.) med direkt nedgång i vattnet vid såväl stora allmännings som vid Herrviksbadet.</p>	Se kommentar A12																																																																								
i)	<p><b>Egenskapsbestämmelser för kvartermark e6</b> Vi önskar ändra Komplementbyggnad till Komplementbostad max 80 kvm för att på detta sätt möjliggöra för de flesta fastighetsägarna att behålla de idag befintliga huvudbyggnaderna intakta och bevara områdets karaktär av fritidshusområde från 1930 talet.</p>	Se kommentar A7 b)																																																																								
j)	<p>Sammanställning av Föreningen Herrviksintressenters yttrande PFO Strömma S6, KSPU 2020-03-31.</p> <p>Sammanställning av frågor och resultat efter röstning avseende förändringar i detaljplaneförslag (PFO Strömma S6, KSPU 2020-03-31). Röstning har genomförts vid ordinarie årsstämma den 27 juni 2020 och vid extrastämma den 23 augusti 2020.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sakfråga (förändring av detaljplanen)</th> <th>Ja</th> <th>Nej</th> <th>Nedlagda röster</th> <th>Röstningsunderlag</th> <th>Andel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gata mellan 67:16 och 67:42 återgår till att klassas som naturmark i detaljplanen.</td> <td>Ordinarie årsstämma 27/6-20</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>Ordinarie årsstämma 27/6-20</td> <td>100 %</td> </tr> <tr> <td>Korsmarken bör preciseras bättre i utbredning på fastigheterna.</td> <td>159 1/3 Extra stämma</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>159 1/3</td> <td>100 %</td> </tr> <tr> <td>Gata ner till bryggan på stora allmännings ska klassas som gångväg.</td> <td>159 1/3 Extra stämma</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>159 1/3</td> <td>100 %</td> </tr> <tr> <td>Ytor för tekniska anläggningar på båda sidor om vägen, dvs öster om vägen intill mastinfarten.</td> <td>159 1/3 Extra stämma</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>159 1/3</td> <td>100 %</td> </tr> <tr> <td>Verka för möjlighet till infart från Fiskarvägen till fastigheterna 67:28 och 67:29.</td> <td>159 1/3 Extra stämma</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>159 1/3</td> <td>100 %</td> </tr> <tr> <td>Verka för möjlighet till servitut för infart från Ryttingevägen till 67:28 och 67:29</td> <td>130 Extra stämma</td> <td>29 1/3</td> <td>0</td> <td>159 1/3</td> <td>82 %</td> </tr> <tr> <td>Skapa en bergfast båtbygga söderut längs berget efter lilla badstranden i Herrviken.</td> <td>117 1/3 Extra stämma</td> <td>42</td> <td>0</td> <td>159 1/3</td> <td>74 %</td> </tr> <tr> <td>Lägga ut ytterligare en mindre bygga vid stora allmännings.</td> <td>98 Extra stämma</td> <td>47 1/3</td> <td>14</td> <td>145 1/3</td> <td>67 %</td> </tr> <tr> <td>Förlänga nuvarande båtbygga i Herrviken norrut och skapa plats för ytterligare en båt.</td> <td>97 Extra stämma</td> <td>3</td> <td>59 1/3</td> <td>100</td> <td>97 %</td> </tr> <tr> <td>Gemensam bokningsbar bastu/omklädningsrum med utsikt mot havet och direkt tillgång till vattnet.</td> <td>159 1/3 Extra stämma</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>159 1/3</td> <td>100 %</td> </tr> <tr> <td>Ändra Komplementbyggnad till Komplementbostad max 80 kvm.</td> <td>159 1/3 Extra stämma</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>159 1/3</td> <td>100 %</td> </tr> </tbody> </table>	Sakfråga (förändring av detaljplanen)	Ja	Nej	Nedlagda röster	Röstningsunderlag	Andel	Gata mellan 67:16 och 67:42 återgår till att klassas som naturmark i detaljplanen.	Ordinarie årsstämma 27/6-20	0	0	Ordinarie årsstämma 27/6-20	100 %	Korsmarken bör preciseras bättre i utbredning på fastigheterna.	159 1/3 Extra stämma	0	0	159 1/3	100 %	Gata ner till bryggan på stora allmännings ska klassas som gångväg.	159 1/3 Extra stämma	0	0	159 1/3	100 %	Ytor för tekniska anläggningar på båda sidor om vägen, dvs öster om vägen intill mastinfarten.	159 1/3 Extra stämma	0	0	159 1/3	100 %	Verka för möjlighet till infart från Fiskarvägen till fastigheterna 67:28 och 67:29.	159 1/3 Extra stämma	0	0	159 1/3	100 %	Verka för möjlighet till servitut för infart från Ryttingevägen till 67:28 och 67:29	130 Extra stämma	29 1/3	0	159 1/3	82 %	Skapa en bergfast båtbygga söderut längs berget efter lilla badstranden i Herrviken.	117 1/3 Extra stämma	42	0	159 1/3	74 %	Lägga ut ytterligare en mindre bygga vid stora allmännings.	98 Extra stämma	47 1/3	14	145 1/3	67 %	Förlänga nuvarande båtbygga i Herrviken norrut och skapa plats för ytterligare en båt.	97 Extra stämma	3	59 1/3	100	97 %	Gemensam bokningsbar bastu/omklädningsrum med utsikt mot havet och direkt tillgång till vattnet.	159 1/3 Extra stämma	0	0	159 1/3	100 %	Ändra Komplementbyggnad till Komplementbostad max 80 kvm.	159 1/3 Extra stämma	0	0	159 1/3	100 %	Noteras
Sakfråga (förändring av detaljplanen)	Ja	Nej	Nedlagda röster	Röstningsunderlag	Andel																																																																					
Gata mellan 67:16 och 67:42 återgår till att klassas som naturmark i detaljplanen.	Ordinarie årsstämma 27/6-20	0	0	Ordinarie årsstämma 27/6-20	100 %																																																																					
Korsmarken bör preciseras bättre i utbredning på fastigheterna.	159 1/3 Extra stämma	0	0	159 1/3	100 %																																																																					
Gata ner till bryggan på stora allmännings ska klassas som gångväg.	159 1/3 Extra stämma	0	0	159 1/3	100 %																																																																					
Ytor för tekniska anläggningar på båda sidor om vägen, dvs öster om vägen intill mastinfarten.	159 1/3 Extra stämma	0	0	159 1/3	100 %																																																																					
Verka för möjlighet till infart från Fiskarvägen till fastigheterna 67:28 och 67:29.	159 1/3 Extra stämma	0	0	159 1/3	100 %																																																																					
Verka för möjlighet till servitut för infart från Ryttingevägen till 67:28 och 67:29	130 Extra stämma	29 1/3	0	159 1/3	82 %																																																																					
Skapa en bergfast båtbygga söderut längs berget efter lilla badstranden i Herrviken.	117 1/3 Extra stämma	42	0	159 1/3	74 %																																																																					
Lägga ut ytterligare en mindre bygga vid stora allmännings.	98 Extra stämma	47 1/3	14	145 1/3	67 %																																																																					
Förlänga nuvarande båtbygga i Herrviken norrut och skapa plats för ytterligare en båt.	97 Extra stämma	3	59 1/3	100	97 %																																																																					
Gemensam bokningsbar bastu/omklädningsrum med utsikt mot havet och direkt tillgång till vattnet.	159 1/3 Extra stämma	0	0	159 1/3	100 %																																																																					
Ändra Komplementbyggnad till Komplementbostad max 80 kvm.	159 1/3 Extra stämma	0	0	159 1/3	100 %																																																																					
k)	<p><b>Ang. naturmark/gata mellan 67:16 och 67:42.</b> Med anledning av inkomna motioner till ordinarie</p>	Se kommentar A4 e)																																																																								

	<p>föreningsstämma i FHI den 27 juni 2020 angående mark mellan tomterna 67:17 och 67:21 samt mellan 67:16 och 67:42 lyftes frågan om behov av alternativ in- resp. utfart till/från området utöver ordinarie passage till väg 222.</p> <p>Dessa båda möjligheter har i nu liggande förslag till detaljplan (mars 2020) benämnts gata. I tidigare förslag från 201808 har båda klassats naturmark.</p> <p>Frågan diskuterades ingående på stämman och det konstaterades att det kan vara bra med ett alternativ till dagens rådande entré/exit till väg 222. Man fann också att det finns uppenbara fördelar, såsom placering i området, väglängd etc i alternativet till reservpassage mellan 67:17 och 67:21.</p> <p>Stämman konstaterade också att det räcker med ett alternativ. Med anledning härav beslutade stämman avslutningsvis att den västligaste vägen (den mellan 67:16 och 67:42) återgår till naturmark i den kommande detaljplanen".</p> <p>Beslutet var enhälligt.</p> <p>*Styrelsen för Föreningen Herrviksintressenter yrkar att detaljplanen ändras så att marken mellan 67:16 och 67:42 klassas till naturmark i detaljplanen.</p>	
<b>12. Ryttinge Vägsamfällighet (RVS) - 371</b>		
	<p>Vi ägare till fastigheterna som ingår i Ryttinge vägsamfällighet (RVS) lämnar här synpunkter på granskningshandlingarna "PFO Strömma S6, KSPU 2020-03-31":</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Vägen/gångstigen ner till ångbåtsbryggan. I nuvarande förslag har rubricerad väg klassats som gata, önskemål lämnas att passagen till vattnet klassas som gångväg. (Enhälligt beslut vid RVS extrastämma 23 augusti 2020). (Samma synpunkt lämnas i FHI:s yttrande då gatan återfinns inom fastigheten 67:1 som ägs av FHI). Östra G:a Stavsnäsvägen</li><li>2. RVS medlemmar anser inte att fastigheterna som nås via östra PEAB-vägen inklusive förlängningen till väg 222 ska ingå i RVS. Önskemål lämnas att en upprustning av vägen ej ska bekostas av RVS medlemmar. Önskemål att fastigheterna vid östra G:a Stavsnäsvägen bildar en egen samfällighetsförening. (Enhälligt beslut vid RVS extrastämma 23 augusti 2020).</li><li>3. Vändplaner. RVS medlemmar tillstyrker den placering av vändplaner som anges i PFO Strömma S6, KSPU 2020-03-31. (Tillstyrkt av 89 % av medlemmarna vid RVS extrastämma 23 augusti 2020).</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Se kommentar A4 c)</li><li>2. Se kommentar A4 a)</li><li>3. Se kommentar A3</li></ol>
<b>13. Herrvikstomten 67:26 – 319, 341</b>		
a)	<p>Önskemål om att detaljplanen skall medge att vår fastighet kan styckas i två skall tillgodoses, av följande skäl:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Vår tomt är mer än 9000 kvadratmeter stor.</li><li>2. Flera av omgivande tomter är i storleksordningen 4000 kvadratmeter dvs betydligt mindre.</li><li>3. Vid gatunummereringen, som skede för några år sedan tilldelades vi två gatunummer.</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Se kommentar A6 a)</li><li>2. Majoriteten av omgivande fastigheter är större än 5 000 kvadratmeter. Två av nio fastigheter är mindre än 5000 kvadratmeter.</li></ol>

	4. För en annan stor tomt på området medger denna planstyckning.	3. Tilldelning av gatunummer tar inte hänsyn till möjlighet till fastighetsindelning. Det är möjligt att tilldelas gatunummer tex. även för Attefalls byggnader. 4. För fastighet med två huvudbyggnader föreslogs avstyckning i samrådshandling och granskningshandling.
b)	<ol style="list-style-type: none"> <li>Hänvisning till medlemsmöte i jan 2020. Önskemål om att även Herrvikstomten 67:28 och 67:29 som vi planeras som NATUR.</li> <li>Farhåga att det blir det extra kostsamt för kommunen att förse speciellt 67:28 med V/A.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Se Kommentar A9 a)</li> <li>Kostnadsbilden förändras inte om fastigheten 67:28 planläggs som NATUR.</li> </ol>
<b>14. Herrvikstomten 67:14 - 324</b>		
a)	<ol style="list-style-type: none"> <li>Vid områdets bildande avsattes mark för framtida vändplan vid vägens slut. Den mark som avsattes är inte tillräckligt stor till ytan för en vändplan. Farhåga om att föreningen behöver lösa in mark från 3 olika fastigheter.67:14,67:41 samt 67:53 lyfts.</li> <li>Dessutom är markförhållanden med stor sannolikhet betydligt dyrare att färdigställa än det tidigare förslaget från Värmdö kommun. Därför yrkar vi på att första förslaget av vändplanens lokalisering kvarstår.</li> </ol>	1. Se kommentar A3
b)	Önskemål om möjligheter i detaljplan för framtida båtbygga på föreningens mark vid Herrviken.	Se kommentar A1
<b>15. Herrviksnäs 5:2 - 328</b>		
a)	<ol style="list-style-type: none"> <li>Vi önskar inte ändrad utfart från vår fastighet via Gamla Värmdövägen utan som i dag direkt ut på länsväg 222.</li> <li>Önskemål om att vändplan för fastigheterna Herrviksnäs 5:2 och 5:3 ändras och placeras på en befintlig plats utanför fastighet 5:3</li> <li>Frågor kring tidplan för planeringen av VA och lämplig plats för min förbindelsepunkt?</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Planarbetet har inte föreslagit att någon utfart ska stängas.</li> <li>I granskningsförslaget fanns ingen vändplan på fastigheterna Herrviksnäs 5:2 och 5:3. Vändplanen föreslås placerad på fastighet Herrviksnäs 5:1.</li> <li>Förslag på anslutningspunkter skickas ut av VA-avdelningen. Tidplanen följer tidplanen för</li> </ol>

		planläggningen. Arbete inleds ca. tre månader efter lagakraftvunnen detaljplan.
16. Herrvikstomten 67:40 - 332		
a)	Önskemål om att minsta tomtstorlek ska vara mindre än de nu angivna 4000 m <sup>2</sup> . Minsta tomtstorlek önskas anges till 2500 m <sup>2</sup> .	Se kommentar under A6 a)
b)	1. Önskemål att fastigheterna 67:34 och 67:35 också bör omvandlas till NATUR-mark med motivering att stora delar av de två tomterna markerade som "kryssmark", mark som alltså inte får bebyggas med en huvudbyggnad. 2. Farhåga framförs att tomterna blir svåra att bebygga och att huvudbyggnader kommer placeras relativt nära Ryttingevägen. Uppfattning om att det då strider mot det som beskrivs i planen, det vill säga att byggnader inte ska placeras nära vägen utan följa traditionen inom området, väl indragna från vägen.	1. Se Kommentar A9 a) Avståndet mellan Ryttingevägen och kryssmark är 50 – 70 meter. Kryssmarken anses därför inte föranleda att byggnader placeras allt för nära vägområdet. Planbestämmelser införs om minsta fastighetsstorlek om 5000 kvm. Det innebär att dessa fastigheter kan omfördelas och att tre fastigheter kan bildas.
c)	Hänvisning till stämma inom FHI, och omröstning där enligt uppgiftslämnaren en majoritet för att föreslå att även 67:34 och 67:35 skulle omvandlas till NATURmark. Det skulle alltså inte vara kontroversiellt att dessa två fastigheter blev NATURmark.	Se Kommentar A9 a)
17. Herrvikstomten 67:41 – 334, 355, 358		
a)	1. Farhåga lämnas att det nya förslaget att göra en vändplan vid tomt 67:41 skulle bli kostsamt för medlemmarna i Herrvikstomten. 2. Farhåga att förslaget innebär sprängningar och schaktningar samt stor inverkan på tre tomter. 3. Farhåga att karaktären på området påverkas negativt. 4. Farhåga om intrång på Herrvikstomten 67:41. 5. Önskemål om att flytta vändplanen till det tidigare förslaget och göra en T-korsning med motivering om så lite inskränkning som möjligt och planare terräng. 6. Antagande om betydligt mindre kostnad för medlemmarna om vändplan förläggs i läge som föreslogs under samråd. 7. Antagande om att ingen juridisk egendom att påverkas i det alternativet som var ursprungsförslaget.	Se Kommentar A3
18. Herrvikstomten 67:13 & 67:43, 67:12 & 67:13 & 67:43 – 335, 338, 339, 340		
a)	1. Uttalad uppskattning över genomfört arbete och uttryckt nöjdhet över stora delar av utfallet (planförslaget). 2. Uttryckt uppskattning över att kommunen tagit hänsyn till den natur och den kultur som präglar RYTTINGEOMRÅDET. Detta ger sig uttryck i	1. Noteras 2. Noteras

	<p>kommunens förslag att;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Avstyckning undviks.</li> <li>b) Karaktären på nybyggnationer i största möjliga utsträckning skall smälta in med dagens bebyggelse.</li> <li>c) Byggrätten hålls nere till 160 kvm med komplementbyggnad.</li> <li>d) Vägar och allmän plats inom området fortsättningsvis skall förvaltas med enskilt huvudmannaskap, dvs av Ryttinge Vägförening och att man rekommenderar grusvägar för att behålla karaktären och i första hand förordar mötesplatser före breddning av vägar.</li> <li>e) Vändplaner skall förläggas i väster och öster. (Avsaknaden av vändplaner i öster har enligt yttrande upplevts som ett större problem då stora transporter och bilar tvingas backa på de smala vägarna och fastigheter nyttjats som inofficiella vändplaner.</li> <li>f) Bifall till önskemål att gemensamt ägda tomter: Herrvikstomten 67.30, 67,31, 67,32 och 67, 33 framöver skall klassas som naturmark, då de klassats att vara av högsta naturvärde.</li> </ul>	
<p>b)</p>	<p>Uttryckt missnöje med:</p> <p>-----</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1. SOPSTATION</li> <li>a) Negativt yttrande gällande gemensam sopanläggning inom Ryttingeområdet i korsningen Ryttingevägen och gamla Landsvägen väster ut med anledning av brant backe.</li> <li>b) Motiven till negativt yttrande nedan.             <ul style="list-style-type: none"> <li>1. 1,2km promenad väg fram och tillbaka från fastigheter.</li> <li>2. Det är helt mörkt under stora delar av året</li> <li>3. bristfälligt skottad skogsväg eller uselt väder.</li> </ul> </li> <li>c) Alla har inte bil eller andra transportmedel.</li> <li>d) Backen är svår att köra i på vintern</li> <li>e) Farhåga att sopor samlas vid fastighet innan de förs till sopanläggningen (äckligt), det kan både ha läckt och luktar starkt.</li> <li>f) Farhåga uttalas att gammal, sjuk, handikappat och oförmögen fastighetsägare inte klarar att ta sig till sopuppsamlingsplats dagligen.</li> <li>g) Påpekande att majoriteten av de boende idag inte är permanentboende.             <ul style="list-style-type: none"> <li>1. Fråga varför en dyr sopanläggning, (investering, underhåll och årsavgifter) för några månaders nyttjande (sommarstugeområde).</li> </ul> </li> <li>h) Farhåga uttrycks att andra än boende placerar skräp utanför sopuppsamlingen och att olägenhet uppstår.</li> <li>i) Negativ synpunkt på platsen för sopstationen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Noteras</li> <li>a) Se Kommentar A5</li> <li>b)</li> <li>b) 1. Enligt BBR finns inget minsta avstånd till sopinsamling för småhus.</li> <li>2. Samfälligheten har möjlighet att dra in belysning, det är inget som planarbetet styr.</li> <li>3. Det är samfälligheten som ansvarar för att skotta vägen.</li> <li>c) Noteras</li> <li>d) Noteras</li> <li>e) Noteras</li> <li>f) Noteras, se punkt a).</li> <li>g) Noteras. Se punkt a).</li> <li>1. Området planeras för att möjliggöra permanentboende och dimensioneras</li> </ul>

	<p>Önskemål om placering till vänster efter infarten på Ryttingevägen nära befintlig mast.</p> <p>j) Önskemål att kommunen godkänner att fastighetsägare fortsättningsvis kan ha individuella sophämtning, oaktat om några röstar fram en sopstation.</p> <p>2. BRYGGOR PÅ VÅRA ALLMÄNNA SJÖTOMTER</p> <p>a) Visad uppskattning över att Planförslaget i så stor utsträckning tagit hänsyn till vårt områdes karaktär, historia och unika natur.</p> <p>b) Ifrågasättande av beskrivning av bryggor i planbeskrivning som enligt uppgift från början var mycket enklare än de som är på platsen nu.</p> <p>c) Beskrivning av att ägo förhållanden förändrats liksom nyttjande av bryggorna. En del av de som idag byggt ut och äger sin brygga använder tex. bryggan som soldäck.</p> <p>d) Reflektion kring att befintliga bryggor bekostats med privata medel och betraktas som privata anläggningar samt att bodar och bastu uppförts på allmän plats av enskilda personer.</p> <p>e) Ifrågasättande av att planarbetet bjudit in, ägarna till enskilt uppförda bryggor på allmän plats till möte. Ifrågasättande av varför inte övriga fastighetsägare var kallade, då det enligt yttrande ligger starkt i ägarnas intresse hur våra gemensamma sjötomter utformas och förblir som de alltid varit.</p> <p>f) Uppgift om att styrelsen för RVS tillsatt Brygg-grupp efter ett motionsbeslut i ärendet. Den gruppens uppgift var att just utreda möjlighet till ytterligare fastighetsägares möjligheter att erhålla båtplats. Kritik mot att BRYGG-GRUPPEN blev aldrig kallad till kommunens handläggare.</p> <p>g) Redogörelse för uppfattning att inga dokument från -30 talet finns vad gäller att få möjlighet att förlägga en mindre brygga på våra gemensamma sjötomter. Påpekande att ett betydligt senare avtal med bryggägarna upprättades vad gäller deras ansvar om skötsel av sina bryggor mm. Påpekande att det avtalet upprättades av den styrelse vars majoritet av medlemmar just var ägare till bryggorna på allmänningen.</p> <p>h) Farhåga att de som kallades till möte talade i egen sak då inte övriga fastighetsägare var kallade. Farhåga att balanserad diskussion inte fördes.</p> <p>i) Önskemål om att Brygggruppen fått utrymme att informera om att gruppen tillkallat en bryggexpert från SJÖLIV AB, Värmdö, som vi anlitas och som på plats undersökt möjligheterna att anlägga en</p>	<p>därefter.</p> <p>h) Noteras. Planarbetet hanterar inte nedskräpning mm. Det lyder under andra regelverk.</p> <p>i) Se Kommentar A5 a)</p> <p>j) Se kommentar A5 b)</p> <p>2.</p> <p>a) Noteras.</p> <p>b) Noteras</p> <p>c) Noteras</p> <p>d) Se kommentar A1.</p> <p>e) Ägarna till bryggorna har kallats till möte för att fastställa ägandeförhållanden och föreliggande rättigheter samt kartlägga vilka avtal som finns samt om det finns avtal som inte förts in till lantmäteriets register. Detta har inte ansetts beröra övriga boende i området. Gällande allmän platsmark och gällande generella frågor kring bryggor har samtal förts med styrelsen för RVS som anses företräda samtliga fastighetsägare.</p> <p>f) Samfällighetens styrelse har enligt egen uppgift tillsatt flera arbetsgrupper. Styrelsen har kommunicerat synpunkter från de olika arbetsgrupperna</p>
--	--	---



<p>gemensam brygga för båtplatser. Resultatet var att, det knappast var lämpligt att förlägga en gemensam båtbygga vid Återlögafjärden. Om i så fall skulle den vinklas ut från ångbåtsbryggan, och båtar skulle enbart kunna läggas på insidan. Offerten för åtgärd uppges till ca 950 000 kronor.</p> <p>j) Uppgift om att expert efter besök på gemensam sjötomt i väster vid Herrviken, att den platsen var synnerligen lämplig att bygga en gemensam båtbygga, för ett större antal båtar till ett pris av 250-300.000 kronor.</p> <p>k) Uppgift om att en fastighetsägare byggt ut en mindre brygga till en större som disponeras för familjens segelbåt i Herrviken. Uppgift om att även ett litet båthus byggts.</p> <p>l) Yttrande om att frågan har ursprung i ett ekonomiskt incitament. Även rättviseaspekten lyfts och farhåga att bryggor blockerar den allmänna tillgängligheten.</p> <p>m) Yttrande om att gemensamma tomter som ägs av FHI troligen kommer att säljas. Spekulation kring att ett bättre pris på tomter kan uppnås om FHI kan erbjuda en båtplats och en trevlig allmän miljö vid RVS gemensamma strandlinjer.</p> <p>n) Synpunkt om att senare tillkomna fastighetsägare inte upplever att de är välkomna att nyttja den gemensamma ytan som omfattas av strandskydd.</p> <p>o) Farhåga att "Parkområde" dvs med möjlighet efter ansökan om bygglov upprätta diverse redskap för aktiviteter eller valborgsfirande etc. inte går att realisera med sju bryggägare som disponerar området. Detsamma gäller sjötomter i väster som vore utmärkt med sin kvällssol att bli en härlig plats i solnedgången för gemensamma aktivitet.</p> <p>p) Yrkande att kommunen upphäver eller förändrar premisserna för de båtägare som idag tagit besittning av sjötomter. Skälet till yrkande är såväl av ekonomisk karaktär men även för att området skall vara attraktivt för alla boende med eller utan sjötomt och ge plats för alla, som vill ha båtplats.</p>	<p>till planarbetet.</p> <p>g) Se kommentar A1 e)</p> <p>h) Noteras. Se även punkt 2e.</p> <p>i) Noteras. Gemensam brygga föreslås inte längre efter yttrande från Sjöfartsverket. Se även kommentar 2.e), samt A1 b)</p> <p>j) Noteras. Med anledning av strandskydd och med anledning av avsaknad av väg anses föreslaget läge olämpligt. Ställningstagande har även diskuterats och förankrats med RVS och FHI.</p> <p>k) Noteras. Planförslaget har inte tagit ställning till bryggor från bostadsfastigheter. Noteras bör att: för uppförande av brygga från kvartersmark krävs strandskyddsdispens. För uppförande av båthus krävs strandskyddsdispens och bygglov.</p> <p>l) Se Kommentari A1 g)</p> <p>m) FHI är fastighetsägare. De som är medlemmar i RVS som kommer bilda samfällighet för allmän plats inkluderar fler fastighetsägare än medlemmarna i RVS. Frågan om möjlighet till</p>
---	---

		<p>kompenation för FHI bör tas med den samfällighet som tar ansvar för allmän plats.</p> <p>n) Noteras. Se även kommentar under 2d.</p> <p>o) Noteras. Se även kommentar under 2d.</p> <p>p) Planarbetet har inte möjlighet att förändra ägorätt i det fall juridiskt bindande avtal finns. Se även kommentar A1 g)</p>
19. Herrvikstomten 67:15. – 336, 347		
a)	<p>Vi ser i huvudsak positivt på underlaget. Exempelvis:</p> <p>a. Att en tillbyggnad av vår stuga medges i planbeskrivningen.</p> <p>b. Att västra delen av fastigheten Herrvikstomten 67:1 planläggs som naturmark. Området används flitigt för promenader, såväl av boende inom planområdet som inom flera angränsande områden.</p> <p>c. Att området i stort ska få behålla sin karaktär.</p> <p>d. Att vändplanen har flyttats från västra delen av vägen vid 67:15 och 67:3 och nu placerats mellan fastigheterna 67:42, 67:16 och 67:1.</p> <p>e. Att en gemensam plats för sopuppsamling anläggs i korsningen Ryttingevägen/Gamla landsvägen.</p> <p>f. Att enskilt huvudmannaskap ska gälla för vägarna i planområdet.</p>	<p>1. Noteras</p> <p>a. Noteras</p> <p>b. Noteras</p> <p>c. Noteras</p> <p>d. Noteras</p> <p>e. Noteras</p> <p>f. Noteras</p>
b)	<p>I underlaget anges två olika byggnadshöjder för fastigheter inom 67:15 – dels 4 meter i Planbeskrivning bilaga 2, dels 4,5 meter i karta med planbestämmelser. Förhoppning uttrycks om att det är 4,5 meter som gäller.</p>	<p>Noteras, underlaget justeras, 5 meter gäller som byggnadshöjd för huvudbyggnad. Nockhöjden är inmätt. Plankartan gäller.</p>
20. Herrvikstomten 67:10 - 337		
a)	<p>Naturmark/kvartersmark</p> <p>Önskemål om att den lösning föreningsstämman fattade beslut om i januari 2020, dvs att tomterna på båda sidor infarten klassas som naturmark, dvs 67:30, 67:31, 67:32 och 67:33. Vi förordar även att 67:28, 67:29, 67:34 och 67:35 skall vara naturmark.</p>	<p>Se kommentar A9 a)</p>
b)	<p><b>Placering av VA.</b></p> <p>Önskemål att VA och el läggs i dike/vid sidan av vägen.</p>	<p>Se kommentar A11 a)</p>

	<p>Farhåga att VA placering mitt i vägen leder till att den blir oframkomlig för biltrafik under väldigt lång tid. Smal väg och avsaknad av andra utfarter /tillfarter medför svårighet att komma fram till fastigheterna vid anläggning och framtida arbeten.</p>	
c)	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Önskemål att pump ska ingå i anslutningsavgiften. Att belasta de fastigheter som saknar självfall med kostnad för egen pumpstation anses orättvist och en försämring jämfört med tidigare föreslagna lättrycksanläggningar.</li><li>2. Anslutningspunkten har vi inte kunnat finna i kartunderlaget.</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Noteras. Kostnadsfördelning för VA-anslutning är inte en del av planarbetet utan en del i det parallellt pågående projektet som drivs av VA-avdelningen. Synpunkten har vidarebefordrats till VA-avdelningen som svarat följande. Med hänvisning till LA, ABVA, pkt 19 och likabehandlingsprincipen har Vänamnden i prejudicerade fall fastslagit att fastigheter belägna så att kommunen självfallssystem inte kan nyttjas utan pumpåtgärd själva ansvarar för kostnaden av denna utrustning.</li><li>2. Anslutningspunkter redovisas inte i plankartan. De är en del av VA-projekteringen. Förslag på anslutningspunkt kommer att sändas till samtliga fastighetsägare inom VA projektet. Fastighetsägare kommer att ha möjlighet att ha synpunkter på placering av</li></ol>

		anslutningspunkt.
d)	3. Badhytten på 67:10, som funnits sedan 30-talet och som efter påpekande från oss införts på karta, saknas på kartan i granskningsmaterialet. Vänligen rita in den i plankartan.	Uppdrag har lagts till Kart och Gis, att rita in badhytt på 67:10
21. Herrvikstomten 67:42 - 342		
a)	<p>Positiva yttranden gällande:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Att vändplan flyttas från västra delen av vägen vid 67:15 och 67:03 till att hamna i gränsen 67:16. 67:1 och 67:42.</li> <li>Att bad med sandstrand med tillhörande båt/badbrygga vid västra allmanningen finns kvar då det verkar oklart om området kommer ha någon riktig badstrand på den östra allmanningen.</li> <li>Att stigen ner till västra allmanningen och stranden får förbli naturstig</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Noteras</li> <li>Noteras</li> <li>Noteras</li> </ol>
b)	<p>Andra synpunkter</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I konsekvenserna för de enskilda tomterna står det att Herrvikstomten 67:42 är en obebyggd fastighet. Troligtvis ett skrivfel.</li> <li>Infart till 67:42 sker fortsatt enligt gällande avtal från 1/12 1989 några meter över 67:15. Här står det att infart sker över 67:1 men skall givetvis även stå även 67:15. (Avtalet bifogas i egen fil).</li> <li>Önskemål om att släpp mellan 67:42 och 67:16 planläggs som NATUR. Önskemål om att mark mellan Herrvikstomten 67:17 och 67:31 planläggs som GATA, bland annat eftersom den är hälften så lång och med anledning av gynnsammare topografi och bättre förutsättningar.</li> <li>Uppgift om att vid problem med utfart/infart på 222 kan PEAB-vägen med sin förlängning från Ryttingeområdet in i Herrviksområdet användas.</li> <li>Uppgift om att Fastighetsägare repr för 67:16 och för 67:5 instämmer och delar uppfattningen om att göra gatan enl. ovan till naturmark.</li> <li>Allmanningarna Bra att detaljplanen månar om naturmark bl. a vid västra delen av 67:1. På så vis behålls en del av områdets ursprungliga karaktär.</li> <li>Positivt att angiven badplats inom området bevaras.</li> <li>Önskemål att byggrätten avseende huvudbyggnad skall vara 200 m<sup>2</sup> i en tvåplansbyggnad</li> <li>Det är synnerligen angeläget att möjligheten till dränering av tomten inte på något sätt äventyras framöver. Idag dräneras delar av 67:42 via det sprängda dike som ligger norr om 67:42 och på Värmdöviks område. Diket sprängdes någon gång under i mitten av 50-talet.</li> <li>Vägen/vägbredd; uttryckt uppfattning att vägområdet plankartan nedanför 67:42 utökas till omkring den dubbla bredden jämfört med dagens läge. Uppgift om att vägen endast används av fastigheterna 67:15 och</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Noteras. Justeras.</li> <li>Noteras, justeras. Gemensamhetsanläggning/servitut möjliggörs.</li> <li>Noteras. Dialog har förts med RVS och "släpp" mellan fastigheterna 67:42 och 67:16 planläggs som NATUR. "Släpp mellan 67:17 och 67:21 planläggs som GATA. Se även kommentar A10.</li> <li>Noteras.</li> <li>Noteras, se kommentar under punkt 3.</li> <li>Noteras. Se punkt 3.</li> <li>Noteras</li> <li>Se kommentar A7 a)</li> <li>Noteras. Jordabalken reglerar att åtgärd inte får genomföras som skapar olägenhet på annans fastighet. Planarbetet har infört illustrationstext dike. Eftersom det sprängda diket delvis ligger utom planen så kan planen inte skydda diket i sin helhet.</li> <li>Vägområdet avgränsas av befintliga fastighetsgränser. Vägområdet omfattar</li> </ol>

	67:42. Önskemål om att del av 67:42 inte skall planläggas som allmän plats, lokalgata.	såväl väg som diken. Det sker inget intrång för GATA på fastigheten Herrvikstomten 67:42.
c)	Ur avtal: Ägaren av fastigheten Herrvikstomten 67:42 i Värmdö kommun skall äga rätt att nyttja befintlig infartsväg över fastigheten Herrvikstomten 67:15 i Värmdö kommun, i enlighet med bi fogade kartsnitt. Ägare till Herrvikstomten 67:15 och Herrvikstomten 67:42 skall ha nyttjanderätt till sjöboden och bryggan.	Noteras. Rättighet bör skickas in till Lantmäteriet. Fastighetsägaren ansvarar för att skicka in rättighet till lantmäteriet. Detaljplanen förtydligas med g för att synliggöra rätt till infart.
<b>22. Herrvikstomten 67:21 – 345</b>		
a)	Önskemål om byggrätt om 200 kvm. Med anledning av: - behov av två hemarbetsplatser - Bostadsdel om 200 kvm.	Se Kommentar A7 a)
b)	Uppgift om att byggnad utgjort permanentbostad sedan 1930-talet.	Noteras. Takarea för befintlig byggnad är 126 kvm.
c)	Önskemål om avstyckning av fastighet till 3000 kvm. Baserat på att fastigheter Herrvikstomten 67:21:s nordvästra gräns finns idag 4st bebyggda tomter (utom planområdet) av permanent karaktär med adress Ålstigen 9-15, dessa tomter är av betydligt mindre storlek och har i vissa fall mycket stora och höga byggnader.	Se kommentar A6 a och c.
d)	1. Önskemål om sophämtning vid respektive tomt för att undvika byggnation av sophus/ station med anledning av befarad kostnad för anläggande, underhåll. Farhåga om skadegörelse/klotter lyfts. 2. Önskemål om att sophus/-station gränsa till befintlig byggnation för transformator och basstation för telemast på östra sidan av Ryttingevägen.	1. Se kommentar A5 b) 2. Har justerats i enlighet med önskemål. Se även kommentar A5 a)
<b>23. Herrvikstomten 67:11 - 346</b>		
a)	1. Önskemål om att byggrätten anpassas till tomtens storlek 2. Angående de tomter som skall säljas på Herrvikstomt enligt samrådsförslaget; önskemål om att då tomterna är olika stora bör byggrätten prövas individuellt, då styckningsförbud gäller för alla tomter.	1. Se kommentar A7 2. Se kommentar A6 a)
b)	Synpunkt att planförslaget går i rätt riktning	Noteras.
c)	Åsikter om samägda tomter som representeras via Herrviksintressenter UPA; Enligt samrådsförslaget är 8 tomter aktuella för ombildning till tomt. Detta innebär att Herrvikstomt i framtiden kommer bestå av 22 + 8 fastigheter= 30 st. Önskemål om att det är utifrån det sammanhanget man skall se detta samrådsförslag	Noteras
d)	1. Önskemål om att vägar ej breddas eftersom det endast finns 3 fasta boenden idag och antagande om att antalet boenden ökar till 11- 15 st. samt då gemensam sopstation anläggs enligt samrådsförslag vid infarten till området (gamla landsvägen) samt postlådor flyttas ner till samma ställe upplevs inget behov av	1. Noteras. Det är samfälligheten som beslutar om och när väg breddas samt beslutar om var

	<p>breddning av vägar. Önskemål om att ett 15 tal mötesplatser anläggas vid ett antal tomtinfarter utöver de som finns idag. Antagande om att vid 12 fasta boenden kommer medeltrafiken/dygn troligen ej överstiga 30 fordon/dygn.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>2. Resonemang framförs att då samtlig normal tung trafik därmed ej åker in på området faller behovet om breddning av vägar samt vändplatser, eftersom tomterna är stora finns det vändplatser på flertalet tomter. Brandkår/ambulans/polis har idag inga problem att köra in/ut på området. Vad som kvarstår är ökad byggtrafik under de närmaste åren om försäljning kan ske av tomterna samt möjligen ökat vinterunderhåll då antalet bebodda fastigheter ökar. Nuvarande entreprenör har ej klagat på vägbredd/standard och förslaget innebär att ny infart öppnas mot Herrviksnäs vintertid</li><li>3. Förslag om att då området blir fullbebyggt kan tomtägarna uppmanas att ha stark vägbelysning vid sina garage/infarter</li></ol>	<p>mötesplatser kan vara aktuella att anlägga. Samfälligheten har erbjudits att projektera vägen under planarbetet men avstått. Med anledning av detta avsätter planförslaget vägutrymme för att möjliggöra flera olika lösningar för att åstadkomma trafiksäkerhet. Vad gäller antagande av fordonsrörelser så räknar planförslaget med två resor per dag vilket ger fyra fordonsrörelser per dag.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>2. Noteras. Planförslaget möjliggör alternativ infartsväg eftersom lutningen i backen överstiger 8 procent. Enligt teknisk handbok ska vägbredd där tex. sopbil framförs vara minst 3,5 meter. Se även punkt 4 ovan och kommentar A4.</li><li>3. Beslut om vägbelysning fattas av samfälligheten.</li></ol>
e)	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Synpunkt på att planförslaget har prickat stora delar av de 8 tomterna. Antagande att dessa blir svårsålda till marknadspris, då det begränsar placering av nya bostäder m.m.</li><li>2. Åsikt att om pluss- och prickmark är viktig mark för kommunen kan ju kommunen köpa in marken till marknadspris och göra dessa till strövområde.</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Noteras. Prickmark har anslagits där marken inte är lämplig att bebygga med anledning av geotekniska förutsättningar eller utgör</li></ol>

		<p>lågpunkter.                  Prickmark medger inte uppförande av byggnad, Attefallshus är dock undantaget. Korsmark medger däremot uppförande av komplementbyggnader och Attefallshus.</p> <p>2. RVS och FHI har uttryckt önskemål om enskilt huvudmannaskap.</p>
24. Strömmadal 1:308 - 349		
a)	We confirm that we do not have any objection to the above-mentioned plans and description.	Noteras
25. Ryttinge 67:7, 67:38 – 353		
a)	Önskemål om en förlängning av svarstiden till den 31 augusti 2020.	Noteras. Förlängd svarstid har beviljats.
b)	Önskemål att FHI:s gemensamma fastigheter inte skall klassas som naturmark utan fortsättningsvis att vara fastigheter som vi i området själva skall ha rådighet över för att i framtiden kunna bevara, stycka eller sälja efter våra egna gemensamma önskemål.	En tät dialog har förts med fastighetsägaren FHI genom dess styrelse, och vägföreningen RVS som båda har önskemål om att förlägga marken som naturmark. Omröstning har skett inom föreningen FHI som utgör fastighetsägare. Planarbetet har vägt det enskilda intresset av att bilda NATUR på dessa fastigheter mot det allmänna intresset av NATUR jämte befintliga naturvärden på platsen samt dess funktion i ett regionalt spridnings samband. Fastigheter som planlagts med NATUR har höga naturvärden och utgör länk i av länsstyrelsen utpekad spridningskorridor. Därför anses det motiverat att planlägga dessa som NATUR.
c)	<ol style="list-style-type: none"> <li>Önskemål om avstyckning till tex 2500 kvm.</li> <li>Synpunkt på att en tomt i området har tillåtits styckas till 2000 kvm under planprocessen och antagande om att det är fullt möjligt att göra likadant på flertalet av fastigheterna.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Se kommentar A6.</li> <li>Noteras.                      Avstyckning har inte skett under planarbetet, det är</li> </ol>

		en reglering av fastighetsgräns som genomförts sedan fastighetsägaren ansökt om detta hos lantmäteriet. Detta anses inte vägledande för planarbetet.
d)	Negativ synpunkt på dialogen kring fastighetsstorlekar och byggrätter. Positiv synpunkt på granskningsförslaget med tillägg att ännu större byggrätter önskas om 200 kvm.	Noteras. Se kommentar A7 a)
e)	Synpunkt att området mycket väl kan bebyggas med ett bevarande av naturvärden och samtidigt behålla karaktär genom sparandet av särskilt värdefulla träd och delar av skogsmarkerna.	Noteras.
f)	Ekonomiska frågor <ol style="list-style-type: none"><li>1. Synpunkt att ett fåtal möjliga avstyckningar och föreslagna byggrätter inte ger något incitament till att utveckla området.</li><li>2. Synpunkt att den begränsade möjligheten för fastighetsägarna att avstycka påverkar möjligheten att finansiera den kommande installationen av vatten, avlopp och LOD anläggningar för byggnader över 25 kvm.</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Noteras. Uppdraget för planarbeten i PFO är att bibehålla karaktären i området och undvika förtätning genom avstyckningar. Se även kommentar A6.</li><li>2. Kostnad för VS anslutning anges i den kommunala taxan. För den som har svårt att få lån finns möjlighet till VA-lån. Kontakta VA enheten för vidare information. LOD-lösningar behöver inte vara kostsamma, det kan handla om fördröjning med tex. en vattentunna nedanför stupröret eller upphöjda markbäddar eller på annat sätt som är lämpligt för den specifika fastigheten.</li></ol>
g)	Synpunkt: Placeringen av vår gemensamma sopstation bör vara på den östra sidan av vägen invid befintlig telemast, där	Se kommentar A5 a)



	terrängen faller undan och där ett flertal diskreta kassuner för olika fragment kan byggas. Soplämningen sker då man lämnar området.	
h)	<p>Önskemål om att granskningshandlingarna ändras för vår fastighet på följande punkter.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Ett enbostadshus bör ha tillåten area om 200 m<sup>2</sup> BYA och 2 plan</li><li>2. Synpunkt att allt för detaljerade bestämmelser försvårar en god sammanhållen utformning av byggnaderna. T ex takvinkel mm. Vindar och källare kan vara inredningsbara liksom souterrängplan där höga socklar krävs för en god terränganpassning.</li><li>3. Synpunkt att byggnadshöjder skall anpassas till modern bebyggelseutformning för permanentboende i två plan och det skall vara möjligt att förse byggnaden med solceller. Antagande om att solceller kräver brantare graders takvinkel för att kunna bygga energi och miljövänligt.</li><li>4. Önskemål om att Föreningen Herrviksintressenter (FHI)en helt bör utgå. Synpunkt att Föreningen Herrviksintressenter (FHI) är helt ny i granskningskedet och medför så stora restriktioner att ett nytt samråd i så fall skall genomföras.</li><li>5. Synpunkt på att vändplanernas nya placeringar och de nya kopplingskorridorerna till Herrviksnäs medför stora förändringar och begränsningar för området.</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Se kommentar A7 a)</li><li>2. Planbestämmelserna begränsar inte möjlighet till souterränglösningar. Planbestämmelser begränsar inte möjlighet att inreda vind. Takvinkel har avgränsats för att möjliggöra en sammanhållen bebyggelse.</li><li>3. Den optimala lutningen för inplacering av solceller beror på var i landet man bor. I södra Sverige är den optimala lutningen cirka 35 grader och för norra Sverige är den cirka 45 grader. Lutningen är dock i regel inte så viktig. Ligger lutningen mellan 15 och 60 grader är det som mest bara några procent lägre utbyte jämfört med optimal lutning. Med andra ord, de flesta vanliga villatak lämpar sig väl för solceller.</li><li>4. I och med att fastighetsgränserna inte är låsta anses Föreningen Herrviksintressenter (FHI) inte utgöra en allvarlig begränsning. Det finns fortfarande stora ytor som</li></ol>

		<p>medger bebyggelse. Majoriteten av de ytor som är avgränsade med Föreningen Herrviksintressenter (FHI) är enligt uppgift från FHI antingen sankade eller utgörs av bergsbranter och är därmed ändå inte lämpliga att bebygga. Förändringen anses inte så stor att nytt samråd krävs. Se även kommentar A8.</p> <p>5. Vändplanernas placeringar har kommunicerats med berörda fastighetsägare och samfälligheten RVS. Placeringen av den östra vändplanen har justerats något i samråd med berörda parter. Se även kommentar A4 e)</p>
<p>26. Herrvikstomten 67:23, 67:24 – 359, 368</p>		
<p>a)</p>	<p>1. Önskemål om förlängd svarstid till 30 juni 2020.</p>	<p>Noteras. Förlängd svarstid har beviljats.</p>
<p>b)</p>	<p>1. Negativ synpunkt på pluss-mark på Herrvikstomten 67:22. Antagande om att Kryssmarken upptar uppskattningsvis &gt; 70 % av fastigheten.</p> <p>2. Uppfattning om att skog inom pluss-mark inte är vacker</p> <p>3. Uppfattning om att den del som är belägen utom pluss-mark består mestadels av sankmark och inte heller är lämplig för bebyggelse med anledning av uppfattad våtmark.</p> <p>4. Påpekande att Herrvikstomten 67:17 och 18. har precis som nr 22 fått en mycket stor yta markerad som kryssmark Antagande om omfattning av pluss-mark om 60 % eller mer.</p> <p>5. Synpunkt att naturmarken/spridningsstråket har bara ett värde i ett sammanhang med nuvarande</p>	<p>1. Utbredning av korsmark har justerats. Korsmark har lagts ut dels för att bibehålla spridningskorridor och dels där marken är olämplig att bebygga av andra skäl så som geotekniska förutsättningar. Vid samtal med fastighetsägaren</p>

	<p>omgivande natur. Som ”solitär” med omgivande bebyggelse och intrång förlorar den snabbt sitt värde.</p> <p>6. Synpunkt att de höga naturvärden som existerar inte främjas av vägar och bebyggelse. Synpunkt att även omgivande mark lämnas orörd eftersom denna är en del av helheten för att bevara biologisk mångfald. Önskemål om att alla ovan nämnda fastigheter görs om till naturmark för att få ett sammanhang för existerande naturvärden.</p>	<p>FHI framgår att de delar som omfattas av pluss-mark består antingen av bergssida som är för brant att bebygga eller våtmark. De delar som ligger utom korsmark kan byggas till största delen. Planarbetet har lyft att det finns möjlighet att justera fastighetsgränser och avstycka tre fastigheter inom berört område om samtliga fastighetsägare samarbetar.</p> <p>2. Noteras</p> <p>3. Fastighetsägaren FHI har lyft att den södra delen av fastigheten nedan nivåkurva 25,5 – 26 meter kan vara sank.</p> <p>4. Noteras. Detaljplanen har infört trädfällningsbestämelse och korsmark. Pluss-marken har trimmats på fastigheterna</p> <p>5. Det stämmer att naturvärdena urholkas i och med att byggnation sker och eventuellt även avstyckningar. Med anledning av detta har planarbetet avsatt pluss-mark för att behålla befintliga spridningskorridor</p>
--	--	---

		er. 6. Se kommentar A9
c)	Fråga om vem som ska se till att en ny fastighetsägare bevarar den så viktiga naturmarken, som visserligen har ett högt naturvärde som spridningsstråk, men inget skönhetsvärde.	Detaljplanen har avsatt korsmark och satt bestämmelser om utökad lovplikt vid trädfallning.
d)	Synpunkt att PEAB-vägen (Gamla Stavsnäsvägen) är orimligt lång och att den endast leder till två fastigheter; Herrvikstomten 67:28 och 29. Uppgift om att dessa två fastigheter ligger isolerat utan farbar väg idag. Uppfattning om att PEAB-vägen, behöver iordningställs Farhåga att kostnad kommer att drabba hela vägsamfälligheten avseende byggnation och senare underhåll.	I vägen ligger sedan tidigare vattenledning och spillvattenledning är projekterad att ligga i samma sträckning. Vid nedläggning av vattenledning genomfördes återställande med BK2. Den gamla landsvägen har stängts av, av RVS med stenblock, om stenblocken tas bort så är vägen farbar. Se även kommentar A4.
e)	Önskemål att lägga samman de egna två fastigheterna för att i ett senare skede avstycka.	Noteras. Planarbetet ser inget hinder för detta. Sammanläggning sker i kontakt med lantmäteriet.
f)	Herrvikstomten 67:23, 24 Prickmark längs med vägen innefattar garagebyggnad på 67:23. Önskemål att undantag medges.	Garagebyggnad har undantagits från prick-mark.
g)	Bryggor vid södra allmänningen 1. Synpunkt att det inte är möjligt att bygga bryggor på pålar, eftersom de lyfts av blåleran, som finns under ytskiktet, och/eller isen. Enligt Planbeskrivningen bör bryggor byggas på pålar med ljusgenomsläpp i träräcket. Önskemål om att möjlighet till stenkista/cementering eller liknande som underrede till trädäcket tillåtas. Uppfattning om att det är den enda konstruktionen som är stabil. Uppfattning om att den största ytan av en brygga är trädäcket, som naturligt medger ljusgenomsläpp. 2. Önskemål om förbud för plattformar till vattenskotrar. Det är en tät plastskiva och för närvarande finns en stor för två skotrar på området. 3. Synpunkt att det föreligger problem med att anlägga en gemensam brygga av följande skäl: a) En bit ut från stranden blir det snart väldigt djupt; ingen bottenundersökning har utförts, b) v.s. svårt med bottenförankring. c) En större brygga av det slaget utgörs mest troligt av en ponton; alltså inget ljusgenomsläpp. Det går inte heller att ha bommar vid bryggan. De bryts sönder i de våldsamma vågorna. d) Båttrafiken, som passerar utanför, använder en av huvudlederna mellan Stockholm och	1. En stenkista förhindrar genomströmning av vatten och påverkar ett större område. Brygga på stenkista medger inte ljusgenomsläpp. 2. För åtgärder inom strandskyddat område krävs strandskyddsdispens där omgivningspåverkan granskas. 3. Gemensam brygga är inte aktuellt. Se kommentar A1.

	<p>Sandhamn. Det är fri fart och större båtar genererar mycket stora vågor, vilka skapar erosion på stränder och omöjliggör tätt liggande båtar längs en gemensam brygga. Skaderisken är alltför stor. Det finns alltså en naturlig förklaring till att vi bibehållit våra enskilda bryggor, där 2-3 båtar vid en brygga kan distanseras.</p>	
<p>h)</p>	<p>Bestämmelser vid eldning                  Negativ synpunkt på bestämmelser vid eldning som Värmdö kommun utfärdat. De angivna veckorna vår (16-18) och höst (41-43). Synpunkt att tiderna inte är anpassade till väder och vind. Oftast är dessa perioder för torra för säker eldning. Önskemål om fri eldning under ansvar, speciellt med hänsyn tagen till områdets karaktär; skogsfastigheter i st.f. trädgårdstomter. Jfr friare regler i Danderyds kommun.</p>	<p>Detaljplanen reglerar inte tider för eldning.</p>
<p>i)</p>	<p>Naturmark kontra kvartersmark                  Citat från Planbeskrivningen:                  Sid 8: <i>"Översiktsplanen anger även att Naturen är en viktig del av vårt välbefinnande och kan bidra till en ökad livskvalité. Stora och sammanhängande grönområden är viktiga ur ett regionalt perspektiv, då de fungerar som spridningskorridorer. Grönområden har även ett stort upplevelsevärde och uppfattas som såväl rekreativa som kvalitetshöjande. Ju närmare bostäder ett grönområde är beläget, desto tillgängligare uppfattas det. Översiktsplanens intentioner är att bevara en sammanhållen grönstruktur."</i>                  Sid 31: <i>"Planområdets skogsmarker är viktiga livsmiljöer för barr- och barrblandskogsarter. Stora delar av denna skogsmark är del av de 5 % viktigaste områdena för spridning av barrskogsarter och utgör därför mycket viktiga skogsområden ur ett regionalt perspektiv. Planområdets barr- och barrblandskogar sammanhänger via korridorer (egen tolkad text i st.f. 'hänger väll') med liknande skogsområden norrut på Värmdölandet. Planområdets skogsområden och träd utgör även viktig koppling till barr- och barr blandskogsområden på Tranarö och Ingarö. Spår av älg, rådjur, räv och hare samt förekomst av skogsfåglarna spillkråka, svartmes och tofsmes visar att skogarna i Strömma har höga värden för skogslevande arter samt har starka ekologiska samband med skogsområdena i norr."</i></p> <p>Reflektion över att ovan text tillsammans med den omvärderade skogsmarken – införsel av plus (+)-mark i stora delar av vår gemensamt ägda skogsmark – har förändrat förutsättningarna jämfört med det underlag som presenterades under samrådet.</p> <p>Önskemål om konsekvens-utredning gällande hur och om vi kan bebygga fastigheterna.</p>	<p>Planarbetet har utgått från uppdrag om planläggning och vägt allmänna och enskilda intressen. Dialog har förts med RHI och RVS gällande ytor som planläggs som NATUR. En mer omfattande planläggning av NATUR anses inte ändamålsenligt. Bedömning har gjorts att det genom pluss-mark går att skydda de värden som behöver skyddas. Vad gäller förvaltning av NATUR så har samfälligheten möjlighet att upprätta en skogsvårdsplan. Se även kommentar A9.</p>


	<p>Fråga om hur skogsmark ska förvaltas för att bibehålla de naturvärden som har registrerats.</p> <p>Uppfattning om att den klassindelning av naturmarken som presenterats i NVI behövs i alla sina delar för att bibehålla biologisk mångfald.</p> <p>Uppfattning om att den nu introducerade kartläggningen av Länsstyrelsen från 2019, som framhåller vikten av spridningskorridorer och som medfört introduktion av stora ytor med plus(+)-mark bekräftar vikten av en sammanhållen skogsmark utan intrång av vägar och bebyggelse.</p> <p>Information om att nuvarande struktur med bebyggelse skapades på 1930-talet. Den s.k. grönstrukturen inom området Herrvikstomten har därefter lämnats ifred m.a.p. bebyggelse. Varsam skogsavverkning utfördes för 15-20 år sedan.</p> <p>Farhåga att ny bebyggelse medför kraftiga störningar i det makro-/mikro-kosmiska sammanhanget.</p> <p>Farhåga att nybyggare kommer att fälla både skyddade unika träd och träd inom angiven plus(+)-mark.</p> <p>Farhåga att det mesta av FHI:s naturvärden gått förlorade.</p> <p>Synpunkt att föreskrifter för skyddade partier, skyddade enskilda träd o.s.v. är ingenting värda även om de får vara kvar. När de rycks ur sitt sammanhang kommer den biologiska mångfalden/sammanhanget att rubbas.</p> <p>Synpunkt att värdet av en bevarad naturmark utgör inte bara ett ekonomiskt värde utan även en plats för rekreation, möten med Naturens under – det som pågår därute dygnet runt och året om.</p> <p>Citat från planbeskrivning sid 8, jfr ovan: <i>”Översiktsplanens intentioner är att bevara en sammanhållen grönstruktur.”</i> Önskemål om att bevara HELA grönområdet intakt och låta de 8 obebyggda fastigheterna bli klassade som naturmark. Önskemål om att möjliggöra styckning av tillräckligt stora redan bebyggda fastigheter. För att få en mer sammanhållen, men något förtätad bebyggelse.</p>	
j)	<p>Herrvikstomten 67:1</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Sjö nära: Uppfattning om att denna mark (både park- och naturmark) kräver ständigt underhåll i form av slyrjning och ur-glesning för att bibehålla dagens karaktär. Jämförelse görs med Ängsö i norra skärgården där Instiftandet av nationalpark medförde en forskogning och de tänkta värdena av hävdad betes- och skogsmark höll på att gå förlorade.</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Samfälligheten har möjlighet att anslå en skötselplan för området.</li><li>2. Se kommentar A10</li></ol>

	<p>2. Önskemål om att i samrådet NATUR som vid granskning klassas som Gata: mellan 67:16 och 67:42 planläggs som NATUR.</p> <p>3. Önskemål om att remsan mellan 67:17 och 67:21 klassas som Gång</p> <p>4. Önskemål om att vägen från brunnen till ångbåtsbryggan klassas som Gång. Uppgift om att området nedanför gångvägen ned mot sjön inte medger båtupptagning/sjösättning. Marken här är enligt uppgift förstärkt med höga stenskoningar mot vattnet.</p> <p>5. Markanvisning för sophus: Önskemål om att platsen flyttas till östra sidan om vägen i nära anslutning till infarten för masten. Uppfattning om att denna plats är mindre iögonfallande och på rätt sida om vägen då man lämnar området och slänger sopor på vägen.</p> <p>6. Gemensamhetsanläggning för Ryttingevägen: Önskemål om att Gamla Stavsnäsvägen inte införlivas i befintlig samfällighet utan omfattas av en ny gemensamhetsanläggning. Farhåga uttalas om omotiverat höga kostnader för vägar, som inte tjänar boende på ursprungliga Ryttingevägen.</p>	<p>3. Remsan mellan 67:17 och 67:21 planläggs som GATA för att möjliggöra en alternativ infart till området eftersom backen ned till området sluttar mer än 8 procent. Detta har skett i samråd med RVS och FHI.</p> <p>4. Vägen från brunnen till ångbåtsbryggan planläggs som GÅNG, i samråd med RVS och FHI.</p> <p>5. Se kommentar A5</p> <p>6. Se kommentar A4 f)</p>
<p>27. Herrviksnäs 2:1 - 361</p>		
<p>a)</p>	<p>Fastighetsägare motsätter sig detaljplanen så som den är utformad i nuläget.</p>	<p>Noteras. Fastigheten har utgått ur detaljplanen</p>
<p>b)</p>	<p>Önskemål om dialog.</p>	<p>Fastigheten har utgått ur detaljplanen. Samtalskontakt skedde initialt på platsbesök innan samråd och via telefonsamtal med fastighetsägarens dotter efter samrådet. Personligt möte via teams med dotter till fastighetsägaren och ombud har skett mellan granskning och antagande. Samtals har även förts mellan fastighetsägare planchef, samhällsbyggnadschef och politiken.</p>
<p>c)</p>	<p>Negativ synpunkt på minsta fastighetsstorlek om 18 000 kvm.</p>	<p>Avvägningar har gjorts mellan fastighetsägarens önskemål och genomförd konsekvensutredning. Fastigheten har utgått ur detaljplanen. Konsekvensbedömning för kulturmiljön vid avstyckning har genomförts. Styckning av fastigheten bedöms strida mot PBL 2 kap 6 §</p>


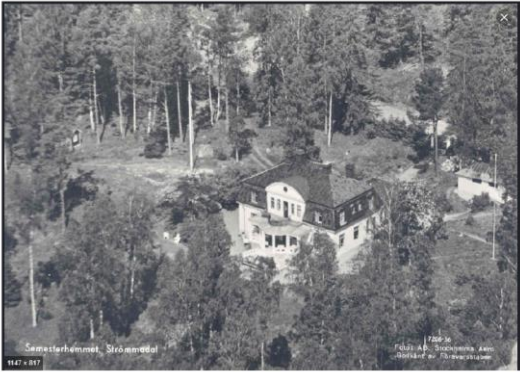
		samt PBL 8 kap 17 §.
d)	Önskemål om att erhålla K-bonus	Noteras. Fastigheten har utgått ur detaljplanen
e)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Uppgift om att det redan finns en komplementbostad med inrett kök i garagebyggnadens souterrain-plan.</li> <li>2. Uppgift om att komplementbyggnadernas storlek överstiger medgivna byggrätter i planbestämmelserna. Farhåga att den redan befintliga bebyggelsen blir planstridig eftersom dessa byggnader är större än det som medges i detaljplaneförslaget.</li> </ol>	<p>Fastigheten har utgått ur detaljplanen.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Garagebyggnad är belägen inom riskområde och är ej lämplig att inredas som bostad. Bygglov för garagebyggnad är beviljat. Ansökan om bygglov och bygganmälan för omvandling av garage till bostadshus har ej lämnats till kommunen.</li> <li>2. Noteras. Fastigheten har utgått ur detaljplanen</li> </ol>
f)	Uppgift om att närliggande fastigheter Herrviksnäs 5:2 - 5:5 medgivits styckning ”eftersom själva fastigheterna är mycket stora”. Dessa fastigheter har en areal som ligger i intervallet 15 240 – 22 400 kvm, dvs lika stora som Herrviksnäs 2:1.	<p>Fastigheten har utgått ur detaljplanen. Vid avstyckning tas hänsyn till fastighetsstorlek jämte andra faktorer så som omgivningspåverkan och lämplighet.</p> <p>Konsekvensutredning för avstyckning ur ett kulturmiljöperspektiv har genomförts. Styckning av fastigheten bedöms strida mot PBL 2 kap 6 § samt PBL 8 kap 17 §.</p>
g)	<p><b>Kulturvärdet</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De kulturvärden som fastigheten besitter, och som väl beskrivs i kulturmiljöutredningen, är givetvis viktiga att bevara. Önskemål att de enskilda intressena beaktas jämte de allmänna intressena av kulturmiljöns bevarande.</li> <li>2. Synpunkt att slutsatser som dragits och som legat till grund för detaljplanen anser vi till viss del vara felaktiga. I beskrivningen av områdets kulturhistoriska relevans anges i WSP:s utredning: ”Område C [inom vilket fastigheten ligger]. Uppgift om att fastigheten idag är svårläst ur en</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Noteras. Fastigheten har utgått ur detaljplanen</li> <li>2. Noteras. Fastigheten har utgått ur detaljplanen. Konsekvensutredning har genomförts av antikvarisk kompetens.</li> </ol>



	<p>kulturhistorisk kontext, med undantag för sekelskiftesvillan i Strömmadal som visar på platsens äldre historia och bedöms vara viktig ur ett kommunalt perspektiv.” (Sid 22 STRÖMMA S6, Antikvarisk förundersökning Konsekvensbedömning WSP.) WSP har valt att definiera klassningen av områden med högt kulturhistoriskt värde som: ”Välbevarade byggnader och tomter som visar på ursprungligt tidstypiskt uttryck, och därmed är av särskild vikt för läsbarheten inom området.” ”Område C är relativt om/tillbyggt i modern tid. Det historiska sommarnöjet Strömmadal är relativt komplett även om rivning har skett och byggnation av pool med mera har tillkommit. Fastighetens koppling till fjärden och Strömma kanal framgår tydligt i landskapet.” (Sid 22 STRÖMMA S6, Antikvarisk förundersökning Konsekvensbedömning WSP.) Som sammanfattande beskrivning anges: ”Herrviksnäs 2:1 Villa, tidigt 1900-tal Tidstypisk taklutning, färgsättning och material. Symmetrisk anläggning som öppnar sig mot vattnet, där farleden mot Strömma kanal är särskilt viktig att beakta. Äldre lövträd på tomten som har ett kulturhistoriskt värde.” (Sid 32 i STRÖMMA S6, Antikvarisk förundersökning Konsekvensbedömning WSP.) Bildreferenser till 2020. Bild Google Maps (nedan) och Semesterhemmet Strömmadal (se bild nedan). Yttrandet anför att den miljö som byggnaden befinner sig i är helt annorlunda idag jämfört med när den uppfördes.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>3. Påpekande att byggnaden inte uppfördes som ett ”sommarnöje, utan som en privat permanentbostad), som under mellankrigstiden, kom att användas som ett semesterhem för KF:s personal. Påpekande att trädgård och byggnader därefter utvecklats till ett sommarnöje och senare permanentbostad för nuvarande boende familj. Uppgift om att fastigheten utvecklats till något annat än vad den varit.</li><li>4. Uppfattning om att fastighetens kulturhistoriska värde till stor del har förändrats, även om huvudbyggnaden även i dag har ett kulturhistoriskt värde.</li><li>5. Kritik mot att beskriva det som att Strömmadal idag redovisar platsens äldre historia Uppfattning att förändringarna bland annat kan avläsas i att det på fastigheten tidigare har funnits flera byggnader, på kartan från år 1952 nedan syns tydligt två byggnader i fastighetens nordöstra hörn, byggnader som lär ha varit personalbostäder till semesterhemmet. Dessa byggnader finns inte kvar idag, däremot finns infarten från Stavsnäsvägen kvar i detta läge.</li></ol>	<p>Styckning av fastigheten bedöms strida mot PBL 2 kap 6 § samt PBL 8 kap 17 §</p> <ol style="list-style-type: none"><li>3. Noteras. Konsekvensutredningen redogör för den historiska användningen.</li><li>4. Noteras. Fastigheten har utgått ur detaljplanen. Synpunkt hänvisas till konsekvensanalys som delgivits fastighetsägaren.</li><li>5. Noteras. Fastigheten har utgått ur detaljplanen. Visserligen finns spår av tidigare byggnad. En ny byggnad på samma plats kräver dock omfattande markarbeten, vilket skulle påverka kulturvärdena på platsen negativt. En ny byggnad på tidigare plats för byggnad riskerar således att ge en större inverkan med anledning av ovanstående. Ur kulturmiljöhänsyn eftersträvas inte rekonstruktioner. Alla årsringar bör berätta en egen historia. Därmed anses det inte lämpligt att förtäta på föreslaget sätt.</li><li>6. Konsekvensanalysen har vägt in tidigare bebyggelse. I och med genomförd utredning har möjlighet till komplementbostad om 60 kvm lyfts</li></ol>
--	---	---

	 <p>Ekonomiska kartan för Strömma från 1952</p> <p>Ekonomiska kartan för Strömma från 1952</p> <ol style="list-style-type: none"><li>6. Synpunkt att det är i linje med kulturmiljövärdena att kunna tillåta fler bostadshus på fastigheten och möjliggöra avstyckningar från den befintliga fastigheten.</li><li>7. Uppfattning om att fastighetens kulturvärden inte är beroende av dess markareal.</li><li>8. Önskemål om att nya byggnader regleras så att de inte påverkar huvud-byggnadens kulturmiljövärde.</li></ol>	<p>fram. Se även svar under punkt 5, ovan.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>7. Noteras. Konsekvensanalys bekräftar inte uppfattningen. En fastighet av denna dignitet och med dess inneboende värden anses enligt kulturmiljöinventering ha en hög grad av unicitet och är av kommunalt och regionalt intresse just för att den är ovanlig. Ur ett regionalt perspektiv visar den på hur personer ur det högre ståndet sökte sig från Stockholms innerstad till kust nära lägen. Se även punkt 1 – 5. Fastigheten har utgått ur detaljplanen</li><li>8. Noteras. Fastigheten har utgått ur detaljplanen</li></ol>
h)	<p><b>Vatten- och avlopp (VA)</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Negativ synpunkt på det u-område som föreslås i fastighetens nordvästra hörn. Önskemål om förtydligande i planbeskrivning varför detta markreservat behövs på fastigheten. Fråga om området behövs för något mer än bara en anslutningspunkt. Negativ synpunkt på samordningen mellan detaljplaneringen och VA-planeringen.</li><li>2. Planbeskrivningen anger att <i>stor varsamhet ska ägnas markarbeten och i plankartan anges att: "Marklov krävs även för schaktning, fyllning och sprängning som påverkar tomtens höjdläge med mer än 0,5 m. Stödmurar ska undvikas. Vid ändring av marknivå ska marken ansluta följsamt mot omgivande fastigheter, lutningen får inte överstiga 1:2. Vid marklov skall hänsyn</i></li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Noteras. Fastigheten har utgått ur detaljplanen</li><li>2. U-område på invidliggande fastighet medför inte förändring av marknivå eftersom återställande sker till ursprunglig nivå.</li></ol>

	<p><i>tas till dagvattenhantering, kultur-miljö och naturvärden (PBL 4 kap 15 §).” Negativ synpunkt att VA-planeringen inte hanteras med samma varsamhet, den föreslagna placeringen av anslutningspunkten i fastighetens nordvästra hörn kommer innebära onödig sprängning och schaktning. För fastigheten och miljön i stort är en anslutning i nordöst, vid befintlig infart, en betydligt lämpligare placering. Ett förtydligande från kommunens VA-planerare efterfrågas.</i></p>	
i	<p><b>Allmänt</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. I granskningsförslaget till plankarta anges ”spridningskorridor biotop” i den västra delen av fastigheten, vilket är något som skiljer sig från hur samrådsförslaget var utformat. Fråga ställs varför den begränsning som en spridningskorridor medför behöver belasta endast Herrviksnäs 2:1. Synpunkt: enligt Ekologigruppens inventering har naturvärdena på fastigheten dessutom inte inventerats.</li> <li>2. Synpunkt: det framgår inte i planförslaget med vilken noggrannhet de befintliga fastighetsgränserna är redovisade. I informationen för grundkartan framgår att detaljinformationen inte är fältkontrollerad.</li> <li>3. Synpunkt att plangränsen mot Stavsnäsvägen har dragits in jämfört med samrådsförslaget.</li> <li>4. Önskemål att pilar som används för att visa på vilka ytor som egenskapsbestämmelserna omfattar. Förslagsvis läggs pilens slut vid den begränsande egenskaps-/användnings-/plangränsen justeras.</li> <li>5. Önskemål att bestämmelserna m1-m3 på fastigheten utgår. Farhåga att de inte stämmer överens med huvudbyggnadens nuvarande användning och således skulle innebära att vår nuvarande användning blir planstridig.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Noteras. Fastigheten och spridningskorridor en har utgått ur detaljplanen</li> <li>2. Noteras. Fastigheten har utgått ur detaljplanen</li> <li>3. Fastigheten har utgått ur detaljplanen och därmed även markering av vägområde. Plangränsen mot stavsnäsvägen har justerats i samråd med TRV utifrån gällande regelverk så att vägområdet lämnas utanför planområdet.</li> <li>4. Noteras. Fastigheten har utgått ur detaljplanen</li> <li>5. Noteras. Fastigheten har utgått ur detaljplanen</li> </ol>
j	<p><b>Sammanfattningsvis</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Önskemål om att kompenseras med möjligheter att hantera generationsskiftet eller utveckla markarealen på annat sätt för att underhålla och förvalta fastigheten och dess kulturella värden.</li> <li>2. Önskemål om att inte låsa fastighetens storlek på det sätt som detaljplanen föreslår.</li> <li>3. Önskemål om en försiktig utveckling med bevarande av kulturmiljövärden. Önskemål om att planen bör tillåta att fastigheten får avstycka två delar, en i väst och en i öst. Bedömning att</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Noteras. Fastigheten har utgått ur detaljplanen</li> <li>2. Noteras. Fastigheten har utgått ur detaljplanen</li> <li>3. Noteras. Fastigheten har utgått ur</li> </ol>

	<p>två avstyckningar inte kan anses påverka kultur- miljövärdet som i första hand bärs av huvudbyggnaden. Bedömning att huvudbyggnaden och den tillhörande trädgårdsanläggningen kommer att ha tillräckligt stora ytor för att kulturmiljövärdet, med kopplingen till vattnet och omgivningen, inte ska påverkas negativt. Om detta av någon anledning inte anses vara möjligt, lämnas andrahandsönskemål att det inom fastigheten ska vara möjligt att åtminstone få uppföra två komplementbostäder, med kök, utöver den befintliga huvudbyggnaden. Argumenten för detta är att det historiskt funnits ytterligare byggnader på fastigheten samt att det redan idag finns en komplementbostad på fastigheten.</p> <p>4. Synpunkt att kommunen, i avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen, hittills enbart sett till de allmänna intressena på enskilda intressens bekostnad.</p>	<p>detaljplanen</p> <p>4. Noteras. Fastigheten har utgått ur detaljplanen</p>
	 <p>Fastigheten som den ser ut idag år 2020. Bild Google Maps</p>	
	 <p>Semesterhemmet, Strömmadal</p>	
<p>28. Herrvikstomten 67:8 - 362</p>		
<p>a)</p>	<p>Önskemål om att minsta fastighetsstorlek för hela området ska vara 3 500 kvm, med undantag för de fastigheter som idag är mindre än 3 500 kvm. Önskemål om att varje fastighet med yta som är minst 7 000 kvm ska kunna styckas en eller flera gånger så länge minsta fastighet efter styckning blir 3 500 kvm. Slutsats: Med en fastighetsstorlek satt till minimum 3 500 kvm skulle det maximalt kunna leda till en knapp fördubbling av antalet fastigheter i området Herrvikstomten. Antagande: Om minsta fastighetsstorlek sätts till ex. 3 000 kvm eller mindre så</p>	<p>Se kommentar A6.</p>

	innebär det att det kan bli ännu fler fastigheter. Synpunkt, området skulle inte förlora mer än lämpligt av sin nuvarande karaktär.	
b)	Önskemål att souterräng bör tillåtas.	Det finns inga planbestämmelser som motverkar souterränglösningar.
c)	Önskemål att varje fastighet med sjötomt ska ha rätt att bygga en brygga och ett bryggghus med rimlig storlek. Önskemål om typstorlek på brygga och på bryggghus i förhållande till terräng och tomtstorlek.	Noteras. Detaljplanen förhindrar inte att strandskyddsdispens söks och prövas för bryggghus och brygga. Se även kommentar A1 f)
d)	Synpunkt gällande att områdets karaktär med stora höjdskillnader medför utrymme för minskad marklovsplikt.	Noteras
e)	Önskemål om att 1 st Attefallshus per fastighet bör kunna inredas med kök, dvs att 1 st attefallshus ska kunna inredas som bostadshus. Detta för att ytterligare främja möjligheten till generationsboende. Önskemål om att komplementbyggnad medges kök.	Det verkar finnas en begreppsförvirring mellan Attefallshus och komplementbyggnad. Detaljplanen medger Attefalls-byggnation, det vill säga att ett attefallshus uppförs eller att en komplementbyggnad omvandlas till Attefallshus, samt att ytterligare en bostad inrättas i huvudbyggnaden. Planbeskrivningen anger att komplementbyggnader ska utgöra bostadskomplement. Förtydligande: Komplementbyggnad och attefallshus är två olika byggnadstyper.
f)	Önskemål om att en vändzon vid vattnet, på fastighet Herrvikstomten 67:1, utgår. Förslag att båt/annat tungt läggs i/tas upp vid varv, ex Strömma varv, Ingarö varv, Varvet Skenora som alla ligger inom överkomligt avstånd. Kommentar: Utöver ev. känslighet för tung last/fordon så är även Herrvikstomten 67:1 känslig för utsläpp (enl. sid 71 i förslaget)	Noteras. Vänd-zon utgår. Föreslagen gata planläggs som GÅNG.
g)	Önskemål om förklaring vad ”förskjuten genomförandetid” har för syfte. Förslag att varje fastighet som vill bygga på sin bygg rätt ska få göra så med tillägget att fastighet ej får iordningställa annan VA än redan befintlig samt att all ny VA ska göras för att anslutas till VA som byggs av kommunen. istället för förskjuten genomförandetid.	Noteras. Förskjuten genomförandetid har införts bland annat för att säkerställa säkerhet i området under den period som samtliga gator grävs upp för anläggande av vatten- och spillvattenledningar.
h)	Önskemål att pumpstation flyttas till en mer central placering på allmänningen för att hamna så långt från alla fastigheters	Se kommentar A5 c)

	fastighetsgräns som möjligt, just nu föreslås den hamna med "intrång" i 4 st fastigheter.	
i)	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Strandskydd och rödskafterat område, enl. förslag, figur 9 I planen står på sid 13: Enligt 4 kap. 17 § PBL får kommunen upphäva strandskydd enligt 7 kap. miljö-balken för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Att det i dag strandskyddade området dessutom delvis är beläget inom riksintresse i enlighet med 4 kap 2§ och 4 kap 4§ Miljöbalken (MB) som reglerar hushållning med mark o vatten för vissa områden för natur- och kulturvärden (Högexploaterad kust), innebär att ett restriktivt förhållningssätt gäller vid upphävande av strandskydd. Ett restriktivt förhållningssätt antar vi innebär att det kommer att bli svårt att få strandskyddsdispens. Önskemål att utöka det rödskafterat området på fastighet Herrvikstomten 67:8 fram till sex meter från allmänning/fastighet Herrvikstomten 67:1. Med anledning av uppfattningen att fastigheten har en större tomtplatsrätt än vad planförslaget medger och att fastighet Herrvikstomten 67:8 har rätt att bygga på ytan som är mest lämplig. Synpunkt gällande att området bör utökas eftersom området inte nämnvärt påverkar områdets sportstugekaraktär. Spekulation kring att ursprungstanken med största sannolikhet var att ytterligare en byggnad skulle uppföras på fastighet Herrvikstomten 67:8 i närhet av allmänning/fastighet Herrvikstomten 67:1 men att byggnad inte uppfördes pga. att fastighet Herrvikstomten 67:8 köptes av 1 st ägare och att det därmed i originalutförande blev 1 st fastighet och byggdes 1 st byggnad.</li><li>2. Synpunkt lämnas att hela fastigheten Herrvikstomten 67:8 är ianspråktagen mot Herrvikstomten 67:1 då staket har funnits där sedan 60-talet (antagligen även tidigare) samt att alla i området har respekterat staketet som gränsdragning. Dessutom har fastighet Herrvikstomten 67:8 sedan länge haft en hydrofor/brunn i sitt nordöstra hörn varför marken ytterligare kan säga vara ianspråktagen. Denna hydrofor/brunn är inte längre i bruk.</li><li>3. Synpunkt att utifrån befintlig bebyggelse och karaktär på området, och utifrån att fastigheten Herrvikstomten 67:8 är att betrakta som en "dubbelfastighet" pga av sin storlek jämfört med övriga fastigheter längs vattnet så skulle inte området påverkas negativt av att det föreslagna rödskafterat området utökas hela vägen fram till sex meter från allmänning/fastighet 67:1. Så som är gjort i förslaget för fastighet Herrvikstomten 67:9.</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Strandskydd kan bara hävas med anledning av de punkter som anges i Miljöbalkens 7 kap 18c.</li><li>2. Staket är inte ett av skälen att häva strandskydd, inte heller brunn.</li><li>3. Noteras.</li><li>4. Se kommentar under punkt 9.</li><li>5. Det finns fastigheter som omfattas av beslut i samband med tidigare bygglovsprövning att hela fastigheten anses utgöra tomtplats. Planförslaget har tagit hänsyn till tidigare fattade beslut.</li></ol>

	<p>4. Synpunkt gällande att rödskafterat område och nuvarande förslag på placering av pumpstation samt att marken på fastighet Herrvikstomten 67:8 närmast vägen består av gul och även beige mark enl. figur 37 hamnar bebyggbar mark relativt nära befintlig huvudbyggnad närmast vattnet vilket medför en för områdets karaktär mindre lämplig förtätning förutom att det även kraftigt försvårar lämplig placering av nybyggnation. Ytterligare argument för att utöka det föreslagna rödskafterat område hela vägen fram till sex meter från allmänning/fastighet Herrvikstomten 67:1 på fastighet Herrvikstomten 67:8 är att det inte innebär några problem med "fri passage för allmänheten" då allmänning/naturmark gränsar till Herrvikstomten 67:8. Dessutom så bedöms större delen av planområdet inom område A som tåligt för tillägg och anpassad ändring (sid 23).</p> <p>5. Synpunkt gällande figur 8 i planförslaget och frågor kring hur man kommit fram till förslaget i figur 9 kring förslag på rödskafterat område. Herrviksnäs 5:2 och Herrviksnäs 5:6 borde inte fått rödskafterat hela vägen mellan sig då området är större än vad som är i anspråkstaget utifrån fastigheter med kryss i? Saknas svart markering på fastigheterna Strömma 1:2 och/eller Strömma 1:310? Eller borde inte strandskydd upphävas där? Herrviksnäs 2:1 trots inga svarta markeringar på figur 8 - hela fastigheten i anspråkstagen och strandskydd upphävs?</p>	
<b>29. Herrviksnäs 5:3 - 363</b>		
	<p>1. Önskemål om att tid för granskning skjuts fram med anledning av Corona.</p> <p>2. Synpunkt gällande avstyckning på 7.500 m. Uppfattning uttrycks att det är helt emot vad kommunen hade för uppfattning för bara två år sedan. Våren 2018 beviljades/godkändes en avstyckning av tomten Herrviksnäs 5:3 med två tomter om 3.000 m vardera.</p>	<p>1. Noteras</p> <p>2. Fastigheten Herrviksnäs 5:3 har inte avstyckats. För fastigheter utom plan fattas beslut om avstyckning av lantmäteriet.</p>
<b>30. Herrviksnäs 5:4 - 364</b>		
a)	<p>1. Grundkartan uppges vara uppdaterad 2020-02-12. Redovisad storlek på huvudbyggnaden och komplementbyggnader stämmer dock inte.</p> <p>2. Avgränsningen för egenskapslinjen kring huvudbyggnaden skär tvärs över befintlig byggnad på grund av felet i grundkartan.</p>	<p>1. Noteras. Arealen för huvudbyggnaden justeras. Vad gäller komplementbyggnaderna så medger detaljplanen avstyckning och mark med uppförda komplementbyggnader kan komma att avstyckas.</p>

		<p>Planbestämmelsen gäller för båda eventuella fastigheterna. Utöver fastställda byggrätter i detaljplanen får bygglovbefriade byggnader uppföras.</p> <p>2. Noteras. Grundkartan justeras.</p>
b)	<p>Byggrätten för huvudbyggnad och komplementbyggnader har ändrats sedan samrådet. I samrådet angavs totalt 160 kvm för komplementbyggnader vilket stämmer bättre med befintliga förhållanden.</p>	<p>Noteras. Hänsyn har tagits till att fastigheten får avstyckas. Utöver fastställda byggrätter i detaljplanen får bygglovbefriade byggnader uppföras.</p>
c)	<p>Egenskapsgränsen för korsmark mark vid fastighetens västra gräns bör dras parallellt med fastighetsgränsen på ett avstånd av 20 meter för att ge bättre förutsättningar för placering av ny huvudbyggnad vid framtida avstyckning. Ändringen innebär ingen påtaglig påverkan på värdefull skog.</p>	<p>Gränsen för Föreningen Herrviksintressenter (FHI)en har setts över och justerats i enlighet med önskemål.</p>
d)	<p>Önskemål att bestämmelsen om minsta tomtstorlek minskas till 4 000 kvm för att underlätta en ändamålsenlig framtida fastighetsbildning.</p>	<p>Minsta fastighetsstorlek har justerats till 7000 kvm utom strandskyddat område för att möjliggöra två bostadsfastigheter.</p>
e)	<p>Önskemål att korsmark mark läggs ut för befintlig sjöbod och landfäste för brygga.</p>	<p>Strandskyddet är inte upphävt ner till vattnet. Se även kommentar A1 f)</p>



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

### Granskning

Namn	Ej tillgodosedda synpunkter
<b>Föreningar</b>	
11. Föreningen Herrviksintressenter (FHI), Herrvikstomten 67:1, 67:17, 67:18, 67:19, 67:22, 67:28, 67:29, 67:30, 67:31, 67:32, 67:33, 67:34, 67:35	Se punkt g, i
<b>Sakägare</b>	
13. Herrvikstomten 67:26	Se punkt a, b
14. Herrvikstomten 67:14	Se punkt a (överenskommelse med fastighetsägare har dock skett efter samråd), b
16. Herrvikstomten 67:40	Se punkt a, b, c
17. Herrvikstomten 67:41	Se punkt a (överenskommelse med fastighetsägare har dock skett efter samråd),
18. Herrvikstomten 67:13 & 67:43, 67:12 & 67:13 & 67:43	Se punkt b1 a - j, b2
19. Herrvikstomten 67:15.	Se punkt b
20. Herrvikstomten 67:10	Se punkt a, b
21. Herrvikstomten 67:42	Se punkt b8
22. Herrvikstomten 67:21	Se punkt a
23. Herrvikstomten 67:11	Se punkt a, e
25. Ryttinge 67:7, 67:38	Se punkt b, c, d, h1 - 5
26. Herrvikstomten 67:23, 67:24	Se punkt g1, j3,
27. Herrviksnäs 2:1	Fastigheten har lyfts ur detaljplanen
28. Herrvikstomten 67:8	Se punkt a, c, d,
29. Herrviksnäs 5:3	Se punkt h, i
30. Herrviksnäs 5:4	Se punkt d, f

### Samråd

Namn	Ej tillgodosedda synpunkter	
<b>Myndigheter</b>		
2	Bygg- miljö- och hälsoskyddsnämnden	Se samrådsredogörelse 2 f
<b>Företag</b>		
10	PEAB, Värmdövik 19:4	Se samrådsredogörelse 10. a)
<b>Föreningar</b>		
11	Föreningen Herrviksintressenter, Herrvikstomten 67:1, 67:17, 67:18, 67:19, 67:22, 67:28, 67:29, 67:30, 67:31, 67:32, 67:33, 67:34, 67:35	Se samrådsredogörelse 11 b, c, e, i, k, m, n
12	Ryttinge vägsamfällighet	Se samrådsredogörelse 12 d)
<b>Sakägare</b>		
13	Herrvikstomten 67:13	Se samrådsredogörelse 13 c), d) e), h)
14	Herrvikstomten 67:14	Se samrådsredogörelse 14 b)
15	Herrvikstomten 67:41	Se samrådsredogörelse 15 a, b, e
16	Herrvikstomten 67:12 och Herrvikstomten	Se samrådsredogörelse 16 a, b

	67:13	
17	Herrvikstomten 67:26	Se samrådsredogörelse 17 a, d, e, f
18	Herrvikstomten 67:37	Se samrådsredogörelse 18 a
19	Herrvikstomten 67:39	Se samrådsredogörelse 19 a,
21	Herrviksnäs 5:4	Se samrådsredogörelse 21 d
22	Herrvikstomten 67:8	Se samrådsredogörelse 22 d
23	Herrvikstomten 67:15	Se samrådsredogörelse 23 c
24	Herrvikstomten 67:20	Se samrådsredogörelse 24 a, c, d, e
25	Herrvikstomten 67:11	Se samrådsredogörelse 25 a, f
26	Herrvikstomten 67:21	Se samrådsredogörelse 26 a, c
27	Herrvikstomten 67:40	Se samrådsredogörelse 27 a, c
28	Herrviksnäs 5:2	Se samrådsredogörelse 28 c, d
29	Herrvikstomten 67:42	Se samrådsredogörelse 29 d
30	Herrviksnäs 5:3	Se samrådsredogörelse 30a, b
31	Herrvikstomten 67:2, Herrvikstomten 67:3, Herrvikstomten 67:4, Herrvikstomten 67:5, Herrvikstomten 67:16	Se samrådsredogörelse 31 a
32	Herrviksnäs 2:1	Se samrådsredogörelse 32 a
33	Herrvikstomten 67:10	Se samrådsredogörelse 33 a
34	Ryttinge 67:38	Se samrådsredogörelse 34 a, b
35	Ryttinge 67:7	Se samrådsredogörelse 35 a, b, e
36	Herrvikstomten 67:23, Herrvikstomten 67:24	Se samrådsredogörelse 36 b, c

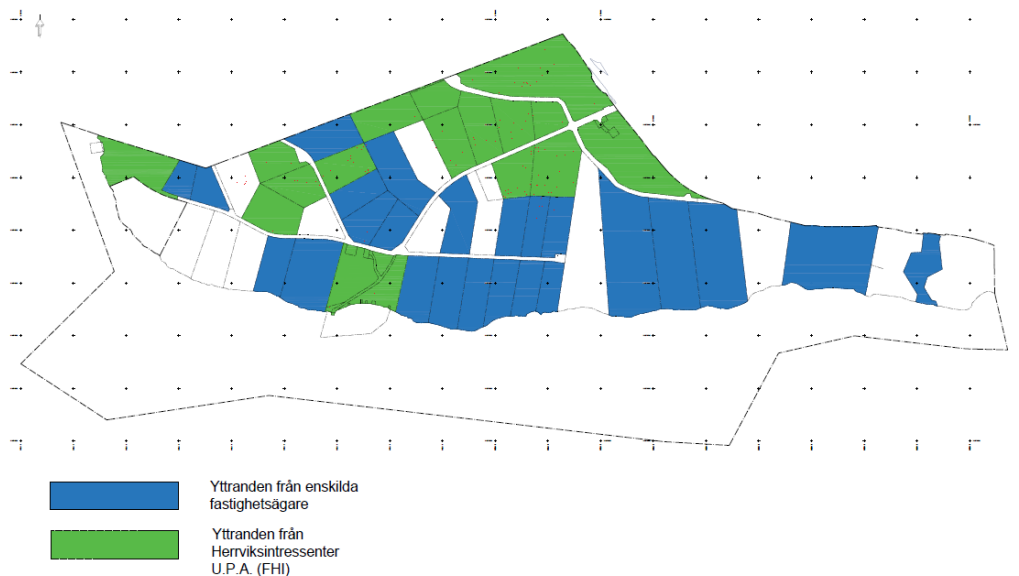
Värmdö 2021-12-02  
Samhällsbyggnadskontoret

Raad Alwajid  
*Planchef*

Anna Fredriksson  
*Planarkitekt/Projektledare*

## BILAGA 1. FASTIGHETER SOM INKOMMIT MED SYNPUNKTER UNDER GRANSKNINGEN.

Sakägare
13. Herrvikstomten 67:26 – 319, 341
14. Herrvikstomten 67:14 - 324
15. Herrviksnäs 5:2 - 328
16. Herrvikstomten 67:40 - 332
17. Herrvikstomten 67:41 – 334, 355, 358
18. Herrvikstomten 67:13 & 67:43, 67:12 & 67:13 & 67:43 – 335, 338, 339, 340
19. Herrvikstomten 67:15. – 336, 347
20. Herrvikstomten 67:10 - 337
21. Herrvikstomten 67:42 - 342
22. Herrvikstomten 67:21 – 345
23. Herrvikstomten 67:11 - 346
24. Strömmadal 1:308 - 349
25. Ryttinge 67:7, 67:38 - 353
26. Herrvikstomten 67:23, 67:24 – 359, 368
27. Herrviksnäs 2:1 - 361
28. Herrvikstomten 67:8 - 362
29. Herrviksnäs 5:3 - 363
33. Herrviksnäs 5:4 - 364



## **Bilaga 2. FASTIGHETER SOM INKOMMIT MED SYNPUNKTER UNDER SAMRÅDET.**

### **SYNPUNKTER UNDER SAMRÅDET**

Herrvikstomten 67:1
Herrvikstomten 67:2
Herrvikstomten 67:3
Herrvikstomten 67:4
Herrvikstomten 67:5
Herrvikstomten 67:8
Herrvikstomten 67:10
Herrvikstomten 67:11
Herrvikstomten 67:12
Herrvikstomten 67:13
Herrvikstomten 67:14
Herrvikstomten 67:15
Herrvikstomten 67:16
Herrvikstomten 67:17
Herrvikstomten 67:18
Herrvikstomten 67:19
Herrvikstomten 67:20
Herrvikstomten 67:21
Herrvikstomten 67:22
Herrvikstomten 67:23
Herrvikstomten 67:24
Herrvikstomten 67:26
Herrvikstomten 67:27
Herrvikstomten 67:28
Herrvikstomten 67:29
Herrvikstomten 67:30
Herrvikstomten 67:31
Herrvikstomten 67:32
Herrvikstomten 67:33
Herrvikstomten 67:34
Herrvikstomten 67:35
Herrvikstomten 67:36
Herrvikstomten 67:37
Herrvikstomten 67:39
Herrvikstomten 67:40
Herrvikstomten 67:41
Herrvikstomten 67:42
Herrvikstomten 67:43
Herrviksnäs 2:1
Herrviksnäs 5:2
Herrviksnäs 5:3
Herrviksnäs 5:4
Ryttinge 67:7
Ryttinge 67:38

