



## DETALJPLAN FÖR PFO Strömma S6 VÄRMDÖ KOMMUN

### **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

Granskningshandling

Standardförfarande

PBL (2010:900)

Dnr: 15KS/115

Datum: 2020-03-09

KSPU 2020-03-31

Samhällsbyggnadskontoret



VÄRMDÖ KOMMUN

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### DETALJPLAN FÖR PFO Strömma S6, Herrvikstomten och Strömmadal, VÄRMDÖ KOMMUN

Samråd av detaljplan för PFO Strömma S6, Herrvikstomten och Strömmadal, Värmdö kommun har skett från 2018-08-21 till 2018-09-18. Information om samråd skickades ut enligt sändlista och samrådet kungjordes i Dagens Nyheter och i Nacka Värmdö Posten 2018-08-21 (enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015). Under samrådet fanns möjlighet att lämna synpunkter skriftligen. Vidare hölls Öppet hus i Värmdösalen i kommunhuset torsdagen den 30 augusti 2018 kl. 17:00–19:00 där representanter från kommunen närvarade. Planförslaget och alla bilagda handlingarna fanns att ta del av på Kontaktcenter på Skogsbovägen 9-11 och på kommunens hemsida.

Totalt har 36 yttranden inkommit under samrådet. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsavdelningen. Alla som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare.

*Samrådsredogörelsen är uppdelad i fyra delar:*

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

Del B. Ändringar mellan samråd och granskning

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.

Yttranden har lämnats av

	Namn/Fastighetsbeteckning	Nummer i databas	Datum	Anstånd med att lämna synpunkt har lämnats
	<b>Myndigheter</b>			
1	Länsstyrelsen	262	2018-10-10	ja
2	Bygg- miljö- och hälsoskyddsnämnden	259	2018-10-09	ja
3	Lantmäteriet	210	2018-08-27	nej
4	Havs- och vattenmyndigheten	211	2018-08-30	nej
5	Skanova	228	2018-09-18	nej
6	Trafikverket	234	2018-09-17	nej
7	Storstockholms brandförsvaret	233	2018-09-17	nej

8	Trafikförvaltningen, SLL	241	2018-09-18	nej
9	Svenska kraftnät	246	2019-09-18	nej
	<b>Företag</b>			nej
10	PEAB	243	2018-09-18	nej
	<b>Föreningar</b>			
11	Föreningen Herrviksintressenter U.P.A. Fastighetsägare av 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	261 (begäran om förlängt samråd 251)	2018-10-11	ja
12	Ryttinge vägsamfällighet	260 (begäran om förlängt samråd 251)	2018-10-11	ja
	<b>Sakägare</b>			
13	Herrvikstomten 67:13	212, 239	2018-08-31, 2018-09-14	nej
14	Herrvikstomten 67:14	213	2018-09-04	nej
15	Herrvikstomten 67:41	214	2018-09-04	nej
16	Herrvikstomten 67:12, 67:13 och Herrvikstomten 67:43	215	2018-09-06	nej
17	Herrvikstomten 67:26	216	2018-09-10	nej
18	Herrvikstomten 67:37	217, 224, 257, 232	2018-09-12	nej
19	Herrvikstomten 67:39, 67:36	221	2018-09-12	nej
20	Herrvikstomten 67:27	222	2018-09-14	nej
21	Herrviksnäs 5:4	225	2018-09-18	nej
22	Herrvikstomten 67:8	226, 235	2018-09-13, 2018-09-17	nej
23	Herrvikstomten 67:15	227	2018-09-13	nej
24	Herrvikstomten 67:20	229	2018-09-10	nej
25	Herrvikstomten 67:11	230	2018-09-17	nej
26	Herrvikstomten 67:21	231	2018-09-17	nej
27	Herrvikstomten 67:40	236	2018-09-18	nej
28	Herrviksnäs 5:2	240	2018-09-18	nej
29	Herrvikstomten 67:42	242	2018-09-18	nej
30	Herrviksnäs 5:3	244	2018-09-18	nej
31	Herrvikstomten 67:2, Herrvikstomten 67:3, Herrvikstomten 67:4, Herrvikstomten 67:5, Herrvikstomten 67:16	245	2018-09-18	nej
32	Herrviksnäs 2:1	247	2018-09-18	nej
33	Herrvikstomten 67:10	248	Registrerat 2018-09-19 Ankom 2019-09-18	nej
34	Ryttinge 67:38	249	Registrerat 2018-09-19 Ankom 2019-09-18	nej
35	Ryttinge 67:7	249	Registrerat 2018-09-19 Ankom	nej

			2019-09-18	
36	Herrvikstomten 67:23, Herrvikstomten 67:24	250	Registrerat 2018-09-19 Ankom 2019-09-18	nej

## 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 Gata, väg, vändplan

#### A1.1 Vändplaner:

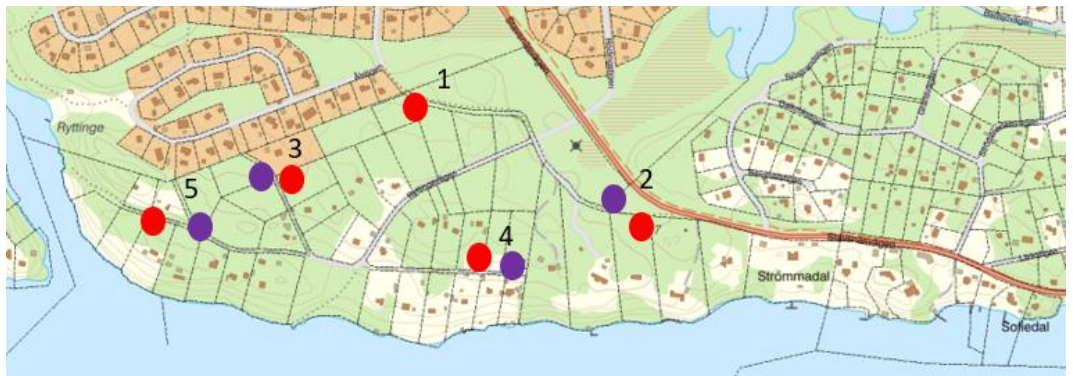
- Stockholms brandförsvaret ser positivt på att vändplaner möjliggörs.
- Önskemål om att förlägga vändplaner på annan plats eller helt låta bli att möjliggöra för vändplaner framförs av tre fastighetsägare.
- Vägsamfälligheten önskar en fortsatt dialog kring förläggandet av vändplaner.
- Önskemål om att en vändplan belastar Herrviksnäs 5:2 framförs av en fastighetsägare.
- Herrviksintressenter U.P.A uttrycker missnöje med vägbredder och vändplaner.

#### Kommentar vändplaner:

- Planarbetet noterar att Stockholms brandförsvaret ser positivt på att vändplaner möjliggörs.
- Vändplaner är nödvändiga för att möjliggöra ett förenklat släcksystem, att låta bli att anlägga vändmöjligheter är inte ett alternativ. Vad gäller annan placering av vändplan så har ett samtal först med samfälligheten. Vändplan (1) ligger kvar i ursprungligen föreslaget läge. (2) flyttas så intrång görs i skogsmarken Herrvikstomten 67:1 i stället för på tidigare föreslagna fastighet. (3) Har flyttats till läge för befintlig vändplan och gör intrång på Herrvikstomten 67:17. (4) Har flyttats till plats för vändplan samt gör intrång på Herrvikstomten 67:41. (5) Har samförslagts med befintlig stickväg mot norr och gör intrång på fastighet Herrvikstomten 67:16.

*Avvägningar: Den ideala placeringen av vändplaner är i slutet av vägen. Detta har inte varit möjligt för vändplaner med numrering (5). I läge (5) upplevdes den i samrådet föreslagna vändplanen inkräkta på naturstigen ned till badet och på omgivande fastigheter. Av denna anledning föreslås möjlighet till T-vändning förläggas i anslutning till stickväg mot norr.*





- c) *Planarbetet har bjudit in vägföreningen i tidigare planarbete och har fortlöpande bjudit in vägföreningen för att kommunicera kring vändplaner.*
- d) *Vändplan som i samrådsförslag belastade 5:2 föreslås i granskningsförslaget i stället belasta Herrvikstomten 67:1. Se punkt A1. b).*
- e) *Vägbredder och vändplaner har justerats i dialog med föreningen och samfälligheten.*

#### **A1. 2 Vägstandard:**

- a) *Önskemål om låg vägstandard framförs av en fastighetsägare, samtidigt som trafikverket lyfter behov av högre standard vid permanentbosättning.*
- b) *Vägsamfälligheten önskar samma standard som befintlig standard.*

#### **Kommentar vägstandard:**

- a) *Detaljplanen möjliggör för väghållaren att uppgradera standarden och genomföra trafiksäkra lösningar i enlighet med VGU. Vägföreningen beslutar inbördes om vilka åtgärder som är aktuella att genomföra och när de är aktuella att genomföra.*
- b) *Det är de respektive väghållarna som ansvarar för och beslutar om vägnas standard. Detaljplanen möjliggör trafiksäkra lösningar.*

#### **A1. 3 Genomfart:**

- a) *Önskemål om att koppla ihop Herrvikstomten med angränsande område har framförts av samfälligheten och av en enskild fastighetsägare.*

#### **Kommentar genomfart:**

- a) *I detaljplan för angränsande område är park utlagd på de ställen som skulle kunna utgöra syd-väst-liga anslutningar. Den enda väg som har planstöd för att ansluta mot Ålstigen är den gamla landsvägen i den norra delen av planområdet. För att bibehålla allmän platsmark och behålla släpp mot naturmarken i angränsande planområde samt för att möjliggöra väganslutning vid behov i framtiden ändrar planarbetet marken mellan Herrvikstomten 67:42 och Herrvikstomten 67:16 samt mellan Herrvikstomten 67:17 och 67:21 från NATUR till GATA. För att i realiteten koppla ihop Ryttingevägen med Ålstigen krävs en planändring av anslutande planområde.*



#### A1.4 Utbredning av vägområde:

- a) Önskemål om att väg – allmän plats mot Väster kortas av och görs smalare, framförs av två fastighetsägare.

#### *Kommentar utbredning av vägområde:*

- a) *Vägområdet ansluter mot allmän plats NATUR. Det är inte önskvärt att låta kvartersmark avskärma NATUR-områden. Vägområdet följer angivna fastighetsgränser, vägen kommer därför inte göras smalare. Det finns ingen anledning att medge intrång på mellanliggande fastighet med kvartersmark.*

*Vägen från samrådsförslaget kortas med ca. 10 meter, mer går inte att korta vägen eftersom den utgör infart. Avsikten är dessutom att möjliggöra infart till de två fastigheter som ligger utom detaljplan; Herrvikstomten 67:2 och 67:3. Dessa fastigheter ägs av samma fastighetsägare. Fastighetsägaren har begärt att infart till Herrvikstomten 67:2 kan få löpa över Herrvikstomten 67:3 vid behov så att intrång på stigen mot badplatsen undviks.*

#### A1.5 Ny dragning av väg:

- a) Önskemål om ny dragning av väg framförs av en fastighetsägare.



#### *Kommentar ny dragning av väg:*

- a) *Kommunen har inget intresse av att dra ny väg eller förändra läget för vägen. Samfälligheten har tillfrågats om det finns önskemål om ny vägdragning i enlighet med förslag. Samfälligheten har svarat att det inte finns önskemål om ny väg enligt lagt förslag.*

#### A1.6 Utfart:

- a) Trafikverket anser att Ryttingevägens anslutning till väg 222 ska vara utformad enligt VGU.

- b) Önskemål om att behålla utfart mot väg 222 framförs av en fastighetsägare.

***Kommentar utfart: VGU***

- a) *Anslutning till väg 222 är utformad enligt VGU.*  
b) *Inga utfarter stängs*

**A2. VA**

**A2.1 VA--dragning**

- a) En fastighetsägare har uttryckt en positiv kommentar till indragning av vatten och spillvatten.  
b) Önskemål har lämnats om VA-dragning i diket/vid sidan om vägen av samfällighetsföreningen

**Kommentar VA-dragning:**

- a) *Planarbetet noterar att en fastighetsägare är positiv till uppkoppling mot kommunalt VA*  
b) *Diket är inte lämpligt att ta i anspråk då det behövs för dagvattenhanteringen. Se exempel på schakt nedan.*

*VA dragning – VA dras vanligen i vägen, detta görs i angränsande planer (S4C, S4B, mm). Vägen återställs efter att dragning har gjorts. Framkomligheten påverkas även om VA dras intill vägen då arbetet kräver större schaktarbeten. En slänt får max luta om 1:1 det vill säga en meters djup och en meters bredd. Ledningar läggs vanligen på 1,7 meters djup, vilket medför en släntbredd om 1,7 meter. Två slänter ger en bredd om 3,4 meter, därtill kommer en schaktbotten om någon eller några meter.*

**A3. Teknisk anläggning**

**A3.1 Pumpstation:**

- a) Bygg- miljö och hälsoskyddsnämnden har ställt sig positiva till lokalisering av pumpstation förutsatt att åtgärder görs för att motverka breddning.  
b) Föreningen Herrviksintressenter U.P.A. önskar att pumpstationen placeras så att ingen fastighet påverkas.

***Kommentar pumpstation:***

- a) *Planarbetet noterar att bygg- miljö och hälsoskyddsnämnden har ställt sig positiva till lokalisering av pumpstation. Åtgärder för att motverka breddning genomförs i VA-projektet och är inte en del i planarbetet. Ett bräddmagasin är in-projekterat.*  
b) *Pumpstationen är placerad på den enda möjliga platsen. Det finns en artesisk källa under lerlagren. Ingen bostad påverkas av föreslagen placering*

**A3.2 Sopuppsamling:**

- a) Vägsamfälligheten ser positivt på sopuppsamlingsplats.

- b) Vägsamfälligheten och Herrviksintressenter U.P.A. önskar diskutera läget för sopuppsamlingsplats.

**Kommentar sopuppsamling:**

- a) *Planarbetet noterar att vägsamfälligheten ser positivt på sopuppsamlingsplats.*
- b) *Vägsamfälligheten har medverkat i framtaget läge för sopuppsamlingsplats. Nya regler börjar gälla från årsskiftet 2019/2020. Plats för fraktionering kan behövas, samfälligheten har ombetts räkna fram vilken dimensionering de önskar.*

**A4. Naturmark, rekreation, bryggor och strandskydd:**

**A4.1 MKN**

- a) Länsstyrelsen anser att kommunen ska komplettera handlingarna avseende MKN i recipient och hantering av risk.

**Kommentar MKN**

- a) *Dagvattenutredningen har uppdaterats avseende MKN. Riskutredningen har uppdaterats avseende risk.*

**A4.2 Strandskyddsdispens:**

- a) Länsstyrelsen anser att Kommunen även ska utveckla resonemang kring strandskyddsdispens, buller, ras och skred, dagvatten.

**Kommentar Strandskyddsdispens:**

- a) *Resonemang kring strandskyddsdispens, buller, ras och skred och dagvatten har utvecklats i planbeskrivningen.*

**A4.3 Buller**

- a) Gällande buller är det ofta lågfrekvent buller som orsakar störningar till omgivningen. Risken för bullerstörningar är som högst vid hållplatser.
- b) Trafikförvaltningen anser att bostäder bör utformas så att Folkhälsomyndighetens riktvärden avseende lågfrekvent buller inomhus innehålls.
- c) Trafikverket ser positivt på att en bullerutredning är framtagen som bygger på trafikering enligt Trafikverkets basprognos 2040.

**Kommentar Buller**

- a) *Planarbetet noterar att gällande buller är det ofta lågfrekvent buller som orsakar störningar till omgivningen. Risken för bullerstörningar är som högst vid hållplatser. Upplýsningen har förts in i planbeskrivningen*
- b) *Planbestämmelserna har justerats avseende krav på tyst sida vilket skapar förutsättningar att uppnå Folkhälsomyndighetens riktvärden avseende lågfrekvent buller inomhus.*



- c) *Planarbetet noterar att trafikverket ser positivt på att en bullerutredning är framtagen som bygger på trafikering enligt Trafikverkets basprognos 2040.*

#### **A4.4 Inventering:**

- a) Grod- och kräldjursinventering rekommenderas.

#### **Kommentar Inventering:**

- a) *Naturvärdesinventering (NVI) har inte identifierat behov av grod- och kräldjursinventering och kommunen anser därmed att det inte är relevant.*

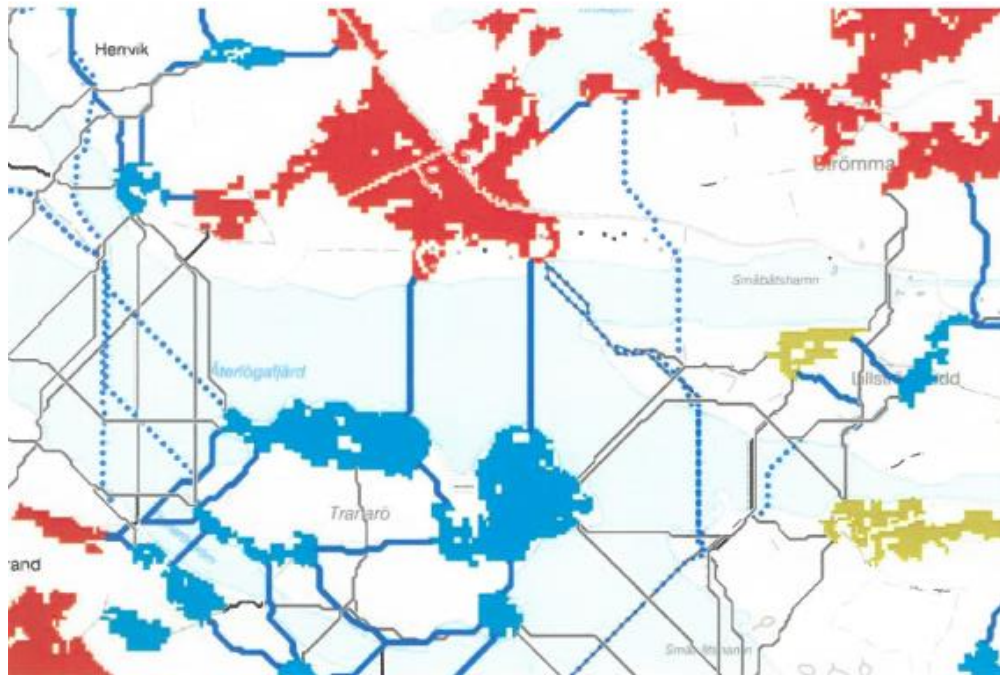
#### **A4.5 Naturmark på fastighetsindelade och obebyggda tomter:**

- a) *Önskemål om att inrätta NATUR-mark på fastighetsindelade och obebyggda fastigheter efter grunden på Ryttingevägen har framförts av sex fastighetsägare. (anm. Av Anna Fredriksson; Troligtvis menas Herrvikstomten 67:30, 67:31, 67:32, 67:33, 67:34, 67:35).*
- b) *Önskemål om konsekvensutredning för naturvärden med anledning av kvartersmark har lyfts av en fastighetsägare.*
- c) *Två fastighetsägare anser att det är positivt att NATUR-mark är planlagd*

#### **Kommentar Naturmark på fastighetsindelade och obebyggda tomter:**

- a) *Önskemål om att inrätta NATUR-mark på fastighetsindelade och obebyggda fastigheter efter grunden på Ryttingevägen har framförts av sex fastighetsägare. (anm. Av Anna Fredriksson; Troligtvis menas Herrvikstomten 67:30, 67:31, 67:32, 67:33, 67:34, 67:35).*

*Att inrätta grönområde kan vara motiverat eftersom Ryttinge angränsar till Nacka-Värmdökilen, Storskogen-Skärmarö kilområde, i norr. Rent fysiskt, ur ekologisk och rekreativ synvinkel, hänger området dock 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. 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 spridnings sambandet sträcker sig enligt Länsstyrelsens kartering söder ut. Röda markeringar illustrerar livsmiljöer för barrblandskog som utgör 5% av hela beståndet. De blå linjerna visar de primära och viktigaste sambanden för barrblandskog. De gula områdena är sekundära områden och 30% av de viktigaste spridningsvägarna. De blå linjerna visar övriga livsmiljöer och de troligaste spridningsvägarna.*



Figur 1 Röda markeringar illustrerar de primära livsmiljöerna (5%) och viktigaste sambanden för barrblandskog. De gula områdena är sekundära livsmiljöer (30%). Blå områden visar övriga livsmiljöer.

Avvägning har gjorts gentemot RUFs som anger att planområdet utgör ett sekundärt bebyggelseläge



Figur 2 Ur regionplanen för Stockholmsområdet (RUFs). Senapsgula områden utgörs av sekundära bebyggelseområden.

Avvägning har även skett mot översiktsplanen som anger att planområdet utgör ett prioriterat förändringsområde (PFO).

Vid extrainkallad stämma 27 januari 2020 där föreningens medlemmar

*röstade för att bilda Narutmark på obebyggda fastigheter enligt följande.*

*Medlemmarna röstade JA (149 (68%) ja, 21 (9%) nej) till att styrelsen ska arbeta för att området G ska blir naturmark i den nya detaljplanen.*

*Medlemmarna röstade JA (112 (51%) ja, 58 (26%) nej) till att styrelsen ska arbeta för att området G+T1 ska blir naturmark i den nya detaljplanen.*

*Medlemmarna röstade JA (101 (46%) ja, 69 (32%) nej) till att styrelsen ska arbeta för att området G+T1+T2 ska blir naturmark i den nya detaljplanen.*

*Därutöver har planarbetet övervägt naturvärden jämte förekomsten av höga naturvärden på Herrvikstomten 67:30, 67:31, 67:32 och 67:33 och behov av att tillgodose behov av artskyddet för spillkråka.*

*Med stöd av genomförd omröstning har planarbetet beslutat att fastigheter Herrvikstomten 67:30, 67:31, 67:32 och 67:33 planläggs som NATUR.*

- b) NVI har inte påtalat behov av konsekvensutredning.*
- c) Planarbetet noterar att två fastighetsägare anser att det är positivt att NATUR-mark är planlagd*

#### **A4.6 Bryggor:**

- a) Negativ synpunkt har inkommit av två fastighetsägare gällande att 7 privata bryggor medges brygg plats mot allmanningen som ligger centralt i området.
- b) Två fastighetsägare önskar att fler båtbyggor tillåts på båda allmanningarna.
- c) Möjligheten till bad mellan bryggorna på den södra allmanningen upplevs enligt en fastighetsägare som blockerad.
- d) En fastighetsägare ser negativt på att privata bryggor som ansluter mot Herrvikstomtens mark betraktas som allmänna.
- e) En fastighetsägare protesterar mot att mark där bryggor finns planläggs som allmän plats.
- f) Önskemål om att uppföra en stor gemensam båtbygga för samtliga fastighetsägare har lyfts av fyra fastighetsägare.
- g) Önskemål om flytbrygga/utveckling av brygga vid västra stranden har lyfts av tre fastighetsägare
- h) En fastighetsägare är positiv att angiven badplats i området bevaras.
- i) Enligt en fastighetsägare upplevs även på sjötomten mot väster som privatiserad.

- j) Två fastighetsägare har uttryckt önskemål om att inritad brygga på västra delen av Herrvikstomten 67:1 bör märkas ut, som både båt- och badbrygga – (den är enligt uppgift, ursprungligen, i köpehandlingarna från 1930-talet, angiven som båt-brygga.
- k) Önskemål om en gemensam och frilagd sandstrand på den centralt belägna samfälligheten har lyfts av två fastighetsägare.
- l) Önskemål om att den befintliga bastun ska bli gemensam har lyfts av en fastighetsägare.
- m) Önskemål om att anordna gemensamma aktivitetsytor har lyfts av två fastighetsägare.
- n) En fastighetsägare undrar om fastighetsägare får bygga brygga/bryggor på kvartersmark som har sjötomt.
- o) Herrviksintressenter U.P.A. önskar möjligheter till förändringar av stränder och bryggor, som kommer att behövas med en utveckling av området.

**Kommentar Bryggor:**

- a) *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. Fastighetsägaren Herrviksintressenter U.P.A. har skrivit skötselavtal med de som nyttjar bryggorna.*
- b) *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.*
- c) *Allemansrätten råder och det går bra att bada mellan bryggorna. Se även kommentar A4.6f. Om bryggorna samförläggs frigörs yta vid vattenbrynet för bad, och för djurliv.*
- d) *Planarbetet noterar att en fastighetsägare ser negativt på att privata bryggor som ansluter mot Herrvikstomtens mark betraktas som allmänna. Upplysningsvis meddelas att strandskyddslagstiftningen gäller, liksom allemansrätten.*
- e) *Planarbetet noterar att en fastighetsägare protesterar mot att mark där bryggor finns planläggs som allmän plats. Allmänningen kommer att planläggas som allmän plats eftersom ytan nyttjas som allmän plats i dagsläget. Landområdet där bryggorna angör planläggs som kvartersmark; hamn för att möjliggöra angöring av brygga. Planarbetet konstaterar att oavsett om området närmast bryggorna planerats som kvartersmark så gäller strandskyddslagstiftningen och allemansrätten.*
- f) *Planarbetet möjliggör att flera mindre bryggor samförläggs. Möte med*

*kommunens strandskyddsavdelning, kommunekologen och plansamråd med Länsstyrelsen har genomförts och samtliga nämnda parter förordar en samförläggning av bryggor. Alla bryggor som anläggs bör släppa ner ljus till botten, antingen genom att placeras på pålar eller genom att utföras med distans mellan plankorna så att ljus kan sila ner. För fastighetsägare med sjötomt anses möjlighet till och behov av anslutning mot vattenrummet vara uppfyllt i enlighet med väsentlighetsvillkoret.*

- g) Se kommentar A4.6b.*
- h) Planarbetet noterar att en fastighetsägare är positiv att angiven badplats i området bevaras.*
- i) Planarbetet noterar att en fastighetsägare upplever sjötomten mot väster som privatiserad och poängterar att strandskyddslagstiftningen och allemansrätten gäller.*
- j) Planarbetet har justerat planbestämmelsen i enlighet med gällande rättighet.*
- k) Se kommentar A4.6f. Samfälligheten har meddelat att det inte finns någon naturlig sandstrand och att försök med att frakta sand till platsen gjorts tidigare och att sanden sköljts bort av svallvågor. Upplyningsvis meddelas att anmälan om vattenverksamhet och strandskyddsdispens krävs för åtgärder på stranden och i vattenområdet.*
- l) Planarbetet noterar önskemål om att den befintliga bastun ska bli gemensam. Bastun står på fastighetsägarens (Harrviksintressenter U.P.A) mark och är upplåten av fastighetsägaren med ett avtal. Upplåtelseformer för bastun berörs inte av planläggningen.*
- m) Planarbetet noterar önskemål om att anordna gemensamma aktivitetsytor. På mark som är planlagd som parkmark har samfälligheten möjlighet att ansöka om strandskyddsdispens för att anordna gemensamma aktivitetsytor som är förenligt med parkmark så som tex. lekplats eller boulebana. Eftersom det finns örter och andra växter som är värdefulla på allmanningen behöver hänsyn till befintlig växtlighet tas vid anläggande.*
- n) 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.*
- o) Bestämmelser som möjliggör förändringar har införts*

#### **A4.7 Strandskydd**

- a) En fastighetsägare önskar klargörande gällande om det går att bygga närmare än 100 meter från vattnet*



- b) En fastighetsägare önskar upphäva strandskyddet i sin helhet för sin fastighet

#### **Kommentar Strandskydd**

- a) *Att uppföra en byggnad är en bygglovspliktig åtgärd. Av plankartan framgår var strandskydd hävts. Där strandskydd kvarstår krävs strandskyddsdispens för uppförande av byggnad.*
- b) *En strandskyddsutredning har genomförts. Där det är lämpligt att upphäva strandskydd har strandskyddet upphävts.*

#### **A5. Kvartersmark; byggrätt, möjlighet till avstyckning, våningstal**

##### **A5.1 Kvartersmark fastighetsindelning:**

- a) Om det inte är möjligt att göra tomterna (*anm. Av Anna Fredriksson; Troligtvis menas Herrvikstomten 67:30, 67:31, 67:32, 67:33, 67:34, 67:35*) till naturmark föreslås av två fastighetsägare att man enbart gör en stor tomt på vardera sidan av vägen.
- b) En fastighetsägare framför önskemål om att samtliga obebyggda fastigheter bebyggs.
- c) Sex fastighetsägare framför önskemål om att avstycka naturmark och bilda nya fastigheter, varav en fastighetsägare framför önskemål om 4 – 6 nya avstyckningar längs gamla landsvägen, mot Herrviksområdet.
- d) Önskemål om omfördelning av fastigheter så att en fastighetsägare erhåller byggrätt och väg planläggs som tillskottsmark.
- e) En fastighetsägare anser att det är positivt att fastigheterna inte medges avstyckning
- f) Sjutton fastighetsägare uttrycker önskemål om möjlighet till avstyckning (i varierande omfattning, till 2000 – 3500 kvm), varav en fastighetsägare uttrycker önskemål om samma möjlighet till avstyckning som omgivande planområden: DP 226, DP 217 & DP 234 och de äldre planerna runt om, DP 171, DP 217 & DP 234.
- g) En fastighetsägare framför önskemål om 4 – 6 nya avstyckningar längs gamla landsvägen, mot Herrviksområdet.

##### **Kommentar Kvartersmark fastighetsindelning:**

- a) *Samrådsförslaget 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.*

- b) *Detaljplanen anger villkor för byggnation. Det är fastighetsägaren som ansöker om bygglov. Planen möjliggör att ett flertal av fastigheterna bebyggs. Fastighetsägaren Herrviksintressenter U:P:A har genomfört en omröstning gällande vilka fastigheter föreningen önskar bebygga. Planarbetet har tagit hänsyn till fastighetsägarens önskemål.*
- c) *Att ta skogsmark i anspråk som kvartersmark anses inte vara förenligt med naturvärdena på platsen PBL 2 kap 6§. Se även kommentar A4.5 a)*
- d) *Samfälligheten och föreningen Herrviksintressenter U.P.A. som är den största markägaren har tillfrågats om de önskar omfördela fastigheter så att fastighetsägaren (PEAB) erhåller byggrätt och väg planläggs som tillskottsmark. Varken samfälligheten eller Herrviksintressenter U.P.A. önskar omfördela fastigheter. Marken som ägs av PEAB har utgjort väg sedan åtminstone år 1901 - 1906, enligt häradsökonomisk karta. Vägen är en del i kulturmiljön. Planarbetet finner inte att det är skäligt att omfördela privatägd vägmark för att fastighetsägaren ska erhålla en byggrätt när vägen kommer att ligga kvar i nuvarande läge.*



Figur 3 Arealavmätning, 1887. Källa: Lantmäteriet 2020

- e) *Planarbetet noterar att en fastighetsägare anser att det är positivt att fastigheterna inte medges avstyckning*
- f) *En större andel avstyckningar kommer inte att medges. En avvägning mellan uttryckt önskemål om förtätning och övergripande styrdokument så som regionplanen och översiktsplanen har genomförts. Avvägning har också skett gentemot kulturmiljön. 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.*

*Det stämmer att det finns detaljplaner som medger en större grad av avstyckning. När dessa upprättades gällde en annan översiktsplan.*

- g) *Att medge 4 – 6 nya avstyckningar längs gamla landsvägen, mot Herrviksområdet är inte aktuellt. Se kommentar A.5.1.f*

#### **A.5.2 Kvartersmark byggrätt:**

- a) Nitton fastighetsägare önskar större byggrätt, varav en fastighetsägare önskar större byggrätt med 15 kvm, en fastighetsägare önskar större byggrätt om 170 kvm, en fastighetsägare önskar större byggrätt 250 - 350 kvm och fem fastighetsägare önskar större byggrätt om 200 kvm.
- b) En fastighetsägare önskar byggrätt som är motsvarande befintlig byggnad.
- c) Sju fastighetsägare framför önskemål om att få uppföra byggnad i två våningar och två fastighetsägare önskar byggnadshöjd anpassad till modern bebyggelse
- d) En fastighetsägare önskar att planbestämmelser införs som möjliggör att uppföra ytterligare ett bostadshus på sin fastighet
- e) Två fastighetsägare önskar att suterräng medges, vara av den ena specificerar att detta bör gälla när marken sluttar mer än 15%
- f) En fastighetsägare framför önskemål om att brygghus ska medges
- g) En fastighetsägare framför önskemål om att komplementbyggnader sak få inredas till bostad.
- h) En fastighetsägare önskar inreda vind
- i) Två fastighetsägare önskar att större variation gällande takvinkel 3 – 57 grader.

#### **Kommentar Kvartersmark byggrätt:**

- a) *För Ryttingeområdet föreslås byggrätt med största byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad om 160 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>*

*För Herrviksnäs föreslås en byggrätt som utgår från befintliga byggnadsvolymer i det fall de är större än de byggnadsvolymer som föreslås gälla för Herrviksområdet. Byggrätten med största byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 240 m<sup>2</sup> i en våning. I övrigt föreslås samma byggrätt som i Ryttingeområdet, det vill säga: största byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad om 160 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) En fastighetsägare önskar byggrätt som är motsvarande befintlig byggnad. Samtliga byggnader har mätts in vad gäller nockhöjd och tak area. Byggrätten uppgår som minst till befintlig byggnadsarea.*
- c) Sju fastighetsägare framför önskemål om att få uppföra byggnad i två våningar och två fastighetsägare önskar byggnadshöjd anpassad till modern bebyggelse. Två våningar medges för alla fastigheter utom för de fastigheter på Herrviksnäs, som redan i dag utmärks av stora hus i en våning.*
- d) En fastighetsägare önskar uppföra ytterligare ett bostadshus på sin fastighet. Fastighetsägaren har möjlighet att uppföra ett så kallat Attefallshus.*
- e) Två fastighetsägare önskar att suterräng medges, varav av den ena specificerar att detta bör gälla när marken sluttar mer än 15%. Planen medger två våningar, suterrängvåning räknas som en våning. Sprängning bör dock om möjligt undvikas av flera skäl: dels riskerar sprängning frigöra skadliga ämnen så som tex. sulfider, kadmium eller dylikt. Dessutom är berg en naturresurs.*
- f) En fastighetsägare framför önskemål om att bryggshus ska medges. Bryggshus kräver strandskyddsdispens och bygglov. Det är upp till varje fastighetsägare att ansöka om strandskyddsdispens och bygglov.*
- g) En fastighetsägare framför önskemål om att komplementbyggnader ska få inredas till bostad. Detaljplanen medger att tre bostäder bildas på varje fastighet genom så kallade Attefallsåtgärder. Planarbetet anser att tre bostäder täcker det behov av bostäder som kan tänkas uppstå. Om fastighetsägare önskar inreda en komplementbyggnad som gästhus så är det möjligt, förutsatt att kök inte inreds.*
- h) En fastighetsägare önskar inreda vind. Planen medger BTA och inredning av vind i hus med en våning är möjligt.*
- i) När byggrätterna föreslås öka från föreslagna 140 kvm BYA till 160 kvm BYA med möjlighet till 240 kvm BTA kan en avgränsad takvinkel hjälpa till att hålla samman området uttryck. Takvinkeln medges med en maximal lutning om 35 grader. Minsta vinkel har tagits bort, bland annat för att möjliggöra sedumtak.*

#### **A5.4 Marklov:**

- a) En fastighetsägare begär undantag från marklov vid trädfällning

#### **Kommentar Marklov:**

- a) Träden är mycket betydelsefulla för hela området. De är värdefulla som

*skydd för skred och ras, omhändertagande av dagvatten, för områdets karaktär och för bevarandet av spridningsvägar samt på grund av faunan.*

## A6 Attefall

### A.6.1 Attefall

- a) Elva fastighetsägare och plan-, bygg- och hälsoskydds nämnden anser att det i planen inte ska finnas några begränsningar av Attefallsbyggnationer.

#### **Kommentar Attefall:**

- a) *Eftersom kulturmiljön enligt genomförd kulturmiljöutredning snarare kan anses som representativ än unik lyfts krav på utökad lovplikt bort. Attefallsåtgärder medges vilket innebär att det är möjligt att tillskapa tre bostäder per fastighet.*

## A7. Utformningsbestämmelser

### A7.1 Utformningsbestämmelser

- a) En fastighetsägare framför önskemål att utformningsbestämmelser medger järnvitriol och tre fastighetsägare anser att utformningsbestämmelserna är för restriktiva.

#### **Kommentar Utformningsbestämmelser**

- a) *Ett av direktiven i översiktsplanen är att karaktären i området ska bibehållas. När byggrätterna medges öka kan karaktären på Herrvikstomten och på Herrviksnäs anses utgöras av kulörer och takmaterial samt stora fastigheter med naturtomter. För Strömma som redan i dag utgörs av vita villor, medges vita hus. Den vita kulören bör vara bruten i en kulör som överensstämmer med villornas tillkomsttid.*

## A8. Kulturmiljö/fornlämning

### A8.1 Kulturmiljö/fornlämning

- a) Två fastighetsägare är positiva till att man så tydligt från kommunens sida ser det historiska och kulturella värdet i området och vill behålla dess karaktär.
- b) En fastighetsägare önskar erhålla K-bonus
- c) En fastighetsägare önskar att q, k och r tas bort

#### **Kommentar Kulturmiljö/fornlämning:**

- a) *Planarbetet noterar att två fastighetsägare är positiva till att man så tydligt från kommunens sida ser det historiska och kulturella värdet i området och vill behålla dess karaktär. Byggrätten har utökats efter samrådet. Därmed tillmäts andra karaktärsskapande egenskaper större värde så som tak form, materialval, kulör, placering av bebyggelse och bevarande av gaturummet.*
- b) *K-bonus har prövats för samtliga fastigheter som omfattas av k och r. K-bonus erhålls för de fastigheter som får en inskränkning i byggrätten och*



*rivningsförbud när jämförelse sker med byggrätt på omgivande fastigheter.*

- c) *Bebyggelsen har bedömts vara av kulturhistoriskt och/eller miljömässigt värde. Om en fastighet eller byggnad bedöms omfattas av PBL 8 kap. §13; "En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas..." och PBL 8 kap §17; "Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden."*

*Beteckningarna q och r kan ge rätt till ersättning, detta beskrivs närmare i genomförandebeskrivningen.*

## A9. Huvudmannaskap

### A9.1 Huvudmannaskap

- a) En fastighetsägare (PEAB) ser i första hand ett kommunalt huvudmannaskap och att allmän plats hanteras av och löses in av kommunen.
- b) Två fastighetsägare uttrycker en positiv synpunkt gällande fortsatt enskilt huvudmannaskap

#### **Kommentar Huvudmannaskap:**

- a) *Befintlig samfällighet önskar ett fortsatt enskilt huvudmannaskap. Kommunen anför särskilda skäl, se genomförandebeskrivning, för att behålla enskilt huvudmannaskap.*
- b) *Planarbetet noterar att två fastighetsägare uttrycker en positiv synpunkt gällande fortsatt enskilt huvudmannaskap.*

## A10. Övrigt

### A10.1 Planbestämmelser

- a) En part belyser att planbestämmelsen "*Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med bestämmelserna nedan ska anses planenliga*" anses svår att tolka.
- b) Synpunkter har lämnats om förtydligande av följande planbestämmelser förtydligas: "*byggnadens väggar och fönster ska utföras i material som kan motstå brand*" och "*Mur ska dimensioneras utifrån risk*", "*Komplementbyggnader får ej inredas som bostadshus*", *upp till 35 graders takvinkel, n-bestämelse om trädfällning, behov av strandskyddsdispens och anmälan om vattenverksamhet vid anläggande av brygga, behov av ansökan om strandskyddsdispens vid trädfällning inom strandskydd på naturmark*

#### **Kommentar Planbestämmelser**

- a) *Planbestämmelsen "Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning*

*och som inte överensstämmer med bestämmelserna nedan ska anses planenliga” lyfts ur planen. Byggrätter medges utifrån förutsättningar för befintlig byggnation.*

*b) Följande planbestämmelser har förtydligats:*

*”byggnadens väggar och fönster ska utföras i material som kan motstå brand” har ersatts med: 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*

*”Mur ska dimensioneras utifrån risk” har ersatts med: ”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 (PBL 4 kap 5 § 2 eller PBL 4 kap 8 § 2)” och kompletterats med ” En vägbula om 20 – 30 cm ska anläggas vid infarter och andra öppningar i mur för att förhindra att brandfarlig vätska ska kunna rinna in på fastigheten Marken ska i öppningar i mur mot väg 222, utformas så att eventuellt läckage av brandfarlig vätska ej kan samlas och bilda en större pöl”*

*”Komplementbyggnader får ej inredas som bostadshus” har ersatts med: ” Komplementbyggnader får ej inredas som bostadshus, (kök får ej inredas). (PBL 4 kap 11 § punkt 1)”.*

*upp till 35 graders takvinkel*

*n-bestämmelse om trädfällning, har kompletterats med övergripande bestämmelser om trädfällning.*

*Informationstext om behov av strandskyddsdispens  
anmälan om vattenverksamhet vid anläggande av brygga, har införts i planbeskrivningen*

*Informationstext om behov av ansökan om strandskyddsdispens vid trädfällning inom strandskydd på naturmark har införts i planbeskrivningen*

#### **A10.2 Plankarta**

- a) Förtydliga i plankarta: gatubeteckningar, koordinater och koordinatkryss.
- b) Förtydliga hur avgränsning av vägområde 222 skett.

#### **Kommentar Plankarta**

- a) Förtydligat i plankarta: gatubeteckningar, koordinater och koordinatkryss.

- b) *Förtydligande avseende hu avgränsning av vägområde 222 skett, har införts i planbeskrivningen.*

### **A10.3Plan- och genomförandebeskrivning**

- a) Förtydliga i plan- och genomförande beskrivning: om servitutsåtgärder ger rätt till ersättning, om gemensamhetsanläggning för dagvatten behöver omprövas, om bryggor, markåtkomst föranleder ersättningskrav samt vem som ansvarar för anläggande och drift.
- b) Planbeskrivning: förtydliga med avseende på RUFSS 2050. Förtydliga syn på cykelparkeringar vid busshållplatser.
- c) Planbeskrivning bör förtydligas med att Skanova har markförlagda teleanläggningar samt luftledningar inom detaljplaneområdet. Skanova har byggt fiber i det nu aktuella området och önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.
- d) En fastighetsägare bedömer vidare att det inte finns några kända servitut, andelsservitut eller andra rättigheter inom område 6 av Värmdövik 19:4. Planarbetet ombeds komplettera konsekvensbeskrivningen med att en mindre del av det aktuella område 6 av Värmdövik 19:4 är upplåtet till Herrvikstomten GA1. Förtydliga även rätt till vatten och fiske för styckningslotter. Förtydliga genomförandetid för V-hamn-ångbåtsbrygga
- e) Önskemål om genomförandetid 10 – 15 år

### **Kommentar Plan- och genomförandebeskrivning**

- a) *Förtydliga i plan- och genomförande beskrivning: om servitutsåtgärder ger rätt till ersättning, om gemensamhetsanläggning för dagvatten behöver omprövas, om bryggor, markåtkomst föranleder ersättningskrav samt vem som ansvarar för anläggande och drift.*
- b) *Planbeskrivning förtydligas med avseende på RUFSS 2050. Förtydligande har ej skett gällande syn på cykelparkeringar vid busshållplatser eftersom hållplatserna inte ingår i detaljplanen.*
- c) *Planbeskrivning förtydligas med att Skanova har markförlagda teleanläggningar samt luftledningar inom detaljplaneområdet. Skanova har byggt fiber i det nu aktuella området och önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.*
- d) *En fastighetsägare (PEAB) bedömer vidare att det inte finns några*

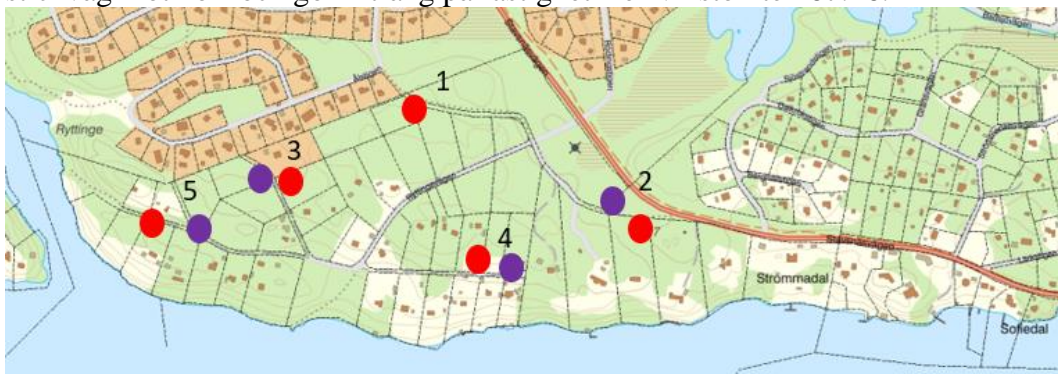
*kända servitut, andelsservitut eller andra rättigheter inom område 6 av Värmdövik 19:4. Konsekvensbeskrivningen har uppdaterats och har även förtydligat rätt till vatten och fiske för styckningslotter, samt förtydligat genomförandetid för V-hamn-ångbåtsbrygga*

e) Enligt önskemål ändras genomförandetid till 15 år

## Del B. Ändringar sedan samråd

Nedan listas de ändringar som gjorts sedan samrådet tex i form av planbestämmelser, ändringar av gränser mm

- Planen utformar utfart mot väg 222 i enlighet med VGU.
- Vändplan (1) ligger kvar i ursprungligen föreslaget läge. (2) flyttas så intrång görs i skogsmarken Herrvikstomten 67:1 i stället för på tidigare föreslagen fastighet. (3) Har flyttats till läge för befintlig vändplan och gör intrång på Herrvikstomten 67:17. (4) Har flyttats till plats för vändplan samt gör intrång på Herrvikstomten 67:41. (5) Har samförlagts med befintlig stickväg mot norr och gör intrång på fastighet Herrvikstomten 67:16.



- Vägområdet inom Herrvikstomten medges en mindre utbredning i granskningsförslaget och utgår från befintliga fastighetsgränser.
- För att tillgängliggöra naturmarken i angränsande planområde och för att möjliggöra väkanslutning vid behov i framtiden ändrar planarbetet marken mellan Herrvikstomten 67:42 och Herrvikstomten 67:16 från NATUR till GATA.
- Korsmark har lagts ut för att säkerställa spridningskorridorer för barrskog.
- Kors- och prickmark har lagts där marken ej är lämplig att bebygga (humus och lera)
- Eftersom kulturmiljön enligt genomförd kulturmiljöutredning snarare kan anses som representativ än unik lyfts krav på utökad lovplikt bort.
- Planbestämmelsen ”Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med bestämmelserna nedan ska anses planerliga” lyfts ur planen.
- Byggrätter medges utifrån förutsättningar för befintlig byggnation.
- Läget för sop uppsamlingsplats har flyttats och byggrätt för sophus har angetts.
- Med stöd av önskemål från fastighetsägaren; Herrviksintressenter U.P.A. har planarbetet beslutat att fastigheter Herrvikstomten 67:30, 67:31, 67:32 och 67:33 planläggs som NATUR.
- Planbestämmelser för bryggor har justerats för att möjliggöra

samförläggning av bryggor.

- Hamn har införts för att möjliggöra anläggning av brygga mot allmänplatsmark.
- Strandskydd har hävts för angöring av bryggor vid hamn
- Planbestämmelsen badbrygga har ändrats till brygga, för bryggan mot västra allmänningen.
- Justering av hemfridszoner för Herrvikstomten 67:12 och 67:13.
- Byggrätterna har setts över och anpassats efter medgivna byggrätter i liknande planområden och efter befintliga förutsättningar.
- Herrvikstomten 67:8 medges avstyckning.
- Attefallsåtgärder medges och tre bostäder möjliggörs på varje fastighet.
- Planbestämmelsen *"Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med bestämmelserna nedan ska anses planenliga"* har tagits bort.
- Rivningsförbud har tagits bort från Herrvikstomten 67:15 och 67:38.
- Följande planbestämmelser har förtydligats:
  - "byggnadens väggar och fönster ska utföras i material som kan motstå brand" har ersatts med: 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
  - "Mur ska dimensioneras utifrån risk" har ersatts med: "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 (PBL 4 kap 5 § 2 eller PBL 4 kap 8 § 2)" och kompletterats med " En vägbula om 20 – 30 cm ska anläggas vid infarter och andra öppningar i mur för att förhindra att brandfarlig vätska ska kunna rinna in på fastigheten Marken ska i öppningar i mur mot väg 222, utformas så att eventuellt läckage av brandfarlig vätska ej kan samlas och bilda en större pöl"
  - "Komplementbyggnader får ej inredas som bostadshus" har ersatts med: " Komplementbyggnader får ej inredas som bostadshus, (kök får ej inredas). (PBL 4 kap 11 § punkt 1)".
  - upp till 35 graders takvinkel
  - n-bestämmelse om trädfällning, har vidareutvecklats och kompletterats med administrativa bestämmelser om trädfällning.
  - f2 - Minst hälften av bostadsrummen ska orienteras mot en ljuddämpad sida
  - Varsamhets och skyddsbestämmelser har förtydligats
- Administrativ bestämmelse har införts gällande risk och säkerhet:
  - a2 - Startbesked får inte lämnas innan skydds- eller säkerhetsåtgärd vidtagits som förhindrar att brännbar vätska kan rinna in på fastigheten (PBL 4 kap 14 §)
  - U-område har specificerats.
- Koordinatkryss har förtydligats i grundkartan
- Planbeskrivningen har förtydligats avseende:



- Avgränsning av väg 222
  - Servitutsåtgärder
  - RUF5 2050
  - Skanovas ledningar
  - Informationstext om behov av strandskyddsdispens och anmälan om vattenverksamhet vid anläggande av brygga, har införts i planbeskrivningen
  - Informationstext om behov av ansökan om strandskyddsdispens vid trädfällning inom strandskydd på naturmark har införts i planbeskrivningen
- Genomförandetiden har förlängts till 15 år
  - Bebyggelsefri zon har tagits bort från grundkartan.

### 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 Samhällsbyggnadsavdelningen.

	Yttrande Myndigheter	Kommentar
1. Länsstyrelsen -		
a)	Länsstyrelsen anser att kommunen ska komplettera handlingarna avseende: <ul style="list-style-type: none"><li>- miljökvalitetsnormer för vatten</li><li>- utveckla diskussionen kring hur ökning av olika föroreningar i framtida situation påverkar miljökvalitetsnormer i berörda recipienter</li><li>- ange recipienternas ekologiska och kemiska status.</li></ul>	En uppdaterad dagvattenutredning har tagits fram.  Komplettering har skett.
b)	Kommunen ska även komplettera handlingarna och utveckla resonemanget avseende bedömningen kring strandskydd.  Kommunen bör se över bedömningen av hemfridszonernas utbredning för Herrvikstomten 67:12 och 67:13 och motivera sitt ställningstagande kring hemfridszonen ytterligare.  Kommunen behöver komplettera med en beskrivning av bedömningen enligt 4 kap. 17 § PBL vad avser att intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset.	Förtydligande gällande tomtplatsavgränsning har skett i planbeskrivningen. Tomtplatsavgränsningen är justerad för Herrvikstomten 67:12 och 67:13.  Kommunen har kompletterat motiveringen.

c)	Länsstyrelsen bedömer att det finns flera oklarheter vad gäller buller. Kommunen se över och redigera planbestämmelserna som reglerar buller, utveckla resonemanget kring bullerskydd samt tydliggöra hur detaljplanen utformats med hänsyn till buller.	Planbestämmelser gällande buller har reviderats
d)	Länsstyrelsen anser också att kommunen till granskningsskedet ska se över hur skyddsåtgärderna regleras och beskrivs för att planen ska bli lämplig med hänsyn till riskerna med transporter av farligt gods på väg 222.	Riskutredning har kompletterats och planbestämmelser har reviderats.
e)	Till granskningsskedet ska det också klargöras om det finns risk för ras eller skred i området, vilket inte har gjorts.	Ingen risk för skred eller ras bedöms föreligga. Förtydligande har skett.
f)	Kommunen behöver till granskningsskedet utreda och beskriva huruvida en samlad avledning av dagvatten behövs eller inte i ett större sammanhang från planområdets fastigheter och därmed även om huruvida området ska ingå i kommunens verksamhetsområde för dagvatten.	Dagvattenutredningen har uppdaterats och planbeskrivningen justerats. Samlad avledning av dagvatten anses inte behövas.
g)	På plankartan hänvisas till den antikvariska förundersökningen. Hänvisningen bör istället vara till planbeskrivningen där upplysningar från förundersökningen läggs in.	Skydds och varsamhetsbestämmelser har utvecklats.
h)	Så som Länsstyrelsen tolkar Mark- och miljööverdomstolens dom (P 11466-15) är den valda planbestämmelsen ”Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med bestämmelserna nedan ska anses planenliga” inte förutsebar för vare sig fastighetsägare eller grannar om hur bebyggelsen slutligen kommer att utformas eftersom ingen vet vilka byggnader som kan anses tillkommit i laga ordning. Länsstyrelsen finner inget lagstöd för planbestämmelsen.	Se A10.1 samt A5.2
i)	Planområdet omfattar både landområde och vattenområde. Inom vattenområdet finns inga kända fornlämningar. Om exploatering ska ske inom detta område	Plansamråd har genomförts med Lst. Lst meddelade att arkeologiska fornlämningar ej förekommer i vattenområdet.

	bör en förfrågan skickas till enheten för kulturmiljö för bedömning om arkeologisk utredning kan krävas.	Utredning behövs ej.
j)	<p>Inom planområdet finns bland annat sumpskogar och hållmarkstallskogar. Sumpskogar och kärr kan vara hemvist för fridlysta grod- och kräldjur, varför en grod- och kräldjursinventering rekommenderas.</p> <p>I hållmarkstallskogar finns ofta gamla träd som är viktiga för den biologiska mångfalden. Det är därför bra om hela eller att delar av träd som avverkas, i synnerhet äldre och grova träd med håligheter, läggs upp i faunadepå i solbelyst park- eller naturmark i närheten.</p>	<p>Se A4.4</p> <p>Planbestämmelser om villkor för trädfällning har omarbetats. Planbeskrivning har uppdaterats.</p>
<b>2.Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden - 259</b>		
a)	Bestämmelsen ”Komplementbyggnader får ej inredas som bostadshus” kan vara lite svårtolkad.	Se A10.1. Förtydligande införs i planbeskrivning.
b)	Planbestämmelsen upp till 35 graders takvinkel kan upplevas som vilseledande, om syftet är för att begränsa inredning av vind, även om det står att vind inte får inredas.	Förtydligande gällande motiv till begränsning av takvinkel införs i planbeskrivning. Se även A5.2 i.
c)	Plan-, bygg- och hälsoskyddsnämnden anser att det i planen inte ska finnas några begränsningar av Attefalls byggnationer eftersom de inte anser att det finns skäl för att öka lovplikten	Se A6.1
d)	Marklov. ”n” bestämmelsen. Ska återplantering av träd endast ske om marklov beviljats? Vad gäller om trädet ”bara” faller	Träd faller i naturen också. Om ett träd tex. fälls i en storm så har det fällts i stormen. Det ställs inga följdkrav.
e)	Strandskydd. Positivt att strandskydd är kvar närmast vattnet	Noteras
f)	<p>Strandskydd. W2 och W3 har mått på bryggor angivna i plankartan. Synpunkt: ange inte antal bryggor och mått. Informationen kan missförstås.</p> <p>Fråga: är strandskyddet upphävt inom W2 och W3?</p>	<p>Planbestämmelsen har förtydligats.</p> <p>Strandskydd är upphävt för W2 och W3.</p>

	Förtydliga behov av strandskyddsdispens och anmälan om vattenverksamhet vid anläggande av brygga.  Förtydliga behov av ansökan om strandskyddsdispens vid trädfällning inom strandskydd på naturmark.	Förtydligande har införts som informationstext i planbeskrivning  Förtydligande har införts som informationstext i planbeskrivning
g)	Dagvatten och spillvatten. Positivt med begränsning av hårdgjorda ytor.  Positivt att kommunal anslutning av spillvatten sker.	Noteras  Noteras
h)	Lokalisering av pumpstation anses lämplig förutsatt att adekvata åtgärder för att motverka att breddning sker	Se A3.1
i)	Radon: Miljöenheten instämmer i att undersökning av radon ska ske i byggskedet	Noteras
j)	Yrkande från (M) Planen ska inte ha begränsningar avseende Attefallsbyggnation	Se A6.1
<b>3. Lantmäteriet - 210</b>		
a)	Gatubeteckningar framgår inte tydligt av grundkartan	Justeras
b)	Koordinater med koordinatkryss saknas eller har i vart fall inte framgått så tydligt så att Lantmäteriet har kunnat se dem	Noterat. Kodinatkryss har förtydligats.
c)	Plan- och genomförandebeskrivning Det framgår inte tydligt att även servitutsåtgärderna kan ge upphov till ersättningar.	Genomförandebeskrivningen har kompletterats och förtydligats.
d)	Plan- och genomförandebeskrivning I planbeskrivningen, s. 49, sägs att Herrvikstomten GA:1, avses ansvara för dagvattenhanteringen från gemensamma vägar och naturområden. Det framgår dock inte tydligt om denna gemensamhetsanläggning avses omprövas m.a.a. ansvaret för dagvattenhantering i den nya detaljplanen.	Genomförandebeskrivningen har kompletterats och förtydligats.
e)	Plan- och genomförandebeskrivning När det gäller bryggor på vattenområdena (W1-W3) bör frågor	Planbestämmelser och genomförandebeskrivning har kompletterats och förtydligats.

	om markåtkomst och ersättning samt ansvar för anläggande och drift belysas tydligare.	
4. Havs- och vattenmyndigheten – 211		
a)	Havs- och vattenmyndigheten har tagit del av samrådsunderlaget i rubricerat ärende. Myndigheten avstår från att lämna synpunkter på underlaget. Det innebär inte att myndigheten tagit ställning i sakfrågan eller till handlingarna i ärendet.	Noteras
5. Skanova – 228		
a)	Skanova har markförlagda teleanläggningar samt luftledningar inom detaljplaneområdet. Skanova har byggt fiber i det nu aktuella området och önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.  Denna ståndpunkt ska noteras i planhandlingarna.  Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.	Noteras.  Se A10.3 c)
6. Trafikverket - 234		
a)	Trafikverket har behov av en byggnadsfri zon i vägens närhet. Skälen är att bevara en handlingsfrihet att utveckla anläggningen, att nå normer och riktvärden för miljöstörningar, att upprätthålla en god trafiksäkerhet och att skapa goda vägmiljöer. Väg 222 omfattas av länsstyrelsens beslut om utökad byggnadsfritt avstånd om 30 meter från vägområdet.	De byggnader som är befintliga inom bebyggelsefri zon omfattas av bygglov och avskärmas mot väg 222 av en mur.  Länsstyrelsens beslut om 30 meter bebyggelsefria zon upphör att gälla vid bygglov eller planläggning.  Enligt riskanalysen så ligger riskerna inom "ALARP"-zonen. Det betyder att riskerna inte är oacceptabelt stora. Det finns enkla åtgärder för att minska riskerna så som upphöjningar av



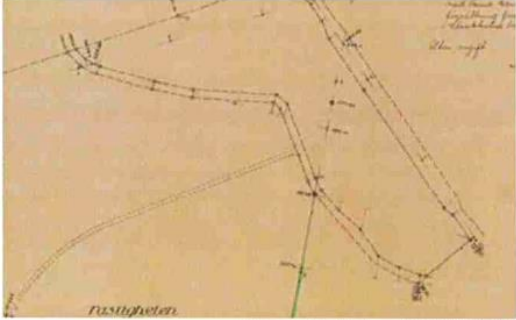

		mark i murens öppningar samt införande av bestämmelser gällande att marknivåer inte får ändras.
b)	<p>För att främja en hållbar samhällsutveckling anser Trafikverket att det är av betydelse att utveckling av bostäder sker i kollektivtrafiknära lägen. Förslaget till detaljplan innebär ökat permanentboende i lägen med begränsad tillgänglighet. Trafikverket anser att kommunen måste ta hänsyn till den totala trafikallstring den sammanlagda utbyggnaden av permanentboende i dessa lägen medför. Eftersom permanentboende ställer högre krav på bland annat vägnätets standard, oskyddade trafikanters säkerhet och rörlighet vill Trafikverket poängtera att befintligt vägnät inte är ändamålsenligt för detta och att det inte finns medel för att stödja en sådan utveckling. Trafikverket vill poängtera att befintligt vägnät inte är ändamålsenligt för att hantera den standard ett ökat permanentboende ställer på väg 222 och att det inte finns några avsatta medel att stödja en sådan utveckling. Trafikverket anser att kommunen måste ta ansvar för de åtgärder som aktualiseras på väg 222 i samband med detaljplanen och presenteras i Trafikutredningen.</p>	<p>Planarbetet har informerats att trafikverket inlett en ÅVS för väg 222 som leder förbi planområdet.</p> <p>Genomförd trafikutredning menar att den andel ökad trafik som planarbetet förväntas generera inte gör någon egentlig skillnad i det befintliga trafikflödet på väg 222.</p> <p>Noteras</p>
c)	<p>Trafikverket ser positivt på att en bullerutredning är framtagen som bygger på trafikering enligt Trafikverkets basprognos 2040.</p>	Noteras
d)	<p>Det bör framgå tydligare i planhandlingarna hur vägområdet/planområdesgräns för väg 222 har avgränsats. Trafikverket kan med nuvarande underlag inte bedöma om avgränsningen är rätt.</p>	<p>Samråd har skett med TRV gällande avgränsning av vägområde mellan samråd och granskning. TRV har godkänt kommunens förslag.</p>
a)	<p>I planbeskrivningen anges att trafiksäkerhetsstandarderna kommer vara fortsatt låg för oskyddade trafikanter utmed väg 222 på dess södra sida.</p>	<p>Planområdet omfattar inte väg 222.</p> <p>ÅVS för väg 222 pågår.</p>

	<p>Trafikverket håller med om detta och vill poängtera vikten av trafiksäkra kopplingar för gående och cyklister till viktiga målpunkter kommer till vid ett utökat permanentboende i Strömma. Trafikverket anser att kommunen har ett ansvar för att detta i större omfattning än idag. Att säkerställa trafiksäkra gång- och cykelkopplingar innebär inte nödvändigtvis att det endast är väg 222 som behöver utvecklas. Gång- och cykelkopplingar kan vara kommunala och till största del förläggas utanför befintligt vägområde. Det aktualiserar dock behov av kommunalt huvudmannaskap.</p>	<p>Enskilt huvudmannaskap råder inom planområdet. Planen möjliggör trafiksäker utformning av vägarna i planområdet.</p>
b)	<p>I planbeskrivningen framgår även behovet av säkra passager över väg 222. Trafikverket håller med om vikten av detta men ser behov av fortsatt diskussion. Vid gällande hastighet 70km/h timmen anser Trafikverket att ett övergångsställe med refug är en olämplig åtgärd. Trafikverket förordar istället en passage för att öka oskyddade trafikanter säkerhet och möjlighet att korsa vägen.</p>	<p>Noteras.</p>
c)	<p>Trafikverket anser att en framtida utformning av Ryttingevägens anslutning till väg 222 ska vara utformad enligt kraven i Vägar och gators utformning, VGU.</p>	<p>Se A1.6</p>
d)	<p>Trafikverket vill framhålla att väg 222 är sekundär transportled för farligt gods. Hänsyn till farligt gods ska beaktas för exploatering enligt de rekommendationer berörd länsstyrelse anger från vägen. Trafikverket vill uppmärksamma att eventuella skydds/riskreducerande åtgärder som sker till följd av kommunal planering inte ska placeras inom vägområdet eller på Trafikverkets fastighet. Trafikverket anser de framtida fordonsflödet i riskutredningen bör baseras på Trafikverkets basprognos 2040. Trafikverket hänvisar i övrigt till Länsstyrelsens bedömning.</p>	<p>Noteras</p>

a)	<p>Beslut om ny hastighet utanför tätbebyggt område fattas av Länsstyrelsen. Trafikverket har formellt inte tagit ställning till föreslagen förändring. Dock kan Trafikverket konstatera att sikten på aktuell strecka är god samt att ATK finns på berörd plats.</p>	<p>Noteras</p>
<p>7. Storstockholms brandförsvaret (SSBF) - 233</p>		
b)	<p>Kommunen konstaterar att vissa hus ligger mycket nära vägen och att de murar som finns inte kan förhindra ett läckage att rinna mot husen. Det föreslås en upphöjning av betong eller liknande på vägkanten för att hindra att brandfarlig vätska rinner in mot fastigheterna. Detta bedömer SSBF vara en rimlig åtgärd.</p>	<p>Noteras. Se även A10.1 b)</p>
c)	<p>Förtydliga egenskapsbestämmelser:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ”byggnadens väggar och fönster ska utföras i material som kan motstå brand”</li> <li>- fönster, inom 40 meter från väg 222, ska hålla motsvarande brandteknisk klass som EI30</li> <li>- ”mur får uppföras längs med fastighetsgräns mot väg 222. Mur ska dimensioneras utifrån risk”.</li> </ul>	<p>Se A10.1 b)</p>
d)	<p>I planbeskrivningen anges det även att vid ombyggnation eller nybyggnation skall behov av skyddsåtgärder utredas i samband med byggsamråd</p>	<p>Planbeskrivningen förtydligas. Se A10.1</p>
e)	<p>SSBF ser positivt på att vändplatser planeras för att möta kraven för försörjning av brandvatten. Placering av brandposter bör planeras in samtidigt med planarbetet. I planbeskrivningen anges att alternativsystem kommer tillämpas. Avståndet till närmaste brandpost för ett alternativsystem bör vara maximalt 500 meter och brandposterna bör ge minst 900 liter/minut. Observera att projektering av alternativsystem måste ske i samråd med SSBF. Mer information om SSBF:s syn gällande brandvatten finns i vägledningsdokument VL2014-122.</p>	<p>Noteras. Brandvatten projekteras i VA-projektet och är därmed en del av planarbetet. Lina Holgersson på SSBF är kontaktperson.</p>
<p>8. Trafikförvaltningen - 241</p>		

a)	Planområdet ligger inom det som i RUFS 2050 klassificeras som sekundärt bebyggelseområde vilket omfattar områden som ofta har lägre tillgänglighet till kollektivtrafik. Permanentning av fritidshusområden leder allt som oftast till ökade krav på service av olika slag, däribland kollektivtrafik.  Planbeskrivningen kan med fördel förtydligas med avseende på RUFS 2050.	Noteras. Planbeskrivningen har uppdateras m.a.p. RUFS
b)	Kollektivtrafikens förutsättningar kan beskrivas mer utförligt i planbeskrivningen. Exempelvis syn på cykelparkeringar vid busshållplatser. Stockholms	Busshållplatser liksom eventuella cykelparkeringar är förlagda utom planområdet
c)	Trafikförvaltningen vill framhålla vikten av att gång- och cykelvägar från området till busshållplatser är attraktiva, trygga, gena och tillgängliga för alla. Detta är särskilt viktigt för att uppmuntra till hållbara transportsätt för de boende som har en längre väg till kollektivtrafiken.	Noteras
d)	Den utredning av det nya läge för busshållplats som genomförs bör stämmas av med trafikförvaltningens trafikavdelning innan beslut fattas.	Busshållplatser lämnas utanför planområdet
e)	Gällande buller är det ofta lågfrekvent buller som orsakar störningar till omgivningen. Risken för bullerstörningar är som högst vid hållplatser. Trafikförvaltningen anser att bostäder bör utformas så att Folkhälsomyndighetens riktvärden avseende lågfrekvent buller inomhus innehålls.	Se A4.3
<b>9. Svenska kraftnät - 246</b>		
f)	Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag	Noteras
<b>+</b>	<b>Yttrande Företag</b>	<b>Kommentar</b>
<b>10. Peab - 243</b>		
a)	Peab Sverige AB, nedan benämnt Peab, har framfört till Värmdö kommun att	Noterat, se även A5.1 d)

	<p>man helst ser att aktuellt område av Värmdövik19:4 inom detaljplanen läggs som tillskottsmark, d.v.s. som kvartersmark för bostäder istället för allmän plats, lokalgata och att dispositionen av berörda fastigheter ses över i och med att de är obebyggda för att möjliggöra en omfördelning av aktuell del av Värmdövik 19:4:s areal och tillskapa en bostadsfastighet på annan plats inom detaljplanen och på så sätt minska Peab:s skada.</p>	
b)	<p>Peab vill på det bestämdaste framföra att man inte anser att det är acceptabelt att Peab inte erhåller några byggrätter utan bara ska upplåta mark för allmän plats. Peab har inte har för avsikt att överlåta eller upplåta marken utan ersättning.</p>	<p>Noterat. Se även A5.1 d)</p>
c)	<p>Peab bedömer vidare att det inte finns några kända servitut, andelsservitut eller andra rättigheter inom område 6 av Värmdövik 19:4. Enligt planbeskrivningen finns vidare servitut för styckningslotterna som bildades vid förrättningarna på 1930-talet att nyttja gamla landsvägen fram till nya landsvägen.</p> <p>Peab ställer sig tveksam till om det verkligen stämmer och om det finns andelsservitut vilket skulle ha inneburit att tidigare fastighet av nuvarande Värmdövik 19:4 vid det aktuella tillfället var en samfälld väg och att stamfastigheten hade del i marksamfälligheten. Enligt Peab är så inte fallet. På förrättningskartorna tolkar Peab det som att numera område 6 av Värmdövik 19:4 redan på 30-talet utgjordes av en egenfastighet, se nedan.</p>	<p>I enlighet med båda förrättningarna från 1930-talet (akt 01-väm-549 och 01-väm-631), som bildat fastighetsindelningen i området, har vardera styckningslotten "rätt att begagna gamla landsvägen fram till nya landsvägen". Servituten bildades, med störst sannolikhet, för vägförbindelse åt Herrvikstomten 67:29 samt Herrvikstomten 67:28.</p> <p>Servituten föreslås upphävas i samband med omprövning av Herrvikstomten ga:1, då vägområdet avses upplåtas av gemensamhetsanläggning.</p>

	 <p>Utdrag av förrättningsakt 01-VAM-549</p>	
<p>d)</p>	<p>Vad som saknas i fastighetskonsekvensbeskrivningen är att en mindre del av det aktuella område 6 av Värmdövik 19:4 är upplåtet till Herrvikstomten GA1, se bifogad bild orangemarkerad, enligt utdrag av karta tillhörande förrättningen enligt Enskilda väglagen, 1958, då Herrvikstomten GA:1 bildades.</p>  <p>Utdrag förrättning enligt Enskilda väglagen 1958</p>	<p>Fastighetskonsekvenstabellen har förtydligats.</p>
<p>e)</p>	<p>Det är oklart när genomförandetiden för område V- Hamn- Ångbåtsbrygga börjar.</p>	<p>Noteras, detaljplanen har uppdaterats och genomförandetiden för V har angivits.</p>
<p>f)</p>	<p>Peab framhåller att man i första hand ser att det inom området blir kommunalt huvudmannaskap och att allmän plats hanteras och löses in av kommunen.</p>	<p>A9.1</p>
<p>g)</p>	<p>När det gäller rätt till vatten och fiske för styckningslotterna torde detta gälla även stamfastigheten varför det är oklart varför detta inte redovisats. Detta berör dock inte sakfastigheten Värmdövik 19:4.</p>	<p>Detta redovisas i fastighetskonsekvenstabellen.</p>
<p>h)</p>	<p>Peab har inte för avsikt att överlåta eller upplåta mark utan ersättning.</p>	<p>Noteras.  Ersättningsfrågan för ev. marköverlåtelse eller markupplåtelse hanteras i lantmäteriförrättning.</p>

i)	Kommunen har säkrat rätten för vatten- och avloppsledning inom område 6 Värmdövik 19:4 genom ledningsrätten 0120- 09/6.1.	Noteras. Detta står i genomförandebeskrivningen.
j)	Ur trafiksäkerhetssynpunkt har föreslagits att belysning bör införas på hela vägnätet och att en minimistandard är att belysning införs vid korsningspunkter samt vändplatser samt att vägarna fortsättningsvis ska vara grusbelagda. Detta är dock frågor som hanteras via omprövningen av den befintliga gemensamhetsanläggningen, stöd erhålls vid behov med egenskapsbestämmelser för utformning av allmän plats i detaljplanen.	Noteras  Upplysningsvis är det väghållaren som beslutar om vad som ska genomföras och när.  Genomförd trafikutredning ger stöd i hur en trafiksäker lösning kan se ut.
k)	Tidigare har en detaljplan i Nacka blivit upphävd av Mark- och miljödomstolen, se Mål nr P 4554-16, då grunden att detaljplanebestämmelsen, om befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning ska anses planenliga, inte uppfyller plan och bygglagstiftningens krav på tydlighet i enlighet med vad som redovisats ovan. Bestämmelsen i aktuell detaljplan "Befintliga byggnader som har tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med bestämmelserna nedan skall anses vara planenliga."	Planbestämmelsen har tagits bort och detaljplanen ändras utifrån rådande bebyggelse. Se även A10.1
<b>Yttrande Föreningar</b>		<b>Kommentar</b>
11. Föreningen Herrviksintressenter U.P.A.; Fastighetsägare av 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		
a)	FHI är en ekonomisk förening och enligt lagen om ekonomiska föreningar skall en sådan förening ha till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen.  Medlemsfastigheter i FHI är 67: 4, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 20, 21, 23, 25, 26, 27, 36, 37, 38, 40 och 42. Dessutom äger FHI 67:1. Ägarna till de 4 bebyggda fastigheterna 67: 5, 6, 7 och 41 är ej medlemmar i FHI.	Noteras.  Planarbete styrs av bland annat plan- och bygglagstiftningen och har att väga allmänna och enskilda intressen.
b)	Önskemål om en mer omfattande dialog med kommunen kring områdets	Noteras.



	<p>utveckling visavi fastighetsstorlekar, byggrätter, vägar och hanterandet av våra gemensamma tomter och marker framförs.</p>	<p>Mer omfattande dialog har förts om det som rör föreningens fastigheter.</p> <p>Planbestämmelser kring till exempel byggrätter och fastighetsstorlekar samt utformningskrav m.m. har inte diskuterats med föreningen eftersom samtliga fastighetsägare inte representeras av föreningen och eftersom det inte är önskvärt att ge en part större utrymme i dialog än andra parter.</p>
c)	<p>Vi anser inte heller att planförslaget uppfyller de förutsättningar som stipulerats i planens syfte att möjliggöra för permanentboende.        Ur ÖP 2012-2030:  <i>Ur ett hållbarhetsperspektiv är de utvecklingsalternativ som innebär att tätare och mera centralt belägna strukturer byggs bäst. Eftersom det inte finns legala medel att styra bosättning måste kommunen även göra insatser för en mera hållbar utveckling i förändringsområden. Med detaljplaner och VA-utbyggnad styr kommunen utvecklingen så att de mest centralt belägna områdena permanentas först.</i>        Enligt det som föreslås i planhandlingarna anser vi inte att den följer detta mål.        Med hänsyn tagen till ÖP är detta ett centralt beläget område där förtätning och tomtstyckningar skall vara möjliga.</p>	<p>Noteras.</p> <p>Föreningen hänvisar till en del av ÖP som menar att centralt belägna områden ska bebyggas först. Herrvikstomten är inte ett centralt beläget område som är utpekad att förtätas. På sidan 173 i ÖP går att läsa att utvecklingen främst avses ske i centrala delar av Gustavsberg, Hemmesta, Brunn, Björkås och Stavsnäs samt genom permanentering av fritidshus.</p> <p>En annan del av ÖP gör gällande att karaktären i PFO-områden ska bibehållas och avstyckning undvikas.</p> <p>Vidare pekar RUFSS ut området som sekundärt bebyggelseområde.</p>
d)	<p>De byggrätter som nu föreslås medför inte bostäder för barnfamiljer (140 kvm i ett plan). Dessutom skall utökad lovplikt inom området ej gälla.</p>	<p>Byggnadsarean föreslås öka.</p> <p>Utökad lovplikt gäller ej.</p>
e)	<p>Området, som har stora tomter, borde ha stora möjligheter att styckas till mindre tomter, vilket samtidigt bevarar områdets karaktär.</p>	<p>Karaktären i PFO-områden ska bibehållas och avstyckning undvikas enligt ÖP.</p> <p>Vidare omfattas delar av området av strandskydd och MB kap 4.</p>

f)	Vi anser att området kan bebyggas med bevarande av naturvärdena genom att spara särskilt värdefulla sammanhängande delar där vi ser fram emot att delta i dialogen.	Noteras.  Dialog har skett med föreningen. De fastigheter som föreningen önskar bibehålla som natur har planlagts som natur. Planen medger sammanhängande områden av natur.
g)	Föreslagna vägbredder och vändplaner tar ej hänsyn till de naturliga förutsättningarna och de är inte optimalt utformade. De är ej heller förankrade i en god dialog med fastighetsägarna, ej heller nödvändiga för att få en god vägstandard på det idag befintliga vägområdet.	En fortsatt dialog har skett med föreningen. Vägarna har medgetts en smalare utbredning än först föreslaget. Vägområdet är i granskningsförslaget 7 meter. En bil och en gående kan mötas. Bredden medger ej möte med två bilar och en gående. Undantag har medgetts från kommunens tekniska handbok i enlighet med önskemål från samfälligheten.  Trottoar ryms ej längre längs med uppsamlingsgatan, i enlighet med samfällighetens önskemål.  Eftersom sopbilen ej kör in i området kan undantag göras. Upplysningsvis nämns att minsta godtagbara vägbredd för nyttofordon är 3,5 meter.  Nya platser för vändplaner har identifierats i samarbete med samfälligheten.
h)	Placeringen av den gemensamma sopstationen är olämplig och bör omorganiseras till ett bättre läge i samarbete med fastighetsägarna.	Första föreslagna läget diskuterades med vägföreningen. Önskemål om ändrat läge kom in för sent i processen.  Ny placering har tagits fram i samråd med föreningen. Byggrätt för sophus medger fraktionering i enlighet med ny lagstiftning.
i)	Förslaget visar inga möjligheter till byggnation norr om gamla Stavsnäsvägen (Natur och Park), som vi	Planarbetets uppdrag är inte att förtäta.

	anser har goda möjligheter till ett flertal fastigheter.	Naturområdet norr om gamla stavnäsvägen är dessutom viktigt för biotopspridning, det utgör även i stora delar våtmark.
j)	Våra gemensamma stränder och bryggor ges i planförslaget begränsningar som omöjliggör utveckling och möjligheter till förändringar, som kommer att behövas med en utveckling av området.	Granskningsförslaget möjliggör utveckling
k)	Vi kan inte acceptera att komplementbyggnader i området generellt ej får inredas som bostad.	Med Attefallsregler så möjliggörs tre bostäder på varje fastighet. Att möjliggöra fyra bostäder per fastighet anses inte rimligt. Komplementbyggnader kan inredas som gäststugor om behov finns.
l)	Vi ifrågasätter förslaget att utökad lovplikt skall gälla för området och därmed frångå plan- och bygglagens lovbefriade Attefalls- och friggebodsregler (PBL 9 kap. 4 §.)	Krav på utökad lovplikt har tagits bort från granskningsförslaget.
m)	Pumpstationen är placerad så att det innebär restriktioner för de närliggande fastigheterna. Den måste gå att omplacera så att ingen fastighet påverkas.	Pumpstationen är placerad på den enda möjliga platsen med tanke på markförhållanden och befintlig brunn som inte får kontamineras.  Inga bostäder påverkas i förslaget läge.  Även om annat läge lokaliserats så skulle kvartersmark påverkas av avståndet om 50 meter.
n)	För de gemensamma fastigheterna och markområdena som ingår i FHI vill vi fortsättningsvis delta i utformningen av: Plankarta och planbestämmelser samt administrativa bestämmelser.	Planläggning är en demokratisk process där samråd och granskning möjliggör för samtliga parter att inkomma med synpunkter.  Att mellan samråd och granskning låta en part eller representanter för en part påverka bestämmelser eller rent av förhandla om planbestämmelser skulle vara svårt att hantera med tanke på

		<p>planområdets storlek och regeringsformen med kravet på att behandla alla intressenter lika.</p> <p>Inkomna synpunkter har sammanvägts i en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen och presenteras i en granskningshandling.</p>
<b>12. Ryttinge vägsamfällighet - 260</b>		
a)	Önskemål om att vägstandarden ska vara som i nuläget	Se A1.2
b)	Önskemål om att kommunen utreder möjlighet att tillgängliggöra infart via Ålstigen (nedan Herrvikstomten 67:21)	Se A1.2
c)	Vidare dialog kring förläggandet av vändplaner	Se A1.1
d)	Önskemål om ledningsdragnings vid sidan av vägen, inte i mittremsan	Se A2.1
e)	Föreningen ser positivt på sopuppsamlingsplats. Läget för sopuppsamlingsplatsen önskas diskuteras.	Se A3.2
	<b>Yttrande Sakägare</b>	<b>Kommentar</b>
<b>13. Herrvikstomten 67:13 – 212, 239</b>		
a)	<p>Positivt :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- att man så tydligt från kommunens sida ser det historiska och kulturella värdet i området och vill behålla dess karaktär. Således positivt att inte tomterna får styckas...</li> <li>- Att gemensamma tomter rekommenderas för gemensamma aktiviteter</li> <li>- Tillgång till kommunalt vatten och spillvatten</li> </ul>	Noteras
b)	Önskemål om större byggrätt: 170 kvm	Se A5.2
c)	<p>Negativt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- att tomterna på båda sidorna efter vår grind vid infarten ej kan göras till naturmark. (anm. Av Anna Fredriksson; Troligtvis menas Herrvikstomten 67:30, 67:31, 67:32, 67:33, 67:34, 67:35). Om det inte är möjligt att göra tomterna till naturmark föreslås att man enbart gör en stor tomt på vardera sidan av vägen</li> </ul>	Se A4.5
d)	Negativt: att däremot inte få stycka vår mark på båda sidor utanför grindarna	Se A5.1 och A4.5

	(anm. Av Anna Fredriksson; Troligtvis menas Herrvikstomten 67:1).	
e)	Negativt: att 7 privata bryggor medges brygg plats mot allmänningen som ligger centralt i området. Möjligheten till bad mellan bryggorna upplevs blockerad.  Även på sjötomten mot väster upplevs den lilla strandremsan som privatiserad.	Se A4.6
f)	Önskemål om att uppföra en stor gemensam båtbygga för samtliga fastighetsägare framförs, i första hand på den lilla gemensamhetsanläggningen väster ut, i andra hand på den centralt placerade gemensamhetsanläggningen.  Önskemål om en gemensam och frilagd sandstrand på den centralt belägna samfälligheten i söder framförs.  En privat bastu är belägen vid den centralt belägna samfälligheten. Önskemål framförs om att bastun ska bli gemensam.  Önskemål om gemensamma aktivitetsytor på den centralt belägna samfälligheten: större grill, bollbana, gemensam tennisbana eller dylikt.	Se A4.6
g)	Positivt med enskilt huvudmannaskap	Noteras
h)	Önskemål om vändplaner i änden av båda vägarna på Herrvikstomten, mot öster och väster.	Se A1.1
<b>14. Herrvikstomten 67:14 - 213</b>		
a)	Önskemål om BYA upp till 250 kvadrat minst.	Se A5.2
b)	Önskemål om 4 till 6 nya styckningar av tomter längs gamla landsvägen mot Herriksområdet.	Se A51 och A4.5
<b>15. Herrvikstomten 67:41- 214</b>		
a)	Önskemål om gemensam badstrand av tomten 67:1 och avveckling av befintliga bryggor.	Se A4.6
c)	Önskemål om flytbryggor vid västra badstranden/allmänningen	Det finns ingen väg ner till badstranden i väster. Väg krävs till samförlagd bygga. Se även A4.6



d)	Önskemål om att få stycka av den egna fastigheten till två.	Se A5.1
e)	Önskemål om byggrätt om 250-350 kvm.	Se A5.2
f)	Önskemål att utformningsbestämmelser medger järnvitriol	Noteras
16. Herrvikstomten 67:12 , 67:13 och 67:43 - 215		
a)	Negativt: att 7 privata bryggor medges bryggplats mot allmanningen som ligger centralt i området. Önskemål om möjlighet till båtplats på allmanning för samtliga fastighetsägare.	Se A4.6
b)	Planlägg NATUR på tomterna på båda sidorna efter ”vår” grind vid infarten ej (anm. Av Anna Fredriksson; Troligtvis menas Herrvikstomten 67:30, 67:31, 67:32, 67:33, 67:34, 67:35). Om det inte är möjligt att göra tomterna till naturmark föreslås att man enbart gör en stor tomt på vardera sidan av vägen	Se A4.5 och A5.1
c)	Önskemål om gemensamma aktivitetsytor på den centralt belägna samfälligheten	Se A4.6
17. Herrvikstomten 67:26 - 216		
a)	Önskemål om möjlighet till avstyckning	Se A5.1
b)	Önskemål om möjlighet att bygga s.k. Attefallshus.	Se A6.1
c)	Önskemål om möjlighet att bygga större än 140 kvm.	Se A5.1
d)	Önskemål om att planen för de 12 osålda tomterna på föreningens mark ska bearbetas så att de till större del omfattas av naturmark (och därmed inte belastas med VA anslutningsavgifter).  Önskemål om att bevara naturen och ej medge bebyggelse på föreningens obebyggda fastigheter.	Se A4.5 och A5.1
e)	Önskemål om att stycka annan av föreningens ägda mark till bostäder, nu föreslagen som natur.	Se A4.5 och A5.1
f)	Protest mot att privata bryggor på herrviksintressenters mark betraktas som allmänna eftersom enskilda personer byggt och underhåller dessa. Protest mot att mark planläggs som allmänplatsmark där bryggor finns.	Se A4.6

18. Herrvikstomten 67:37 – 217, 224		
a)	Negativ synpunkt gällande; omfattande begränsningar och inskränkningar avseende bl a framtida byggrätter (för bostadshus, komplementbyggnader, m. m.). avstyckningsmöjligheter och regler kring byggnaders utformning.	Se A5.1, A5.2, A6.1 och A7 Synpunkter har delvis tillgodosetts.
b)	Synpunkt/klagomål gällande kommunens handläggande tjänstemäns tolkning av gällande översiktsplaner och riktlinjer samt vid beredningen i övrigt av planärendet.	Noteras
c)	Ifrågasättande av objektivitet, lika behandling och saklighet vad gäller att värdera vikten av för enskilda sakägare och fastighetsägare centrala rättighetsförhållanden.	Noteras
d)	Synpunkt gällande ej namngivna, enskilda tjänstemän som enligt avsändaren ska ha hanterat såväl planhandlingar som kontakter med intressenter i området på ett sätt som strider mot såväl gällande kommunal- och förvaltningsrättslig lagstiftning (inkl. EU-rättslig lagstiftning) som mot kraven på likabehandling av sakägare och intressenter i övrigt Ovidkommande förhållanden och subjektiva argument har därvid tillåtits påverka utformningen av såväl själva planförslaget som flera av de utredningar som tagits fram under beredningens gång (Kulturmiljövård, Naturutredning, Trafikutredning).	Noteras. Eftersom det inte tydligt framgår vem som ska ha gjort fel och vad som varit felaktigt har ingen åtgärd vidtagits.
e)	Önskemål om att kommunens politiska och administrativa ledning. dels avbryter det pågående planarbetet, dels reviderar och omorganiserar planarbetet samt därvid säkerställer att tydligare riktlinjer och förutsättningar anges för ett förnyat sakligt och realistiskt grundat planarbete avseende aktuellt område.	Noteras
19. Herrvikstomten 67:39, 67:36 - 221		
a)	Önskemål om större byggrätt och samma möjlighet till avstyckning som de nyligen antagna detaljplanerna runt. De planer som nyligen vunnit laga kraft runt omkring, DP 226, DP 217 & DP 234 och de äldre planerna runt om, DP 171, DP 217 & DP 234. De minsta	Se A5.1 och A5.2



	tomtstorlekarna är från 2.000 kvm upp till 3.000 kvm.	
20. Herrvikstomten 67:27 - 222		
a)	Önskemål om att kunna avstycka fastigheten till två fastigheter.	Se A5.1
b)	Önskemål om möjlighet att bygga s.k. Attefallshus.	Se A7.1
c)	Önskemål om möjlighet att bygga större än 140 kvm.	Se A5.2
d)	Önskemål om att få uppföra byggnad i två våningar	Se A5.2
21. Herrviksnäs 5:4 - 225		
a)	Önskemål om byggrätt = befintlig byggnad eller ev. i två plan samt ytterligare hus (på c:a 100m <sup>2</sup> ) i nära anslutning till nuvarande huvudbyggnad med bibehållandet av attraktiv "gårdsbild för generationsboende.	Det är möjligt att avstycka fastigheten. Två bostadshus medges. Det ena bostadshuset medges samma BYA som befintlig byggnad.
b)	Önskemål om att planen medger bebyggelse i två plan	Se A5.1
c)	Begär undantag från marklov för trädfällning	Se A4.5 gällande spridningsvägar och biotop. Möjligen kan trädvårdsplan antas av kommunen
d)	<p>Önskemål om att bevara de hittills obebyggda tomterna som ett sammanhängande grönområde till gagn för ett rikt djurliv och flora, men även för det rörliga friluftslivet.</p> <p>Inom området finns stationärt rådjur, räv, grävling, hare, ekorre, diverse mindre gnagare, ofta förekommer även älg.</p> <p>Beträffande fåglar finns förutom de tre i Planbeskrivningen uppräknade även koltrast, björktrast, sädesärta, blåmes, entita, buskskvätta, steglits, talgoxe, bofink, nötväcka, rödhake, kungsfågel, svartvit flugsnappare, rödstjärt, ladusvala, hussvala, gök, skata, kråka, korp, ringduva, större hackspett, kattuggla m.fl. och ovanför svävar havsörn och ormvärk.</p> <p>Dessutom finns huggorm, snok och ormslå; grodor och paddor samt ett oräkneligt antal insekter och andra småkryp som är väsentliga för den biologiska mångfalden.</p>	Se A4.4, A4.5 och A5.1

22. Herrvikstomten 67:8 – 226, 235		
a)	Önskemål om minsta fastighetsstorlek om 3500 kvm.	Se A5.1
b)	Önskemål om att souterräng tillåts	Se A5.2
c)	Önskemål om två våningar	Se A5.2
d)	Önskemål om att varje fastighet med sjötomt ska ha rätt att bygga brygga med brygghus	Varje fastighet med sjötomt har möjlighet att ansöka om strandskyddsdispens för uppförande av brygga och strandskyddsdispens och bygglov för uppförande av brygghus. Vid byggnation av brygga krävs även anmälan om vattenverksamhet
e)	Önskemål om att Attefallshus medges	Se A6.1
f)	Önskemål om att friggebod ska vara tillåtet	Friggebod är tillåtet
g)	Önskemål om att bygga närmare väg 222 än vad som föreslås	Riskutredningen klargör var byggnation kan ske.
h)	Fråga om vilken av byggnaderna på fastighet 67:8 som anses vara huvudbyggnad.	Frågan har utretts och båda byggnaderna anses vara huvudbyggnader. Planförslaget ändras för att möjliggöra dessa. Fastigheten får avstyckas.
i)	Klargörande önskas gällande om det går att få bygga närmare än 100 meter från vattnet? Hur nära vattnet?	Se A4.7
23. Herrvikstomten 67:15 - 227		
a)	Positivt att: - vissa områden planläggs som naturmark, t.e.x västra delen av fastigheten Herrvikstomten 67:1. - området i stort ska få behålla sin karaktär. - en gemensam plats för sopuppsamling anläggs i korsningen Ryttingevägen/Gamla landsvägen. - enskilt huvudmannaskap bör gälla för vägarna i planområdet.	Noteras
b)	Önskemål om att få bygga till K-märkt stuga med 15 kvm.	Tillbyggnad är förenlig med föreslagna planbestämmelser
c)	Önskemål om undantag från LOD	LOD kan även utföras med upphöjda markbäddar eller genom att samla upp regnvatten i tunna. Undantag medges ej.

d)	<p>Önskemål om att inritad brygga på västra delen av Herrvikstomten 67:1 bör märkas ut, som både båt- och badbrygga – den är ursprungligen, i köpehandlingarna från 1930-talet, angiven som båtbygga.</p>	Se A4.6
e)	<p>Önskemål om att del av fastigheten ej planläggs som allmän plats för Lokalgata. Herrvikstomten 67:15 ligger längst ut på lokalgatan och det är endast fastighetsägare till 67:15 och 67:42 som har anledning att köra på vägen. Önskemål om att vändplatsen förläggs enligt skiss nedan:</p> 	Se A1.1
24. Herrvikstomten 67:20 - 229		
a)	<p>Önskemål om avstyckning till tomtstorlekar om ca 2000 - 2200 kvm</p>	Se A5.1
b)	<p>Önskemål om större byggrätt</p>	Se A5.2
c)	<p>Önskemål om ny dragning av huvudgata enligt skiss eller via angränsande planområde för att undvika backen</p> 	Se A1.5
d)	<p>Önskemål om stor sophantering i närhet till väg 222 för glas, kartong, återvinning, samt sopkärl vid var fastighet</p>	<p>Plats för sophantering är inritad. Samfälligheten har önskemål om sopuppsamlingsplats. Planarbetet har bifallit det önskemålet. Lagändring har infört krav på fraktionering av sopor vid varje fastighet alternativt på sopinsamlingsällen. Fraktionering möjliggörs.</p>

e)	Önskemål om att viss del av området norr om Peabvägen i riktning mot väg 222 görs om till kvartersmark	Se A5.1 och A4.5
f)	Önskemål om att se över gemensamma bryggplatser, med ev gemensam brygga i Herrviken eller ev förlänga grannområdets brygga	Se A4.6  Planarbetet har inte rådighet över invidliggande områden. Det står dock var och en fritt att kontakta angränsande områden.
g)	Önskemål om förlängd samrådstitid	Noteras
25. Herrvikstomten 67:11 - 230		
a)	Önskemål om att styckning bör tillåtas så ingen tomt blir mindre än 2 500 kvadratmeter	Se A5.1
b)	Önskemål om att huvudbyggnad bör vara max 200 kvm + 60 km komplementbyggnad	Se A5.2
c)	Önskemål om att suterränghus godkännas om marken sluttar mer än 15 %	Se A5.2
d)	Önskemål om att Friggebodar och Attefall hus skall godkännas oavsett tomtstorlek. Eller ökad komplementsyta från 60kvm till 95 kvm	Se A5.2 och A6.1
e)	Förslag är att man vid varje tomtinfart lägger förlängda dikesrör om totalt 10 m/infart dessa överfylls med 0-16 stenkross så vägbanan ökar ca 1 m/ tomtinfart. Detta skulle ge ca 10 nya mötesplatser utöver de som finns idag	Samfälligheten har möjlighet att genomföra denna åtgärd.
f)	Förslag: Avlopp och vatten grävs ner i ena dikesrener ( idag är rener ca 1 m/bred på var sida av vägen) detta skulle innebära att bygget går fortare och vägsamfälligheten slipper ev. brunnslöck mitt i vägen som riskeras skadas vid vinterunderhåll m.m.	Se A2.1
g)	Förslag: anlägg ny gemensam sopstation vid korsningen Ryttingevägen/Gamla Landsvägen så att sopbilar ej kör in i området. Detta ger möjlighet till året runt tömning då sopbilarna ej kommer ner/upp för branta backen vintertid.	Se A3.2

	idag -	
h)	Förslag: om att dra ledningen från pumpstationen till Herrviksområdet istället för uppför backen ut till 222 (väg finns utstakad redan men ej byggd) Herrvikstomt skulle då få infart i området utan att använda branta backen vintertid. Brand/ räddningsfordon skulle därmed utan risk komma in/ut i området oavsett väder	Synpunkten har framförts till VA-projektet som inte är en del av planprojektet.
i)	Önskemål om att anläggande av vändplaner hålls på en rimlig kostnadsnivå. Förslag: anlägg vändplaner där befintliga vändplatser. Då sobilen ej går ner samt skolskjutsen stannar uppe på 222 blir det inte mycket tung trafik i området kvar att bygga vändplaner för	Se A1.1.
<b>26. Herrvikstomten 67:21 - 231</b>		
a)	Önskemål om minsta byggrätt om 200 kvm	Se A5.2
b)	Önskemål om möjlighet till Attefall och friggebod	Se A6.1
c)	Önskemål om avstyckning till omkring 3000 kvm	Se A5.1
<b>27. Herrvikstomten 67:40 - 236</b>		
a)	Önskemål om möjlighet till avstyckning med minsta fastighetsstorlek om 2 500 kvm.	Se A5.1
b)	Önskemål om större byggrätt i två plan	Se A5.2
c)	Önskemål om att komplementbyggnad ska få inredas som bostad	Se A5.2
d)	Önskemål om att Attefallsregler ska gälla	Se A6.1
e)	Önskemål om att de obebyggda fastigheterna bebyggs	Det är fastighetsägaren som projekterar och ansöker om bygglov. Se även A4.4 och A5.1
<b>28. Herrviksnäs 5:2 - 240</b>		
a)	Önskemål om att bibehålla utfart mot väg 222	Se A1.6
b)	Önskar att T-korsning ej belastar fastighet Herrviksnäs 5:2 utan Herrviksnäs 5:3	Se A1.1
c)	Önskemål om att fastighet Herrviksnäs 5:2 får VA via strömmadal och	Detta är tyv. Inte möjligt eftersom det inte är försvarbart rent

	närliggande fastigheter öster ut (Herrviksnäs 5:6 och Herrviksnäs 2:1)	kostnadsmissigt då ett sådant genomförande utretts och förkastats. Bergsprängning eller arbete i TRV:s vägområde i en lång sträcka innebär stora ingrepp. Inskränkning i TRV:s vägområde behöver minimeras pga av genomförande, ansvarsområden och önskemål om att minimera olägenheter.
d)	Önskemål om att strandskydd lyfts från hela fastigheten	Det är inte förenligt med strandskyddslagstiftningen
<b>29. Herrvikstomten 67:42 - 242</b>		
a)	Allmänningarna Positivt: att detaljplanen månar om naturmark bl a vid västra delen av 67:1. På så vis behålls en delar av områdets ursprungliga karaktär. Härigenom möjliggörs långpromenader vidare in i Herrviken i en slinga för boende inom såväl Herrvikstomten och övriga närliggande områden kring Herrviken.	Noteras
b)	Positivt: Angeläget att angiven badplats inom området bevaras.	Noteras
c)	Önskemål: På plankartan över områdets västra del på 67:1 ligger en brygga. Den bör också märkas ut som båtbygga. Uppförandet av bryggan var ursprungligen som båtbygga enligt köpeavtalet från 1933-11-02.	Se A4.6
d)	Önskemål om större byggrätt om 200 kvm i två plan	Se A5.2
e)	Önskemål: 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. Det är synnerligen angeläget att möjligheten till dränering av tomten inte på något sätt äventyras framöver	Detaljplanen har inte mandat att genomföra bestämmelser utanför planområdet.
f)	Önskemål: Själva infarten med bil till 67:42 går några få meter in över 67:15's tomt. Skälet är att 67:42 är avstyckad från 67:15 i början av 50-talet. Vad jag har förstått så kommer det anges i planen att själva infarten skall anges som en gemensamhetsanläggning för 67:15 och	Det är möjligt att annordna infart till den egna fastigheten från vägen.

	67:42. För den händelse att 67:42 någon gång framöver skulle vilja göra en egen infart till tomten vill jag att det anges i planen att så kan ske. I nuläget skulle det kännas naturligt att lägga infarten från vägen in på 67:42's del av befintlig vändplan. Det viktiga är att det kommer med i planen och inte redan nu exakt var den skall ligga.	
g)	Önskemål: Ca 20 meter upp från västra stranden finns en mindre sjöbod. Ca 4,5 m2. Boden har legat på samma plats sedan mitten på 60-talet. Vill att den ritas in i planen.	Grundkartan uppdateras med denna
h)	Önskemål om att väg inte medges bräddning i detaljplanen nedan Harrvikstomten 67:15 och 67:42	Se A1.4
i)	Önskemål om att vändplats inte införs nedan 67:15	Se A1.1
<b>30. Herrviksnäs 5:3 - 244</b>		
a)	Önskar upphäva strandskyddet i sin helhet	Det är inte förenligt med strandskyddslagstiftningen
b)	Önskemål om avstyckning till 3000 kvm	Se A5.1
<b>31. Herrvikstomten 67:2,3,4,5, 16 - 245</b>		
a)	Synpunkt har lämnats på fastighetsstorlek, önskemål omfattar möjlighet till avstyckning	Se A5.1
b)	Synpunkt gällande byggrätt	Se A5.2
c)	Synpunkt gällande önskemål om möjlighet till Attefallshus	Se A6.1
<b>32. Herviksnäs 2:1 - 247</b>		
a)	Önskemål om att erhålla K-bonus	Se A8.1
<b>33. Herrvikstomten 67:10 - 248</b>		
a)	Önskemål om möjlighet till avstyckning	Se A5.1
b)	Önskemål om större byggrätt	Se A5.2
c)	Önskemål om att kunna bygga attefallshus och friggebodar	Se A6.1
d)	Önskemål om att VA-ledningar dras vid sidan av vägen	VA dragning – önskemål om att VA bör/ska dras i vägen då det är den lämpligaste lösningen. Görs vid angränsande planer (S4C, S4B, mm), och att vägen återställs efter att dragning har gjorts. Framkomligheten påverkas även om va dras intill



		vägen då arbetet kräver större schaktarbeten. Diket behövs för dagvattenhanteringen
e)	Önskemål om ny genomfart till området mellan Ålstigen 67:17 och 67:21	Se A1.3
f)	Önskemål om att förlägga sex fastigheter i början av huvudvägen till naturmark: 67:30 – 67:33 och 67:34 – 67:35.	Se A4.5
<b>34. Ryttinge 67:38 - 249</b>		
a)	Önskemål om möjlighet till avstyckning om 2000 – 2500 kvm	Se A5.1
b)	Önskemål om 200 kvm BYA i två plan	Se A5.2
c)	Önskemål om möjlighet till inredning av vind	Bestämmelse om BTA har införts
d)	Önskemål om souterräng och höga socklar för terränganpassning	Se A5.2
e)	Önskemål om större frihet i färgsättning och fasadmaterial	A7.1
f)	Önskemål om att q, k och r tas bort.	Se A8.1
g)	Önskemål om att utökad lovplikt ej ska gälla	Se A6.1
h)	Önskemål om att bryggor för båtfortöjning ska tillåtas efter normal prövning. Bryggor på båda sjöallmänningsarna samt möjligheten till utveckling av dessa.	Se A4.6
i)	Önskemål om att takvinkel ska tillåtas i större variation 3 – 57 grader för att möjliggöra såväl sedumtak som solpaneler.	Takvinkel i större omfattning medges med största takvinkel om 35 grader.
j)	Önskemål om byggnadshöjder som anpassas till modern bebyggelse för permanentboende	Byggnadshöjd har anpassats
<input type="checkbox"/> k)	Önskemål om genomförandetid om 10 – 15 år	Genomförandetiden är förändrad
<b>35. Ryttinge 67:7 - 249</b>		
a)	Önskemål om möjlighet till avstyckning om 2000 – 2500 kvm	Se A5.1
b)	Önskemål om 200 kvm BYA i två plan	Se A5.2
c)	Önskemål om möjlighet till inredning av vind	Bestämmelse om BTA har införts
d)	Önskemål om souterräng och höga socklar för terränganpassning	Se A5.2
e)	Önskemål om större frihet i färgsättning och fasadmaterial	Se A7.1

f)	Önskemål om att utökad lovplikt ej ska gälla	Se A6.1
g)	Önskemål om att bryggor för båtförtöjning ska tillåtas efter normal prövning. Bryggor på båda sjöallmanningarna samt möjligheten till utveckling av dessa.	Se A4.6
h)	Önskemål om att takvinkel ska tillåtas i större variation 3 – 57 grader för att möjliggöra såväl sedumtak som solpaneler.	Takvinkel i större omfattning medges med största takvinkel om 35 grader.
i)	Önskemål om genomförandetid om 10 – 15 år	Genomförandetiden är förändrad
36. Herrvikstomten 67:23, 67:24 - 250		
a)	Önskemål om att bevara existerande naturvärden på obebyggda fastigheter.	Korsmark införs för att möjliggöra skridningskorridorer, jämte krav på marklov för trädfällning och krav på återplantering. Värdefulla träd på kvartersmark skyddas.
b)	Önskemål om koncekvensutredning för bebyggelse på naturmark	Se A4.5
c)	Önskemål om möjlighet till avstyckning	Se A5.1
d)	Önskemål om ökad byggrätt	Se A5.2
e)	Teori kring kumlens historia. Enligt samrådtexten är de två kumlen ej forntida utan anlades på 1930-talet, då området bebyggdes. Jag är av en annan uppfattning, framför allt baserat på samtal med ett ögonvittne, som var med när hennes morföräldrar uppförde husen på 67:4 på 1930-talet, ref 5. Kumlen fanns och var gamla redan då. De två kumlen ligger längs en gammal farled från Stockholms mellanskärgård in till Vaxholm och Stockholm. Enligt en karta från 1720, ritad av Homann, Nürnberg, är sundet vid Ålstäket farbart och de två kumlen finns utsatta. Detta finns återgivet av Hasse Enström i boken "Inomskärs", ref. 6. Teorin om kumlens betydelse, som återges i boken, känns lite långsökt. Jag har i sommar konstaterat att de står i rak nord-sydlig riktning. De markerar således solståndet; kl. 12 står solen i ens med de två kumlen, vilket bör ha varit en viktig information för dåtidens sjöfart. Halva tiden av	Noteras

	<p>dagens ljusa timmar hade då passerat. Dessutom skulle de kunna markera infarten till en skyddad natthamn i Herrviken. 5) Muntlig information (juli 2018) från ögonvittnet Margareta Morfeldt. 6) Reijo Rüster och Lars Westman: Inomskärs, 1989.</p>	
--	---	--

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

Fastighetsbeteckning/Myndighet	Ej tillgodosedda synpunkter
<b>Myndigheter</b>	
2	Bygg- miljö- och hälsoskyddsnämnden Se 2 f
<b>Företag</b>	
10	PEAB Se 10. a)
<b>Föreningar</b>	
11	Föreningen Herrviksintressenter U.P.A.; Fastighetsägare av 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 11 b, c, e, i, k, m, n
12	Ryttinge vägsamfällighet Se 12 d)
<b>Sakägare</b>	
13	Herrvikstomten 67:13 Se 13 c), d) e), h)
14	Herrvikstomten 67:14 Se 14 b)
15	Herrvikstomten 67:41 Se 15 a, b, e
16	Herrvikstomten 67:12, 67:13 och Herrvikstomten 67:43 Se 16 a,b
17	Herrvikstomten 67:26 Se 17 a, d, e, f
18	Herrvikstomten 67:37 Se 18 a
19	Herrvikstomten 67:39, 67:36 Se 19 a,
21	Herrviksnäs 5:4 Se 21 d
22	Herrvikstomten 67:8 Se 22 d
23	Herrvikstomten 67:15 Se 23 c
24	Herrvikstomten 67:20 Se 24 a, c, d, e
25	Herrvikstomten 67:11 Se 25 a, f
26	Herrvikstomten 67:21 Se 26 a, c
27	Herrvikstomten 67:40 Se 27 a, c
28	Herrviksnäs 5:2 Se 28 c, d
29	Herrvikstomten 67:42 Se 29 d
30	Herrviksnäs 5:3 Se 30a, b
31	Herrvikstomten 67:2, Herrvikstomten 67:3, Herrvikstomten 67:4, Herrvikstomten 67:5, Herrvikstomten 67:16 Se 31 a
32	Herrviksnäs 2:1 Se 32 a
33	Herrvikstomten 67:10 Se 33 a
34	Ryttinge 67:38 Se 34 a, b

35	Ryttinge 67:7	Se 35 a, b, e
36	Herrvikstomten 67:23, Herrvikstomten 67:24	Se 36 b, c

Värmdö 2020-02-17

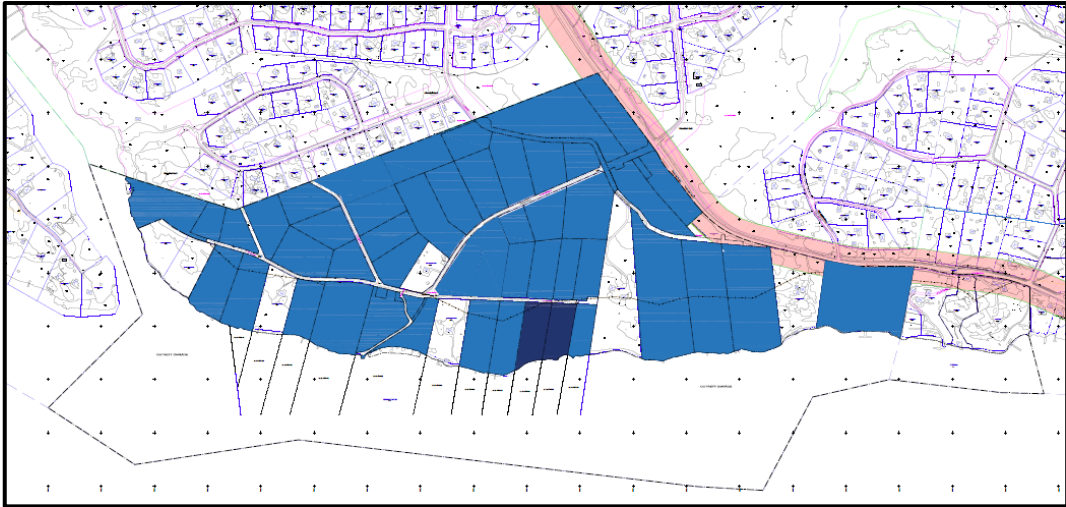
**SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN**

Andreas Dahlberg  
*Tf. Planchef*

Anna Fredriksson  
*Planarkitekt/Projektledare*

## BILAGA 1. FASTIGHETER SOM INKOMMIT SOM INKOMMIT MED 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	



Figur 4 Fastigheter som lämnat synpunkter i blått



