

S A M R Å D S R E D O G Ö R E L S E

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

Detaljplan för Ripvägen m fl, (S4B) har varit ute på samråd från den 4 april till den 2 maj 2011. Information om samrådet skickades då ut till dem som är berörda av planförslaget och planhandlingarna fanns också att ta del av på Kommuntorget och på kommunens hemsida. Syftet med detaljplaneringen är att anpassa området för permanentboende och ange riktlinjer för kommande bebyggelseutvecklingen, samt att underlätta utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten. Planförslaget säkrar även mark för vägar, natur och vattenområden.

Ett öppet hus/mingel hölls på Kommuntorget den 28 april 2011 där personal från kommunens planenhet och VA-enhet fanns på plats för att svara på frågor. Totalt har 27 yttranden inkommit under samrådetiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret.

Nedan redovisas de inkomna synpunkter med kontorets kommentar. Del A redovisar frågor som har tagits upp i flera yttranden och som kan antas vara av stort allmänt intresse med kontorets kommentarer. Del B redovisar inkomna synpunkter i sammanfattning med kontorets kommentarer.

Bilaga 1 är en karta som redovisar var de som inkommit med synpunkter bor i området. Numret på kartan motsvarar numret som yttrandet fått i denna samrådsredogörelse.

Yttranden har lämnats av

	Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
1.	Länsstyrelsen		2011-05-31
2.	Lantmateriet		2011-04-10
3.	Storstockholms brandförsvär		2011-04-20
4.	Storstockholms lokaltrafik		2011-04-28
5.	Trafikverket		2011-04-29
6.	Vattenfall		2011-05-02
7.	Skanova		2011-05-02
8.	Bygg- och miljökontoret		2011-05-06
9.	Kundval-&finansieringsavdelningen		2011-05-24
10.	Västerängs samfällighetsförening		2011-04-29
11.	Dunbar	Strömma 1:3	2011-04-27
12.	Fröander	Strömma 1:11	2011-04-28

13.	Bergholz Nannesson	Strömma 1:42	2011-04-28
14.	Blomberg	Strömma 1:103	2011-04-29
15.	Winsten-Bengtsson	Strömma 1:30	2011-05-02
16.	Winsten-Bengtsson	Strömma 1:72	2011-05-02
17.	Sander	Strömma 1:16	2011-05-02
18.	Carl-Oskar Klint för	Strömma 1:22 1:24 1:25	2011-05-02
19.	Lundgren & Thufvesson	Strömma 1:111	2011-05-02
20.	Eriksson	Strömma 1:73 1:104	2011-05-02
21.	Dunbar m.fl	Strömma 1:3 1:39 1:50 1:81 1:82 1:83	2011-05-02
22.	Forsman	Strömma 1:59	2011-05-02
23.	Callenholt & Bulus	Strömma 1:62 1:31 1:306 1:32	2011-05-03
24.	Wetterberg	Strömma 1:33	2011-05-03
25.	Gromark	Strömma 1:5	2011-05-09
26.	Rådberg	Strömma 1:74	2011-05-09
27.	Bartley	Strömma 1:6	2011-05-09

A. Samlad beskrivning av frågor av allmänintresse med kontorets kommentarer

A1 Minsta tomtstorlek

I programmet för Värmdövik, Herrviksnäs & Strömma (2005) anges på s.19 att minsta tomtstorlek för tomter avsedda för friliggande enbostadshus ska vara 1500 m². Vissa yttranden är negativa till att minsta tomtstorlek nu (i huvudsak) begränsas till 2500 m².

Kommentar:

I programmet - som i sig inte är bindande – anges som riktlinje att minsta tomtstorlek ska vara 1500 m². I dessa riktlinjer anges samtidigt att minsta tomtstorlek för vissa delar kan behöva vara betydligt större för att värna om områdets karaktär och miljö och för att förhindra sprängning. I programmet anges vidare att tillkommande fastigheter förutsätter vägar med god standard, att tillgänglighetskraven kan tillgodoses och att bergsbranterna inte får bebyggas.

Programmet grundar sig på ett mer översiktligt bakgrundsmaterial. I samband med den fortsatta planläggningen förfinas detta genom att olika typer av kompletterande utredningsmaterial tas fram - liksom också nya grundkartor. Den nya informationen kan påverka tidigare ställningstaganden liksom även synpunkter från berörda sakägare som inkommer under planprocessen.

Aktuellt samrådsförslag för delområde S4B grundar sig på programmet och inkomna synpunkter på detta, men också på riktlinjerna i det Start-PM som togs fram för det aktuella planområdet när planarbetet påbörjades och som då beslutades av kommunstyrelsen (2009). Även ett kompletterande inriktningsbeslut om tomtstorlekar på 2500 m² som beslutats av nämnden (2010-12-14) ligger till grund för föreslagen minsta tomtstorlek i samrådshandlingen.

Möjligheterna till styckning kommer att ses över och utredas vidare under det fortsatta planarbetet - vilket skulle kunna påverka nu föreslagna tomtstorlekar i planens olika kvarter. Inriktningsbeslutet bedöms dock i huvudsak vara styrande även fortsättningsvis.

A2 Väg 222, GC-väg och trafikbuller

Flera yttrande tar upp problem med trafikbuller utmed vägg 222, Stavsnäsvägen och undrar om det kommer att uppföras bullerplank eller vidtas andra åtgärder för att förbättra situationen. Även frågan om ny gång- och cykelväg liksom behov av inlösen av mark till följd av detta behandlas i i flera yttranden.

Kommentar:

En bullerutredning kommer att tas fram inför utställningen för att belysa vilka åtgärder som kan bli nödvändiga vid nybyggnation på enskilda fastigheter för att uppfylla gällande krav i samband med nybyggnation. Behovet och nyttan av bullerplank kommer också att ses över. Kommunalt vatten och avlopp håller för närvarande på att byggas ut mot Strömma längs med Stavsnäsvägen. Ovanpå ledningen byggs en gång- och cykelbana. För närvarande finns beslut om och ledningsrätt för att bygga fram till Dalkrokstigen. En fortsättning utreds i samråd med Trafikverket (TRV). TRV är väghållare för väg 222 och har nyligen genomfört en förstudie för tre cykelstråk i Nacka och Värmdö där Stavsnäsvägen ingår som en del. TRV har också avsatt medel för att göra en arbetsplan för den aktuella sträckan.

Från Dalkrokstigen ned mot Strömma kanal är 222:ans vägområde smalt och bostadsfastigheterna går ända fram till vägen. Pga utrymmesbrist kommer det därför att bli nödvändigt med markinlösen av fastigheter, främst på den norra sidan av vägen. Berörda fastighetsägare kommer att kontaktas. Huvudledningen för VA planeras i höjd med Ripvägen dras vidare genom planområdet för S4B. När det gäller GC-vägens sträckning pågår fortfarande diskussioner. Förutsättningarna för och konsekvenserna av både ledningar och ny g/c-väg kommer att belysas närmare i utställningshandlingarna.

Det är av stor vikt att pågående planarbete att inte kommer i konflikt med TRV:s planerade åtgärder på väg 222. En arbetsplan får nämligen inte strida mot intilliggande detaljplaner. Med hänsyn till trafiken på väg 222 och trafiksäkerheten har kommunen i detaljplanen försökt begränsa antalet anslutningar och direktutfarer mot vägen från planområdet för S4B.

A3 Plankartan

Några har framfört synpunkter på att vissa linjer i plankartan var otydliga och att det därför var svårt att tolka vilka förutsättningar som gäller för respektive fastighet, samt att befintliga bryggor och enstaka nybyggda hus saknas på grundkartan.

Kommentar:

Plankartans linjer och avgränsningar kommer att tydliggöras. Grundkartan uppdateras till utställningen. Efter uppdateringen kommer t ex befintliga bryggor kunna utläsas. Även senare nybyggnationer och/eller förändringar kommer att framgå.

A4 Ny bebyggelse på icke ianspråktagen mark

Västerängs samfällighetsförening och en fastighetsägare har uttryckt önskemål om att bebygga icke ianspråktagen mark.

Kommentar:

Kontoret kommer att se över möjligheterna till styckning utifrån inkomna synpunkter.

B. Inkomna synpunkter med kontorets kommentarer

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

B1 Länsstyrelsen

Natur

Inom planområdet finns en ek som är skyddad som naturminne. Framför att eken står inom kvartersmark och bör synliggöras i både planbeskrivning och i plankarta. Vidare att det inom planområdet finns det ett antal andra skyddsvärda träd som utgörs av ask, tall och ek. En karta där ett område med skyddsvärda träd har markerats bifogas som bilaga. Särskilt skyddsvärda träd har en stamdiameter som uppgår till en meter eller mer. I begreppet ingår även mycket gamla träd och ihåliga träd. Länsstyrelsen påtalar att stora och gamla träd utgör livsmiljöer som är viktiga för den biologiska mångfalden, eftersom många rödlistade arter är beroende av dem och att det därför är av stor vikt att dessa träd bevaras i detaljplanen.

Påpekar att det i planområdets sydöstra hörn finns en infart till en fastighet som breddas och att det bör studeras om de två stora ekarna som står intill infarten påverkas.

Kommentar:

Eken (på fastigheten Strömma 1:3) kommer att markeras som naturminne på plankartan och noteras i planbeskrivningen till utställningen. Övriga skyddsvärda trädmiljöer kommer att inventeras på plats i samråd med kommunens ekologer för att se om det finns behov av att skydda dessa med några särskilda bestämmelser i planen. Efter kontakt med länsstyrelsen har det visat sig att det finns flera skyddsvärda trädmiljöer inom planområdet (på kvartersmark) utöver det område som redovisats i bilagan till yttrandet.

Trafikbuller

I planområdets västra del finns fastigheter som gränsar direkt till Stavsnäsvägen och som därför kan antas bli utsatta för höga trafikbullernivåer. Länsstyrelsen anser att man bör eftersträva att klara riktvärdena för trafikbuller vid tomtgräns för berörd småsbebyggelse. Det är inte alltid är möjligt att åstadkomma i befintliga bebyggelseområden på grund av förhållandena på platsen, exempelvis terrängen, vägarnas läge, trafiksituationen, osv. Vid nybebyggelse anser dock länsstyrelsen att utgångspunkten ska vara att den ekvivalenta ljudnivån med god marginal ska ligga under riktvärdet (55 dB(A)) utomhus vid alla fasader. Länsstyrelsen anser att bullersituationen för fastigheter utmed Stavsnäsvägen bör utredas ytterligare och redovisas i planbeskrivningen.

Kommentar:

En bullerutredning kommer att tas fram som belyser behovet av åtgärder på fastigheter som berörs av trafikbuller. Resultatet av denna kommer att belysas och avspeglas i utställningshandlingarna.

Strandskydd

Delar av planområdet omfattas av strandskydd 100 m från strandlinjen på land och i vatten. Eftersom planarbetet för Värmdövik-Herrviksnäs- Strömma inleddes före 2009-07-01 är Länsstyrelsen beslutsmyndighet i strandskyddsfrågan och kan på kommunens begäran upphäva strandskyddet om särskilda skäl föreligger.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att strandskyddet kan upphävas inom stora delar av planens landområde som idag är ianspråktagen tomtmark. Länsstyrelsen framför också att det normalt inte finns anledning att upphäva strandskyddet inom vattenområden och inte heller inom allmän plats park/natur, det vill säga områden som även fortsättningsvis kommer att vara allemansrättsligt tillgängliga. Bibehållet strandskydd innebär att dispens krävs från strandskyddsbestämmelserna för åtgärder eller anläggningar som omfattas av förbudet i 7 kap 15 § MB. Ett dispensbeslut får villkoras med krav på avgränsning och utformning av bryggor och andra fysiska åtgärder som kan påverka den allemansrättsliga tillgängligheten eller naturvärdena negativt, på land eller i vattnet.

I planområdets östra delar har en strandremsa utmed Svanvägen och Strömma kanal lagts ut som ett sammanhängande stråk med naturmark. Detta markområde består också delvis av obebyggd tomtmark som lagts ut som prickmarkerad kvartersmark för bostadsändamål. Länsstyrelsen anser att kvartersmarken i strandzonen söder om Svanvägen bör utgå eller åtminstone begränsas så att en fri passage utmed stranden möjliggörs.

Kommentar:

Kommunen kommer i sin ansökan om upphävande av strandskyddet att tydliggöra inom vilka delar av planområdet detta föreslås ske samt de särskilda skälen. Strandremsan i den östra delen består av avstyckade fastigheter och är sannolikt inte möjligt att lägga ut som allmän plats utan stora kostnader för huvudmannen. Däremot kommer kontoret överväga att låta strandskyddet ligga kvar inom den föreslagna kvartersmarken i denna del.

Trädfällning

Planförslaget anger lovplikt för fällning av träd med en stamdiameter större än 15 cm på en höjd av 1,3 m eller högre över marken inom allmän plats natur. Länsstyrelsen framför att kommunen emellertid inte har reglerat att träden ska bevaras. Så som 8 kap.18 § i den förra plan- och bygglagen, ÄPBL, är utformad kan det vara svårt att hävda att vegetationen ska bevaras om inte planen innehåller några bestämmelser i detta avseende och länsstyrelsen anser därför att kommunen bör överväga att införa en sådan bestämmelse.

Kommentar:

Kontoret noterar synpunkterna om behovet av och möjligheten att införa en sådan bestämmelse.

Formalia

Plankartans egenskapsgränser är otydliga, svåra att tolka och sammanfaller till större delen med fastighetsgränser. Två olika skalor är angivna samtidigt som orienteringskarta och översiktskarta är ritade utan skalor. Planen uppfyller därmed inte plan- och bygglagens krav på tydlighet enligt 5 kap 9 §.

Kommentar:

Kontoret beklagar otydligheten. Problemet består till viss del av att kommunen övergått till ett annat koordinatsystem vilket påverkar grundkartan. Grundkartan kommer att uppdateras och plankartan kommer att förtydligas inför utställningen. Även lagerstrukturen kommer att gås igenom så att inga oklarheter avseende tolkningen kvarstår. Misstaget med dubbla skalor rättas till.

B2 Lantmäteriet

Egenskapsgränser och grundkarta

Framför att egenskapsgränser i plankartan är otydliga och att befintliga bryggor saknas i grundkartan samt att grundkartan behöver uppdateras.

Kommentar:

Beträffande otydligheter och grundkartan se kommentar under B1.

Vatten och uppgründning

Påtar oklarheter avseende marken mellan Strömma 1:16 / 2 och vattnet liksom ett område söder om Strömma 1:28 och 1:29 som i plankartan är utlagd som allmän plats natur. Eftersom det är oklart om vattnet utanför Strömma 1:16 tillhör denna fastighet är det oklart om marken kan upplåtas som grönområde och tillgängligheten till området söder om 1:28 respektive 1:29 är oklar. Vidare att Strömma 1:7 är tillkommen genom avsöndring och det därför är oklart om vatten hör till fastigheten eller inte vilket skulle kunna påverka föreslaget intilliggande WV₁-område. WV₁-området påverkar eventuellt också vattenområdet till fastigheten Strömma 1:3

Kommentar:

Föreslagen markanvändning ses över och justeras vid behov.

Planbestämmelser

På plankartan och i planbeskrivningen anges minsta tomtstorlek. Eftersom bestämmelsen gäller fastighetsindelningen bör begreppet minsta fastighetsstorlek användas. Undrar hur befintliga bryggor inom W-område hanteras (då bryggorna inte framgår av grundkartan) samt påtar behovet av eventuella u- och l-områden för befintliga ledningar på kvartersmark.

Kommentar:

Minsta tomtstorlek på plankartan ändras till minsta fastighetsstorlek. Bryggor tänkta för gemensamt bruk och som förvaltas av Västerängs samfällighetsförening omfattas av WB- eller WV₁-område. Uppdateringen av grundkartan får visa om det finns behov av att lägga in ytterligare WB-områden för bryggor för gemensamt bruk som förvaltas av någon annan huvudman.

Strandskyddet föreslås ligga kvar för bryggor för strandfastigheter (inom W-område). Behovet av eventuella u- och/eller l-områden kommer att ses över.

Genomförandebeskrivningen

Genomförandebeskrivningen behöver förtydligas så att det framgår att plangenomförandet kräver en omprövning av Strömma ga:2 och ga:4 - alternativt bildande av nya gemensamhetsanläggningar - för att möjliggöra t ex en utbyggnad av vägarna och upplåtelse av ytterligare grönområden som idag inte ingår i Strömma ga:4.

Kostnaderna för utbyggnad och standardhöjning av vägarna framgår inte heller. Det är i nuläget svårt att beräkna den sammantagna nyttan och båtningen.

Bra med markinråningskarta – men de fastigheter som föreslås avstå mark till allmän plats bör också redovisas i genomförandebeskrivningen.

Enligt anläggningslagen ska förrättningskostnaderna fördelas mellan ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen efter vad som är skäligt. Lantmäteriet vill förtydliga att man ofta gör bedömningen att fördelning enligt andelstal är skäligt, men att andra fördelningar kan förekomma.

Kommentar:

Kontoret noterar synpunkterna och kommer att förtydliga genomförandebeskrivningen.

Bilaga som anger antal tomter

Tomt bör ändras till fastighet och lantmäteriet påminner om att fastighetsbildning även kan ske genom andra förrättningsåtgärder, t ex klyvning varför uttrycket styckningsbar inte är lämpligt.

Kommentar:

Kontoret noterar synpunkterna.

Markavvattning

Lantmäteriet noterar att planförslaget behandlar problem med Kroksjöns avrinning och översvämningar och undrar vem som förvaltar diket idag och hur det avses förvaltas framöver. Lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (LVV) innehåller flera regler som möjliggör samverkan mellan fastigheter. Samfälligheter kan bildas för bl a dikning och annan markavvattning. Företag som regleras i LVV kan till följd av en undantagsregel i anläggningslagen inte inrättas som gemensamhetsanläggningar. En särskild fråga är gränsdragningen mellan markavvattning och annat omhändertagande av dag- och dräneringsvatten. För markavvattning ska LVV tillämpas, vilket innebär att en gemensamhetsanläggning inte kan inrättas. För annat omhändertagande av vatten är emellertid AL tillämplig.

Kommentar:

Kontoret noterar synpunkterna.

I övrigt framför lantmäteriet att samordning kan behöva ske med Strömme ga:1 som omfattar del av Sågvägen och Strömmadals vägförening. Vidare att det är Västerängs samfällighetsförening, inte vägförening, som förvaltar Strömme ga:2. Västerängs vägförening avregistrerades år 2006. Västerängs vägförening är dock fortfarande lagfaren ägare till Strömme 1:1. Lantmäteriet utgår från att avsikten är att Västerängs samfällighetsförening ska ha lagfart för Strömme 1:1 och rekommenderar samfällighetsföreningen att kontakta Lantmäteriet Division Inskrivning i denna fråga. Lantmäteriet önskar också få digitalt material alternativt att få kartor som redovisar dagens fastighetsgränser och föreslagna markanvändningsgränser.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

B3 Storstockholms brandförsvaret

Värmdö kommun har för avsikt att använda sig av alternativt brandvattensystem inom rubricerat område och samråd har skett mellan kommunens VA-enhet och Storstockholms brandförsvaret angående placeringar av brandposter. Pekar på närheten till väg 222 där det förekommer transporter av farligt gods.

Kommentar:

Yttrandet noteras. Till följd av förekomsten av transporter med farligt gods har delar av fastigheterna invid vägen prickats för att ny bostadbebyggelse inte ska vara möjlig att placera för nära vägen.

B4 Storstockholms lokaltrafik

Planområdet har tre busshållplatser. Vid eventuella ändringar av in- och utfarter till planområdet samt flytt av busshållplatser är det viktigt att kontakt tas med SL. Anser att det är viktigt att gång- och cykelvägar ansluter väl till SL-trafiken och att de ska vara tillgänglighetsanpassade och ha ett barnperspektiv.

Kommentar:

Kontoret noterar SL:s synpunkter.

B5 Trafikverket

Trafikverket (TRV) är väghållare för väg 222 som är en sekundär transportled för farligt gods. Med hänsyn till trafiken på väg 222 anser TRV att det är bra att kommunen i största möjliga mån försökt begränsa antalet anslutningar och direktutfarter mot vägen. För att möjliggöra en framtida utbyggnad av gång- och cykelväg längs väg 222 är det viktigt att detaljplaneringen tar hänsyn till detta, eftersom en eventuell arbetsplan för gång- och cykelbana inte får strida mot gällande detaljplan. Menar därför att det är positivt att kommunen i sitt planarbete för diskussioner med TRV och att plangränsen förlagts så att detaljplanen inte kommer i konflikt med framtida åtgärder på väg 222 vid Strömma.

Kommentar:

Synpunkterna noteras. Se även synpunkter under A2.

B6 Vattenfall

För att strömförsörja fastigheterna inom detaljplanen så kommer ytterligare en nätstation att behöva uppföras med tillhörande E-område. För Vattenfalls befintliga stationer behöver också E-områden läggas till i detaljplanen. Vattenfall planerar att markförlägga sin befintliga 24 kV högspänningsluftledning. Kartbilaga med E-områden och ledningar bifogas.

Kommentar:

E-områden läggs in på plankartan enligt Vattenfalls önskemål. Möjlighet till samförläggning kommer att erbjudas i samband med VA-utbyggnaden.

B7 Skanova

Har inget att erinra mot förslaget. Önskar generellt att så långt som möjligt få behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader i samband med flytt. Vid flyttningsåtgärder eller behov av att skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter man att detta bekostas av den part som initierar åtgärden.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

B8 Bygg- och miljökontoret

Buller

Det är bra att trafikläget och bullerfrågan hanteras i planen och att tomter inte får styckas i bullerstörda områden. Nya bostäder ska kunna byggas med en bullernivå som inte överstiger 55 dB(A) ekvivalent nivå vid fasad. Planen anger att bullerdämpande åtgärder får uppföras längs med väg 222. Anser om möjligt att bullerdämpande åtgärder sätts som ett krav i planen.

Kommentar:

Se synpunkter under A2 och B1.

Vatten och avlopp

Pumpstationen vid Ripvägen är dimensionerad för 6500 pe. Pekar på risken i samband med strömavbrott/driftproblem då stationen riskerar att brädda orenat avloppsvatten.

Kommentar:

Pumpstationens placering styrs av topografin i området och var det är teknikiskt möjligt att lägga ledningar. Placeringen och utformning av en nödbräddledning från stationen utreds vidare i samråd med kommunens VA-enhet.

Dagvatten

Framför att i samband med planens genomförande kommer sannolikt andelen hårdgjorda ytor att öka – vilket påverkar områdets hydrologi. Exempel på hur detta kan kompenseras finns i dagvattenutredningen. Ett utökat antal tomter ökar också riskerna för översvämningar och föroreningar.

Kroksjöns avrinning genom området bedöms vara skyddsvärd. Att blanda Kroksjöns avrinning med vägdagvatten innebär enligt bygg- och miljökontoret en risk för att smutsigt vatten blandas med rent vatten vilket inte är förenligt med intentionerna i kommunens dagvattenpolicy. Risken för detta - som beaktats i dagvattenutredningen - bedöms dock inte vara stor. Påtalar att diket också är av vikt för växt- och djurlivet i området.

Kommentar:

Vägdagvatten skall i största möjliga mån separeras från rent vatten. På en kort sträcka inom planområdet löper dock vägen och diket från Kroksjön parallellt - vilket gör det mycket svårt att helt separera de två flödena. Vägdagvattnet bedöms dock vara förhållandevis rent med hänsyn till den låga trafikintensiteten. I övrigt i planområdet bevaras områdena närmast bäcken som naturmark vilket ger en god buffert mot föroreningar. I detaljplanen ställs också krav på lokalt omhändertagande av dagvatten. Se även synpunkter under B2 och B10.

Miljöstörande verksamhet mm

Anser att båtklubbens verksamhet i planen ska begränsas så att det inte är möjligt att utföra t.ex tvättning eller uppställning eftersom utrymme saknas för detta. Påtalar olycksrisk i samband med att besökare till båtklubben ska korsa väg 222.

Föreslår att mark avsätts för en ny återvinningsstation i Strömmaområdet då befintlig sådan planeras bebyggas.

Påtar risk för förorenad mark och byggnader då det ska ha funnits en (idag nedlagd) bensinstation på den till detaljplan angränsande fastigheten Strömma 1:311.

Kommentar:

Planbestämmelsen för båtklubben ses över. Möjlighet finns att upplåta mark för återvinningsstation i planen vid Ripvägen. Detta förutsätter dock att markägaren (Västerängs samfällighetsförening) är villig till det. Kontoret noterar informationen om förorenad mark som tas med i planbeskrivningen.

Förväntade klimatförändringar

Risken för erosion och översvämningar ska uppmärksammas i samband med planläggning enligt kommunens översiktsplan. Grundvattennivån i kustnära områden förväntas kunna stiga lika mycket som medelvattennivån i havet varför det finns behov av fördröjningsmagasin för dagvatten. Såväl bergarter som fyllnadsmaterial bör uppmärksammas med hänsyn till erosion. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden tillämpar idag krav på plushöjd om minst 2,0 meter för grundkonstruktionens undersida i samband med lovgivning för nya huvudbyggnader. Detta gränsvärde bör gälla också inom planområdet.

Kommentar:

Kontoret noterar synpunkterna. Hänsyn har tagits till höjdnivåer och befintliga geotekniska förhållanden i planen.

Byggrätter

Påtar att begreppet suterrängvåning är förvillande då det inte definieras i Plan- och byggförordningen (PBF).

Kommentar:

Begreppet suterrängvåning tas bort och tankegången förtydligas istället i planbeskrivningen.

Parkering, utfart, trafik

Påtar behov av åtkomlighet för utryckningsfordon till bebyggelsen. Vidare att renhållningsfordon inte ska behöva backa vid hämtning av avfall.

Kommentar:

Synpunkterna noteras och framkomligheten och säkerheten har försökt beaktas i detaljplanen.

B9 Kundvals- och finansieringsavdelning

Kulturenheten har inget att erinra.

B10 Västerängs samfällighetsförening

Detaljplaneförslaget har diskuterats på samfällighetsföreningens årsstämma i april 2011. Föreningens framförda synpunkter anses återspegla den uppfattning som de flesta föreningsmedlemmarna har. Allmänt ser man positivt på planförslaget när det gäller att bevara så mycket som möjligt av Strömmas nuvarande plusvärden i fråga om miljö, natur och återhållsam markexploatering.

I planhandlingarna benämns dock föreningen Västerängs vägförening. Föreningen heter Västerängs samfällighetsförening.

Kommentar:

Kontoret ber om ursäkt för det felaktiga namnet och kommer att justera föreningens namn i handlingarna till utställningen.

Föreslagen allmän plats vid Ripvägen

Föreningen anser att den befintliga parkeringen vid Ripvägens utfart för närvarande inte ska byggas ut och man önskar heller inte att en återvinningsstation placeras där.

Kommentar:

Detaljplanen möjliggör för den markanvändning som anges. Det betyder att man t ex skulle kunna utöka parkeringen och/eller placera en återvinningsstation där. Detaljplanen ställer dock krav på att dessa åtgärder måste utföras. Enligt kontorets bedömning är det dock bra en "planberedskap" för eventuella framtida behov. Se även kommentar under B8.

Kroksjöns avrinning

Föreningen pekar på de översvämningsproblem som uppstår vid stora nederbördsmängder både på föreningens vägar och enskilda fastigheter. Föreningen har begärt att få rensa diket för att underlätta avrinningen men begäran har upprepade gånger avslagits av länsstyrelsen. Önskar få kommunens hjälp med att få dispens från strandskyddet så att nödvändiga åtgärder för diket kan utföras och avrinningen underlättas.

Kommentar:

Att rensa och gräva ur diket är en typ av vattenverksamhet som kräver tillstånd enligt Miljöbalken. Det är länsstyrelsen som är tillståndsmyndighet och tar beslut i frågan och även hanterar frågan om strandskydd. I detaljplanen kan man föreslå åtgärder som underlättar/inte försvårar dagvattenhanteringen men inte påverka beslut som fattas av tillståndsmyndigheten. Kontoret kommer dock att undersöka förutsättningarna för diket i samråd med kommunekologen, miljökontoret och VA. Se även kommentarer under B2 och B8.

Föreningens mark och naturområden

Föreningen är positiv till att del av föreningens mark avsatts för natur i planområdets östra del. Däremot önskar man att föreningens mark öster om Ripvägen läggs ut som tomtmark. Anser att nu föreslagna naturområden där blir för små och "ogästvänliga" för att kunna glädja någon som just naturområden. Områdena ligger i anslutning till redan bebyggda fastigheter och bör därför kunna ses som en komplettering till dessa. Samma önskemål gäller föreningens mark vid Sågvägen. Föreningen bedömer att detta inte skulle påverka exploateringen i stort även - om inte alla föreslagna tomter kan bli 2500 kvm.

Kommentar:

Kontoret kommer att se över möjligheten att ta i anspråk föreslagna markområden för kvartersmark. Sannolikt är dock inte området vid Ripvägen lämpligt att flera orsaker. Dels att de geotekniska förutsättningarna inte goda och för att kunna bebygga tomterna måste man hantera bullret från vägg 222. Sannolikt skulle det innebära att man måste bygga ett högt bullerplan vilket skulle omöjliggöra vyn ut mot vattnet från Ripvägen och troligen också försämra sikten vid utfart vilket skulle få negativa konsekvenser för trafiksäkerheten. På marken finns också olika rättigheter och servitut som behöver undersökas vidare om annan markanvändning än nu föreslagen ska kunna vara möjlig. Minsta tomtstorlek skulle också understiga de riktlinjer som

föreslagits för området. Även om nu föreslagen naturmark "inte kan glädja någon som naturområden" kan de vara värdefulla för dagvattenhantering och/eller växt- och djurliv. Området vid Sågvägen bedöms ha större förutsättningar för att kunna läggas ut som kvartersmark även om de geotekniska förhållandena inte heller där är goda. Fortsatt utredning får visa om det finns förutsättningar för ytterliga tomt för bebyggelse inom detta område. Hänsyn behöver då också tas till såväl den föreslagna pumpstationens placering liksom befintliga ledningstråk. Sannolikt behöver delar av området ligga kvar som naturmark. Se även kommentarer under A1 och A4.

B11 Pierre Dunbar, Strömma 1:3

Önskar få möjlighet att dela fastigheten i tre istället för planförslagets föreslagna två. Framför att Västerängs samfällighetsförening är villig att sälja delar av sin mark som gränsar till Strömma 1:3. Bifogar förslag på tomtindelning.

Påtalar rätt till servitut (01-IM4-31/338.1) som belastar Strömma 1:1. Saknar befintlig brygga och boj på plankartan.

Påtalar att det bedrivs näringsverksamhet på fastigheter som i plankartan inte är betecknade med B1.

Kommentar:

Kontoret noterar synpunkterna avseende styckning och kommer att se över befintliga förhållanden igen. I bedömningen av lämpligheten att lägga ut ytterligare en tomt måste hänsyn tas till bullerstörning och riskhänsyn från väg 222 och till framförda synpunkter avseende skyddsvärda trädmiljöer och fornminne på fastigheten. Enbart fastighetens storlek eller möjlighet att lägga till mark från angränsande fastighet utgör inte skäl för ytterligare styckning. Se även kommentarer under A1, B1 och B10.

Befintliga bryggor (dock inte bojar) kommer att redovisas i utställningshandlingarna. Se även kommentarer under B2.

Icke störande verksamheter (B₁) är endast tänkta att få bedrivas på de fastigheter som anges enligt plankartan. Kontoret kommer att undersöka om det finns behov av att revidera eller komplettera plankartan med sådan bestämmelse.

B12 Bengt Fröander, Strömma 1:11

Påtalar att befintliga byggander på angränsande fastighet i norr (Strömma 1:82) inte stämmer överens med plankartan. Vill inte inkomma med synpunkter innan kartan har korrigerats. Ändringen kan påverka föreslagen förtätning m.m.

Kommentar:

Grundkartan kommer att uppdateras inför utställningen vilket gör att det nybyggda huset på 1:82 kommer att föras in på grundkartan. Se även kommentarer under A3, B1 och B2.

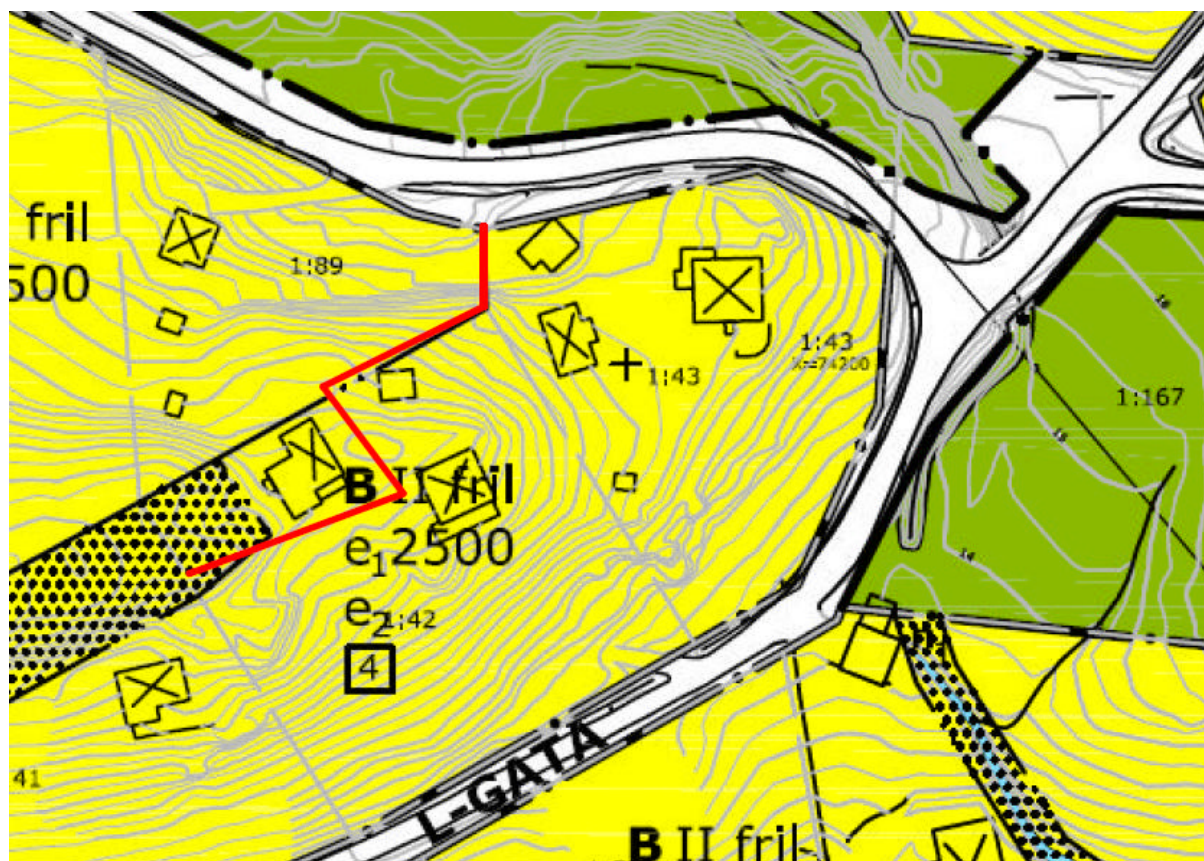
Kontoret påminner om att för att ha rätt att överklaga beslutet att anta en detaljplan måste en fastighetsägare inkomma med yttrande senast under utställningsskedet.

B13 Susanne Bergholtz Nannesson Strömma 1:42

Önskar stycka fastigheten Strömma 1:42, eventuellt med byte av mark med Strömma 1:89, då det på Strömma 1:42 står två byggnader på ofri grund. Byggnaderna är likvärdiga, har egna taxeringsvärden och ingen av dem är betecknad som komplementbyggnad. Rätt till styckning skulle möjliggöra att byggnaderna i framtiden skulle kunna byggas till med hjälp av banklån. För att få lån för tillbyggnad kräver bankerna att tomt och hus har samma ägare.

Kommentar:

Fastigheterna 1:42 och 1:89 gränsar till varandra. Fastigheten 1:42 är 2990 m² medan 1:89 är 1800 m². Minsta tomtstorlek är i planen föreslagen till 2500 m². Att möjliggöra tre fastigheter skulle innebära tomtstorlekar på 1600 m² vilket inte bedöms lämpligt med hänsyn till terrängen och de riktlinjer som allmänt tagits fram för planområdet. Däremot skulle föreslagen indelning i högsta antal fastigheter kunna revideras så att det blir möjligt att genomföra en fastighetsreglering mellan 1:42 och 1:89 att de två bostadshusen på 1:42 hamnar på 1:42 resp 1:89, se exempel nedan. Denna reglering förutsätter dock att det befintliga huset på 1:89 omrubriceras till komplementbyggnad.



Exempel på hur en fastighetsreglering mellan Strömma 1:43 och 1:98 skulle kunna göras.

B14 Alexis Blomberg, Strömma 1:103

Strömma 1:103 saknar idag väg till fastigheten. Fastighetsägaren föreslår att kommunen, för att uppfylla planens önskemål om tillgänglighet, i samband med VA-utbyggnaden anlägger en väg upp till fastigheten.

Kommentar:

Inom planområdet gäller enskilt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen inte ansvarar för eller sköter vägarna. Planens förslag till markanvändning möjliggör att en väg kan anläggas till fastigheten Strömma 1:103. Kostnaderna för utförandet av sådan väg fördelas på dem som har nytta av vägen vid en lantmäteriförrättning. Drift och underhåll skulle därefter kunna inordnas i den gemensamhetsanläggning som Västerängs samfällighetsförening förvaltar. Ett annat alternativ är att lägga ut del av det föreslagna vägområdet som kvartermark tillhörande 1:103 (efter fastighetsreglering från 1:1). Resterande del skulle då kunna läggas ut som natur för att nå befintligt grönområde. Konsekvenser och lämplighet för olika åtgärder får utredas vidare under planarbetet för att på bästa sätt möjliggöra angöring till fastigheten 1:103.



B15 Annette Winstén Bengtsson, Strömma 1:30

Vill ha möjlighet att stycka och föreslår minsta tomtstorlek på 1500 m² i enlighet med programmet. Anser att fastigheten är lämplig för styckning då en del ligger på en låg nivå och en del ligger på en bergklack med var sin befintlig tillfartsväg.

Kommentar:

Fastigheten är 3450 m² och har inte bedömts lämplig att dela med hänsyn till inriktningsbeslut om tomtstorlekar. Beträffande programmets skrivningar om minsta tomtstorlek se kommentarer under A1.

B16 Annette Bengtsson & Olle Bengtsson, Strömma 1:72

Anser att den egna tomten genom sin storlek har alla förutsättningar för en styckning. Ifrågasätter varför man tillsammans med grannfastigheten kan bilda tre fastigheter. Är starkt kritisk mot gällande planförslag och föreslår 1500 m² som minsta tomtstorlek i enlighet med programmet.

Kommentar:

Fastigheten är 4440 m² stor. Fastigheten kan enligt förslaget inte delas. Däremot gör planförslaget det möjligt att av 1:71 och 1:72 bilda tre fastigheter. Beträffande synpunkter på föreslagen minsta tomtstorlek och skrivningarna i programmet se kommentarer under A1 och B16.

B17 Eva & Jan Sander, Strömma 1:16

Enligt avsöndringen från 1923 går tomtgränsen för Strömma 1:16 södra del (på andra sidan Svanvägen) utmed Brevikssundet. Plankartorna i samrådshandlingen visar annat och fastighetsägarna anser inte att de stämmer. Saknar också två gamla bryggor vid sjökanten och en byggnad (troligen från 1935) som inte finns utsatta på plankartan. Påpekar att på fastigheten Strömma 1:16 norr del är "begränsning av markens bebyggande" mer omfattande än på intilliggande tomter. Anser att begränsningsytan borde minskas på den egna fastigheten

Kommentar:

Förhållandena vid strandlinjen kan förändras över tiden i samband med landhöjningen och plankartan baseras på de förhållanden som framgår av grundkartan för området idag. Grundkartan kommer att uppdateras till utställningen - vilket kan påverka föreslagen markanvändning. Befintlig bryggor och komplementbyggnad kommer också att framgå efter uppdateringen. Se även kommentarer under B1 och B2. Begränsningsytan (+-markerat område) på fastighetens övre del, norr om Svanvägen, beror på att marken där enligt den geotekniska kartan består av silt som är mindre lämplig att bebygga. Silt kallas också flytjord då hållfastheten försämras när den mättas med vatten. Av den anledningen föreslår planen att man inom området med kryssmark endast får bygga garage eller annan komplementbyggnad.

B18 George Karmi, Strömma 1:22, 1:24 & 1:25

Fastighetsägaren framför, via ombud, att han genom skifte av mark önskar få möjlighet till en fastighet för bostadsändamål på Strömma 1:25. Fastigheten är i planförslaget utlagd som naturmark. Mark skulle kunna överföras från ägarens två andra fastigheter, 1:22 och 1:24, och ett byte skulle även kunna vara möjligt med Strömma Östra Villaförenings mark 1:167. Föreslår även möjlighet till ny tillfartsväg från den i planförslaget inritade vändplanen vid slutet av Duvstigen.

Kommentar:

Strömma 1:25 är i planförslaget utlagd som naturmark eftersom fastighetens storlek och topografi gör den svår/olämplig att bebygga. Kontoret kommer att utreda möjligheten att bygga på de befintliga fastigheterna 1:22, 1:24 och 1:25. Lämpligheten för detta måste bedömas utifrån tillgängligheten, topografien och de naturvärden som påtalats av länsstyrelsen. Se även kommentarer under A1, B1 och B8.

B19 Lars Lundgren & Birgitta Thufvesson Strömma 1:111

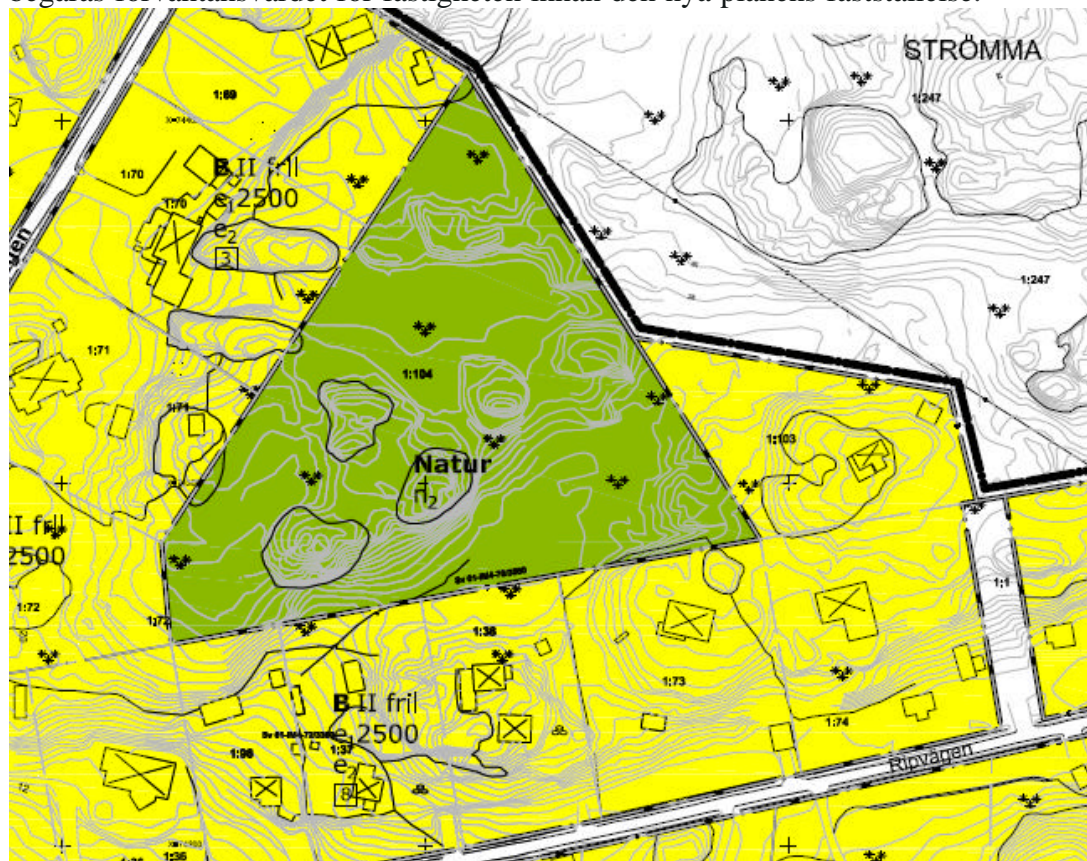
Fastighetsägarna anser att minsta godkända tomtstorlek skall vara mindre än 2500 m². Hoppas att dricksvattenkvaliteten blir bra i samband med kommunalt vatten och avlopp och inte som för övriga Värmdö med höga halter av uran och kalk.

Kommentar:

Kontoret noterar synpunkterna. Fastighetsägarna behöver dock inte vara oroliga för dricksvattenkvaliteten.

B20 Sune Eriksson, Strömma 1:73 & 1:104

Önskar stycka fastigheten 1:104 i samverkan med 1:73 för att skapa 3-4 nya fastigheter. Strömma 1:104 har lagts ut som naturmark i enskild regi men någon ersättningsberättigande skada anses inte uppkomma. Om planen vinner laga kraft där användningen av fastigheten Strömma 1:104 fastställs till *naturmark/allmän plats*, kommer fastighetsägaren att begära lagenligt inlösningsförfarande hos Fastighetsdomstolen. Som ersättningsgrund kommer begäras förväntansvärdet för fastigheten innan den nya planens fastställelse.



Kommentar:

Allmänt gäller att om en detaljplan ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell byggrätt som inte utnyttjats. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla, men ändras eller upphävs planen ges inte längre ersättning för de rättigheter som gått förlorade. Rätt till ersättning kan också föreligga om detaljplanen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom någon del av fastigheten. Ersättningskraven ska då

ställas till kommunen inom två år från det att detaljplanen vunnit laga kraft. Det är mot denna bakgrund som ställningstagandet att planen inte medför någon ersättningsberättigad skada ska ses. Som alltid när mark vid en lantmäteriförrättning föreslås ingå i en gemensamhetsanläggning ska ersättningen regleras mellan den eller de som får nyttan och den som upplåter sådan mark.

Huvuddelen av de fastigheter som idag finns inom S4B tillkom i samband med en avstyckningsplan (styckningsplan 229) 1931. Avstyckningsplanen överensstämmer till stora delar med både avgränsningen för S4B och den fastighetsbildning som finns idag. Fastigheten 1:104 ingår inte i avstyckningsplanen. I den naturinventering som gjorts till nu aktuellt planförslag pekas delar av 1:104 ut som mark med högt kommunalt naturvärde. Kontoret kommer att kontakta fastighetsägaren för att diskutera markanvändningen på 1:104. Idag finns ingen självklar angöring till fastigheten. Eventuellt skulle sådan kunna ordnas via fastigheten 1:73. Fortsatt utredning får visa möjligheten och lämpligheten för att medge bebyggelse på fastigheten.

B21 Dunbar - Strömma 1:3, Kornfeldt & Zedenius - Strömma 1:39, Johnsson - Strömma 1:50, Lindgren - Strömma 1:81, Istratov – Strömma 1:82 & Klerholm & Linde Klerholm – Strömma 1:83

Fastighetsägarna har tidigt varit i kontakt med kommunen angående möjligheten till att stycka fastigheterna. Förslag på hur detta skulle se ut har lämnats till kontoret i samband med möten med planarkitekten. Förslaget omfattar 14 tomter med en minsta tomtstorlek på 1500 m². Arbetsgruppen har framfört önskemål om att de ska finnas med vid arbetet med detaljplanen. Nu liggande förslag anses orättvist emot fastighetsägare med stora tomter, då det inte är möjligt att stycka tomter på ett rättvist sätt i förhållande till dem som har mindre tomter. Fastighetsägarna framför vidare att tomterna ligger vid infarten till Strömma och därmed inte belastar vägnätet, har närhet till både kollektivtrafik och småbåtshamn, kan samordna utfarter mot Ripvägen och har en topografi som gör dem lämpliga att bebygga. Föreslår tomter på 1750 – 2000 m² samt att planen inte begränsar antalet styckningar inom kvarteret. Anser att man fått felaktig information om planens innehåll innan samrådet av planarkitekten.

Kommentar:

När förslag upprättas till detaljplaner ska kommunen samråda med olika intressenter. Syftet med att ha samråd är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Under en planprocess är det inte ovanligt att det sker förändringar utifrån tidigare ställningstaganden eller att det finns olika uppfattningar om planens utformning. Det är heller inte så att planförslaget automatiskt ändras bara för att man inkommer med synpunkter. För att påbörja planarbete och för att gå ut på samråd krävs ett beslut i nämnden, den politiska instans som ytterst styr planutformningen. Kontoret har med utgångspunkt från givna politiska direktiv arbetat fram nuvarande samrådshandling.

Förslaget möjliggör att fastigheterna 1:81-1:83 kan delas och bebyggas med större bostadshus som även får inrymma två lägenheter. Det är också möjligt att bedriva icke störande verksamheter på dessa fastigheter. Fastigheterna 1:3, 1:39 och 1:50 är även de möjliga att dela och bebygga med större bostadshus. Planförslaget kommer att ses över och bearbetas med anledning av fastighetsägarnas synpunkter. Om och hur dessa kommer att påverka tomtantalet i dessa berörda kvarter går för närvarande inte att bedöma. Synpunkterna noteras dock - och kommer ligga till grund för fortsatt planarbete. Se också kommentarer under A1.

B22 Börje Forsman, Strömma 1:59

Fastighetsägaren delar kommunens uppfattning angående minsta tomtstorlek och bevarandet av grönområden. Strömma 1:59 gränsar till Västerviks samfällighetsförenings mark som föreningen önskar ändra användningen för från naturmark till kvartersmark för att stycka av och bebygga. Detta motsätter sig fastighetsägaren och anser att det inte är i linje med vad som skrivs i förslaget.

Kommentar:

S4B är i huvudsak sedan tidigare inte planlagt. En mindre del vid Sågvägen omfattas dock av en äldre byggnadsplan (Bpl 122). Inom denna byggnadsplan är ett område utlagt som allmän plats natur. Denna mark ägs av Västerängs samfällighetsförening. I samrådsförslaget har marken – i enlighet med byggnadsplanens markanvändning – lagts ut som naturmark. Västeräng samfällighetsförening har i sitt yttrande över nu aktuellt planförslag framfört att man gärna ser att denna mark får bebyggas. Kontoret kommer därför att utreda möjligheten till detta. I dagsläget är det dock inte möjligt att lämna besked om det kommer att medges ny kvartersmark. Se även kommentarer under B10.

B23 Torbjörn Callenholt & Jenny Bulus, Strömma 1:31 1:32, 1:62 & 1:306

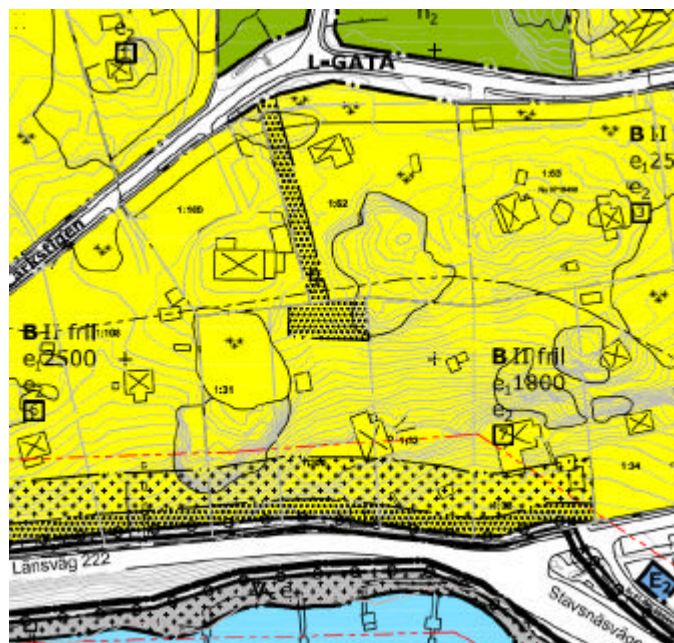
Framför att planförslaget innebär stora förändringar för dessa fastigheter. Föreslaget utfartsförbud mot Stavsnäsvägen innebär att tillfart till fastigheterna istället kommer att ske från Lärkstigen. Den planerade GC-vägen kommer också att ta i anspråk delar av fastigheterna inklusive den del där det idag står ett garage. Ett flertal stora ekar som skyddar fastigheten från buller kommer också att behövas tas ner.

Som kompensation för intrånget önskar fastighetsägarna stycka fastigheten 1:62. Detta skulle resultera i en genomsnittlig fastighetsyta på 1865 m². Den i planen största tillåtna byggrätten föreslås gälla för samtliga fastigheter (250 m² med generationsboende i 80m²).

Fastighetsägarna motsätter sig också att Strömma 1:33 får ha infart över deras fastigheter. Infart till denna fastighet kan ske via Ripvägen. Efterfrågar ställningstagande till eventuellt bullerplank om gränsvärden överskrids.

Kommentar:

Ersättning för eventuellt markintrång kommer att ske genom en oberoende värdering. Möjlighet till styckning kommer att utredas vidare men sannolikt kommer inte nya tomter mindre än 2500 m² att medges. Föreslagen byggrätt är inte genomgående utan varierar med tomtstorleken i stigande skala. Frågan och behovet av bullerplank utreds och hänger samman med Trafikverkets arbetsplan och kommunens VA-utbyggnad och eventuell fortsatt dragning av gång- och cykelbanan. Konsekvenserna kommer att tydliggöras i utställningshandlingarna. Se även kommentarer under A1, A2 och B1.



B24 Hans Wetterberg, Strömma 1:33

Bostadshuset är placerat på den fastighetens nedre del och är mycket bullerstört. Fastigheten är därför i kraftigt behov av bullerskydd. Anser att föreslagen GC-väg utgör ett oacceptabelt ianspråktagande av tomtmark på fastigheten. Pekar på att planen ger möjlighet att uppföra en komplementbyggnad och den enda möjliga byggplatsen för denna är på den norra, plana delen av tomten. Att komma dit är endast möjligt från norr eller väster varför möjlighet till väg över annan fastighet bör tillförsäkras om möjlighet till komplementbyggnad över huvud taget skall vara möjligt.

Kommentar:

Bullersituationen kommer att utredas vidare liksom behovet av markinlösning för att möjliggöra gång- och cykelväg. Detta kommer att förtydligas i utställningshandlingarna. Det finns inget hinder för att uppföra en komplementbyggnad även på den nedre delen av fastigheten. Om fastighetsägaren önskar möjlighet till tillfart till den övre delen av fastigheten via annan fastighet föreslås detta lösas via servitut med berörd fastighetsägare. Se även kommentarer under A2 och B1.

B25 Mattias & Caroline Gromark, Strömma 1:5

Fastigheten gränsar i öster till Västerängs samfällighetsförenings mark, Strömma1:1, som leder ner till en f.d. ångbåtsbrygga. Det finns ett servitutsavtal mellan Strömma 1:5 och 1:1 som ger rätt till infart till 1:5 från Stavnäsvägen via 1:1. Infarten har byggts och bekostats av fastighetsägaren och slänten täckts med jord och gräs. Möjlighet finns att till fots via ta sig ner till vattnet. Strömma 1:5 ifrågasätter dock lämpligheten att anlägga någon form av brygganläggning där som kräver att man transporterar sig på annat sätt än till fots. Tror att brygga för båtklubb innebär transporter med bil. Om det anläggs en brygga vid platsen för den gamla ångbåtsbryggan så finns risk för att infarten kommer att bli en parkeringsplats för besökande och hindra fri väg vilket inte var tanken med servitutsavtalet. Föreslår istället att Västerängens mark som gränsar mot Strömma 1:5 klassas om till tomtmark så att 1:5 eller grannfastigheten 1:6 på andra sidan kan få möjlighet att köpa marken.

Kommentar:

Del av fastigheten Strömma 1:1 som ligger mellan fastigheterna Strömma 1:5 och 1:6 är i planen utlagd som allmän plats i syfte att det ska vara möjligt att ta sig ned till vattnet och platsen för den gamla ångbåtsbryggan. I planen finns också ett WB-område intill 1:1 som möjliggör att anlägga en brygga där. Tanken med WB-området är inte att det ska vara möjligt att ha en båtklubb där. Användningen av bryggan kommer att förtydligas inför utställningen. Ingen ändring till kvartersmark föreslås avseende markanvändningen för 1:1.

B26 Arne Rådberg, Strömma 1:74

Anser att det bör vara möjligt för samtliga fastigheter att bedriva näringsverksamhet och inte bara för fastigheter med beteckningen B₁. Planen bör även möjliggöra för fler komplementbyggnader om fastigheten är lämplig för detta. Uttrycker oro för att det ska vara möjligt att stycka av till fastigheter på 1000 m². Om en fastighet med huvudbyggnad med två

lägenheter styckas av till två så blir tomtstorleken i praktiken bara 1250 m². Undrar varför det medges olika möjligheter till styckning på olika sidor om Ripvägen. Menar att samtliga medlemmar i samfällighetsföreningen bör få utskick med handlingar eftersom de är sakägare när föreningens mark berörs. Fastighetsägaren anser också att det ska vara möjligt för Västerängs samfällighetsförening att sälja av delar av föreningens grönområden.

Kommentar:

Några större fastigheter i planen är möjliga att bebygga med bostadshus som får inrymma två lägenheter. Det innebär dock inte att de blir möjligt att dela dessa fastigheter – eftersom planen också har en begränsning om högsta antal fastigheter inom ett kvarter. Enligt förslaget kan man på dessa fastigheter även bedriva icke störande verksamheter. Kontoret bedömer inte att det är lämpligt att införa denna bestämmelse generellt. Se även kommentarer under B11.

Förutsättningar för styckning beror på en rad faktorer som t.ex. topografi, tillgänglighet och befintlig tomtstorlek. Möjligheten till styckning kan därför variera inom olika kvarter i planen. Information om pågående planläggning skickas till de fastighetsägare som ingår i eller har fastigheter som gränsar till planområdet i enlighet med fastighetsförteckningen. Berörda föreningar och samfälligheter får också informationen och förutsätts möjliggöra föra sina medlemmar att ta del av dessa.

B27 Mirja Kvaavik Bartley & Osborne Bartley, Strömma 1:6

Delar uppfattningen att Strömmas karaktär i fråga om miljö, natur och återhållsam markexploatering bör bevaras. Framför att Strömma kanalbolagets skepparbostäder inte finns och heller inte torde ha förekommit på fastigheten Strömma 1:6.

Påtarar att grannfastigheten Strömma 1:5 har rätt till infart genom servitut över del av Strömma 1:1 och att det område som tagits i anspråk för infarten är större än vad lantmäteriet (servitutet) anger och konstruktionen inte utförts så som servitutet och vägverkets anvisningar anger.

Kommentar:

Texten om kulturintressant bebyggelse på fastigheten kommer att tas bort inför utställningen. Kulturenheten har heller inget att erinra. Servitutet på Strömma 1:1 som medger tillfart till fastigheten 1:5 hanteras inte i planen annat än att markanvändning för 1:1 är utlagd som allmän plats gata. Synpunkter på tillfarten, slänt etc. som utförts är bygglovsfråga varför fastighetsägaren bör kontakta Bygg- och miljökontoret angående utförandet.

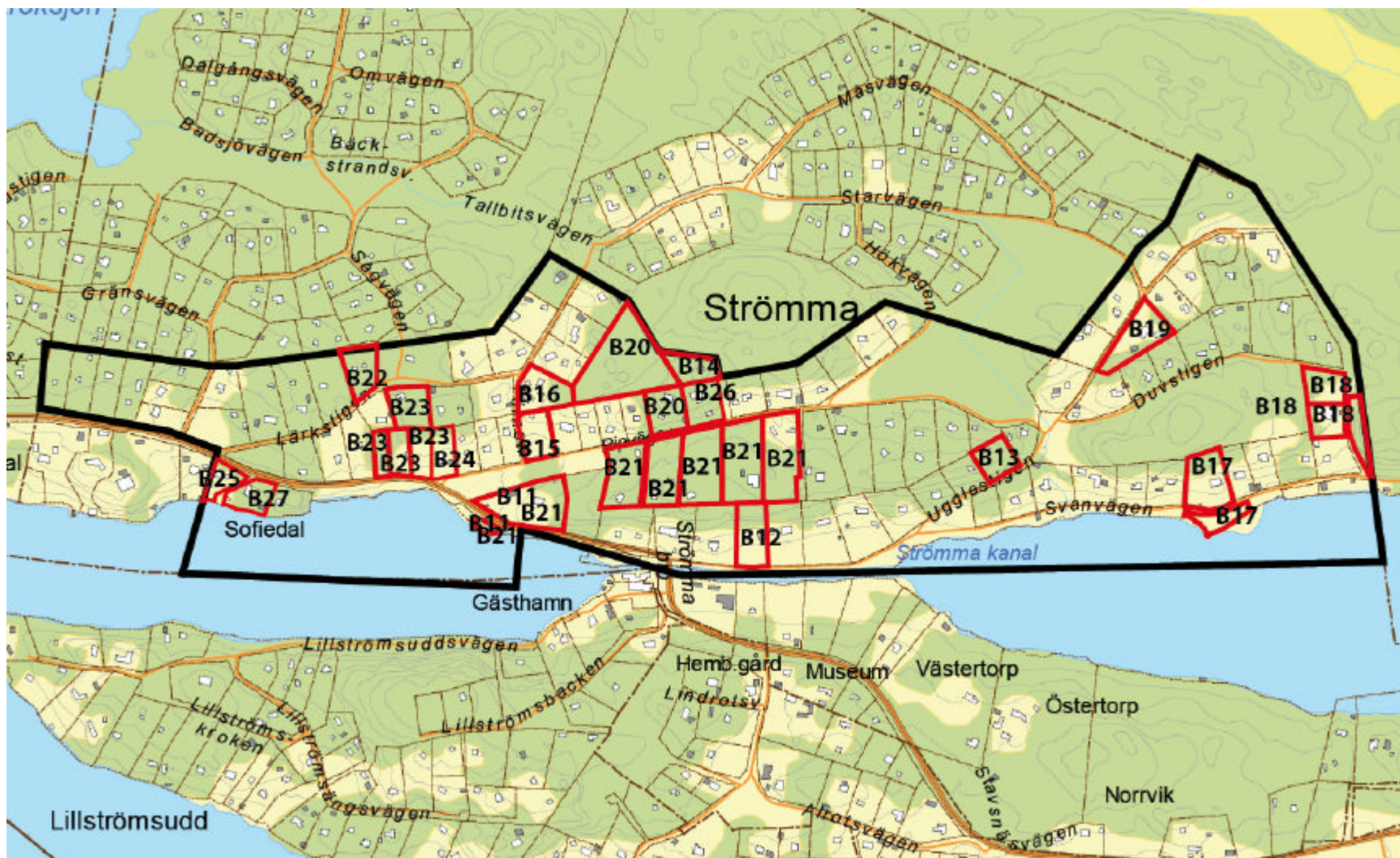
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET, VÄRMDÖ KOMMUN

Mats Hellberg
Planchef

Ewa Andrén Holst / Anine Alexandersson
Planarkitekt Samhällsplanerare

Bilaga 1.

Fastigheter som har inkommit med synpunkter





Flygfoto (snedbild) över planområdet.