

Nacka Kommun
KFKS 2015/665-214
Planenheten Nacka
Registrator.plan@nacka.se
131 81 Nacka

Saltsjö-Boo den 12 februari 2019

Samråd 2

Synpunkter från Baggensviks ideella tomtägareförening (namnändrad från Baggensviks tomtägareförening) på Detaljplan för Solbrinken-Grundet.

Yrkande rörande radhus på föreningens mark 1:374 och fastighet 1:443

Baggensviks ideella tomtägareförening yrkar att föreningen får bygga radhus på föreningens mark och grannfastigheten 1:443

Skäl till varför kommunen ska besluta om radhus:

Föreningen har tidigare lämnat in ett yttrande som registrerats fel hos Nacka kommun gällande föreningens mark och fastigheten 1:443 om radhusbebyggelse. Föreningen avser att inkomma med ett förslag som tar hänsyn till ställda krav, som exempelvis 30 meter från Värmdöledens körbanekant. Om ni tillstyrker att vi går vidare kommer vi att göra en dagvattenutredning samt en bullerutredning på ett vidarebearbetat förslag för radhusbebyggelse. Fastighetsägaren till 1:443 har nu gett sitt skriftliga godkännande, se bilaga Clefberg 1,443.

Vi bifogar på nytt redan insända bilagor – PROGRAM RADHUS - angående radhusbebyggelse.

Yrkande rörande föreningens stora allmänning 1:374

Baggensviks ideella tomtägareförening yrkar

- att föreningen får de byggrätter som föreningen framställt på föreningens stora allmänning ovanför Grusbrinken, 1:374.
- att föreningen får behålla äganderätten till föreningens stora allmänning ovanför Grusbrinken och föreningens allmänning söder om Evedalsvägen,
- att detta sker genom att dessa allmänningar undantas från detaljplanen samt
- att förhandlingar mellan kommunen och föreningen återupptas när det gäller byggrätter inom området norr om Grusbrinken.

Skäl varför kommunen ska besluta om att byggrätter:

Ur allmän synpunkt är det lämpligt att exploatera de högst belägna delarna av föreningens allmänning som ligger ovanför Grusbrinken. Bl.a. följande skäl kan framföras.

- Området är otillgängligt (se Planbeskrivningen sid 12). Vi som bott länge inom området vet att otillgängligheten är mycket betydande. Ingen i föreningens styrelse hade besökt området innan diskussionen om detaljplanen satte igång. För att komma in på området måste man gå över tomtmark. Tillgängligheten förbättras inte genom, som föreslås i Planbeskrivningen sid 21, att entrén förtydligas med annan markbeläggning och vägvisningsskyltar.
- Genom att tillåta bebyggelse på de högre belägna delarna anläggs också en väg till området som skapar förutsättningar för att få en god tillgänglighet för resten av området.
- Som skäl mot exploatering anges (Planbeskrivningen sid 9) att området norr om Grusbrinken har förutsättningar att vara en god livsmiljö för groddjur. Detta gäller knappast de högre belägna torrare partierna utan de lägre fuktiga delarna som är mindre intressanta att bebygga.

Äganderätten till Föreningens allmänningar

Skäl till undantag från detaljplanen:

Frågan om föreningens möjligheter att få behålla allmänningarna behandlas i Samrådsredogörelse, 2018-11-20, sid 4 i anslutning till *Huvudmannaskap för allmän platsmark och enskilda anläggningar*. Förslaget att föreningen ska få behålla vissa delar av föreningens mark avvisas med hänvisning till PBL:s regler. Detta gäller endast för områden som ingår i det detaljplanerade området. Att undanta vissa områden från att ingå i detaljplanen strider inte mot PBL. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige kan när som helst innan planen vunnit laga kraft besluta om att undanta avgränsade områden från detaljplanen.

Skälen för att föreningen ska få behålla ifrågavarande allmänningar är etiska och moraliska. De hänger samman med den enskildes rätt och frågan om de boendes möjlighet att påverka framtida förändringar.

- **Ledande politiker har lovat att vi skulle få behålla äganderätten över våra allmänningar.** Löftet framfördes av kommunstyrelsens ordförande Mats Gerdaus på det allmänna mötet om gatukostnader i Nacka Aula den 23 augusti 2018. Naturligtvis fanns en tydligt utsagd brasklapp, nämligen förutsatt att det är möjligt. Genom göra ett undantag från detaljplanen – eller att göra ett hål i detaljplanen som en oss närstående f.d. stadsarkitekt/stadsplanedirektör säger – går det bra att uppfylla både Mats Gerdaus och våra önskningar. Motsvarande löften har även lämnats av andra ledande politiker vilket också bekräftats i mejl.
- **Det är moraliskt förkastligt om kommunen övertar värdefull mark utan rimlig ersättning.** Enligt planen kommer kommunen att överta föreningens mark utan ersättning. Eventuellt pris får medlemmarna själva betala genom höjda gatukostnader. Det är lätt att jämföra det som är på väg att hända med konfiskation. Marken har ett mycket stort värde då det är en tidsfråga innan det blir aktuellt att bebygga den.
- **Föreningen och dess medlemmar får en fortsatt bestämmanderätt vid en eventuell framtida exploatering.** Genom att föreningen får behålla äganderätten får både kommunen och föreningen med sina medlemmar ett avgörande inflytande över eventuell framtida exploatering. Båda får i praktiken vetorätt. Det är således en demokratisk fråga för oss närboende. Dessutom är det

en ekonomisk rättvisefråga – föreningen och dess medlemmar får marknadsmässig ersättning vid en eventuell exploatering (jämför med om kommunen tagit vår mark utan någon egentlig ersättning och sedan vid en exploatering få en ersättning som för oss är enormt stor)

Återupptagande av förhandlingar avseende byggrätter inom området norr om Grusbrinken

Ytterligare ett skäl för att undanta föreningens allmänningar från detaljplanen är att förhandlingar om skapa byggrätter kan fortsätta utan att försena detaljplanen.

Ett undantagande från detaljplanen gör att det undantagna området kan bli ett helt nytt detaljplaneområde. Därför finns inga hinder att direkt starta en ny detaljplaneprocess för området. Det kan ske utan att försena detaljplanen för övriga delar av Solbrinken-Grundet.

Vi vill undanta de två allmänningarna från detaljplanen men det är främst den del av föreningens allmänning som ligger ovanför Grusbrinken som vi för närvarande är intresserade av byggrätter.

Det finns anledning att fråga sig varför föreningen inte lyckats komma överens med projektgruppen om byggrätter. Vi kan vara självkritiska men vi har fog för att vi behandlades på ett ojust sätt. Projektgruppen uppmuntrade oss att höja exploateringsgraden från friliggande villor till radhus då området var lämplig för exploatering (2016-02-01). De önskade ett mer utvecklat förslag (modulerat tredimensionellt). Om projektgruppen tyckte det var bra skulle det presenteras för politikerna i slutet av oktober (2016-06-15). Men på möte 2016-10-10 var budskapet att politikerna på ett seminarium två veckor innan sagt nej. Vi träffade biträdande planchefen 2016-12-05. En förutsättning var att vi inte hade med arkitekten från Vida. Vid ett möte med projektgruppen i 2017-01-12 saknades vilja till en konstruktiv diskussion. I anslutning till vårt yttrande över samrådet togs frågan upp igen. Det är klart att om vi varit ett byggföretag med ekonomiska muskler och kompetens inom området hade vi drivit frågan starkare och inte hamnat i tidsbrist. Nu är vi en liten tomtägarförening med ideellt arbetande styrelse vars medlemmar nästan alla är medlemmar i kommunen.

Andra synpunkter

Verksamhetsbyggnad Brunnsbacken

Baggensviks ideella tomtägarförening yrkar att byggrätt beviljas för tvåfamiljshus/villa för den föreslagna fastigheten vid korsningen Brunnsbacken/Kustvägen.

Under samma förutsättningar bullermässigt och närhet till motorvägen tillåts enligt förslaget flerbostadshus eller radhus. Därför anser föreningen att ett tvåfamiljshus/villa bör tillåtas på den föreslagna fastigheten. Syd om byggnaden kommer det att bli ett bullerskyddat område. Byggnadstekniskt är det nu för tiden enkelt att ordna en helt bullerskyddad fasad mot motorvägen för att garantera ett ljudisolerat inomhusklimat. För att förhindra effekter av eventuell olycka på motorvägen kan ett djupt dike med stödmur byggas mellan Brunnsbacken och motorvägen.

Som ett exempel på arkitektonisk utformning av huset vill vi hänvisa till den relativt nybyggda villafastigheten på korsningen Brunnsbacken/Boo Strandväg.

Skydd av träd

Baggensviks ideella tomtägareförening yrkar

att samma skydd ges träd på allmän platsmark som träd på kvartersmark. Det gäller t.ex. fyra ekar norr om Evedalsvägen (delen mellan Uppstigen och Boo Strandväg).

I programförslaget sid 36 som behandlas Grönstruktur och rekreation anges östra delen av Evedalsvägen som område med ädellövträd. Förekomst av stråk med ädellövträd och äldre tallar har värde för landskapsbilden, kulturhistoriska miljön och biologiska mångfalden (Planbeskrivning sid 20). Därför föreslås ädellövträd och tallar skyddas med planbestämmelse n₁ och utökad lovplikt för trädfällning på kvartersmark inom dessa stråk. Motsvarande skydd bör enligt föreningen gälla även för ekarna på norrsidan av Evedalsvägen trots att dessa inte ligger på kvartersmark. Detta är av särskild vikt då dessa ekar är en del av det skyddsvärda området med ädellövträd.

Parkeringsficka vid Kustvägen

Baggensviks ideella tomtägareförening anser

att förslaget om parkeringsficka vid norra ändan av Kustvägen tydliggörs så att det skapas minst 5-6 parkeringsplatser som tillfälligt kan användas för upp till ett par dygns parkering.

Planförslaget sid 34: "Samma skäl 3 och 5 finns för parkeringsficka vid Kustvägens norra slut för att kunna lasta/lossa vid den småbåtshamn som planförslaget bekräftar. Parkeringsfickan ligger så långt upp som bedöms rimligt, innan strandpromenaden ner mot bryggorna tar vid." Det vi önskar är således ett förtydligande om att det kommer att tillåtas minst 5-6 parkeringsplatser.

Hantering av styckningar till andra fastigheter

Baggensviks ideella tomtägareförening förutsätter

att det i avtalet med föreningen säkerställs att föreningen får marknadsmässigt betalt för de i detaljplaneförslaget föreslagna avstyckningarna till andra fastigheter. Det gäller dels en avstyckning till Backeböl 1:447, dels till Backeböl 1:453.

Hastigheter

Baggensviks ideella tomtägareförening yrkar

att högsta hastighet ska anges i detaljplanen till 30 km/h och att det även ska gälla för uppsamlingsgator.

Tydlighet är en dygd. Då det finns motstridiga uppgifter i planbeskrivningen jämfört med Samrådsredogörelsen begär föreningen ett förtydligande.

I planbeskrivningen sid 30 anges att högsta tillåtna hastighet i området blir genomgående 30 kilometer per timme. Å andra sidan anges på sid 5 i Samrådsredogörelsen om uppsamlingsgatan Evedalsvägen att hastigheten "på uppsamlingsgator har studerats under detaljprojekteringen, men regleras inte i detaljplanen. På de sträckor där det visar sig lämpligt kan 40 km/h införas på uppsamlingsgator, för övriga vägar inom området är utgångspunkten 30 km/h."

Gatukostnader

Baggensviks ideella tomtägarförening anser att uttaget av gatukostnader slopas eftersom det uppenbarligen krävs att kommunen som huvudman för allmän plats själv måste bekosta anläggande samt drift och underhåll av de olika anläggningarna.

Planförslaget sid 37: ”Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande, samt drift och underhåll av de olika anläggningarna.”

Vi förutsätter att detta är hämtat från författningstext. Detta innebär att kommunen inte kan finansiera anläggandet av gator med gatukostnader för då är det inte kommunen utan de boende som bekostar anläggandet.

Synpunkter på gatukostnaderna i övrigt lämnas i särskilt samrådsyttrande.

Saltsjö-Boo som ovan

Baggensviks ideella tomtägarförening

Margareta Norheden
Ordförande

Anders Åberg
Vice ordförande