

registrator.plan@nacka.se KFKS 2015/665-214

Saltsjö-Boo den 16 juni 2017
Kompletterat den 4 juli 2017

Nacka Kommun
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
Planenheten KFKS 2015/665-214
131 81 Nacka

Yttrande Samrådsförslag detaljplan Solbrinken Grundet

Baggensviks tomtägareförening (Föreningen) lämnar här synpunkter på förslaget till detaljplan för Solbrinken-Grundet.

Föreningen är ägare till fastigheten Backeböl 1: 374. Genom samverkan mellan medlemmarna förvaltar Föreningen den gemensamma egendomen.

Detta yttrande är en del i en process där Föreningens styrelse vid årsmötet den 28 maj 2015 fick i uppgift att pröva frågan om avstyckning av tomtmark för bostadsändamål från Föreningens allmänningar. På ett informationsmöte den 11 november 2015 förankrade styrelsen ett förslag till avstyckningar vilket erhöll en mycket positiv respons. På Föreningens årsmöte den 26 maj 2016 fördes en ingående diskussion om Föreningens allmänning, del för del. Föreningens styrelse fick ett mycket tydligt uppdrag. Protokollet är inlämnat till kommunen. På årets årsmöte den 31 maj föredrogs idéerna bakom detta yttrande. Ett förslag till yttrande har sänts ut för synpunkter till de medlemmar som har tillgång till e-post (flertalet medlemmar). Alla dessa möten har varit väl besökta – vid tre av fyra möten har ca hälften av fastighetsägarna deltagit.

Baggensviks tomtägareförening och dess roll inom detaljplaneområdet Solbrinken Grundet

Yrkande: Baggensviks tomtägareförening begär som representant för helhetsintresset inom Solbrinken-Grundet överläggningar med kommunen. Föreningen begär dessutom att kommunen generöst öppnar för nya lösningar.

Baggensviks tomtägareförening har sedan bildandet för 70 år sedan ansvar för medlemmarnas gemensamma egendom och dess användning. Föreningen har tagit ansvaret för vägar, strandområden med bad och båtklubb, fotbollsplan och lekplats samt naturmark/restområden. Det är Föreningen som vet vad som varit möjligt att använda för rekreation, lek och samvaro och vad som är restmark som när tomterna styckades upp ca 1940 var mark som då varken var lämplig att bebygga eller fungerade för rekreation.

Föreningen har dessutom under årtionden samarbetat med Baggenshöjdens tomtägareförening och Grundets vägförening. Exempel på samarbetet är gemensamma aktiviteter på ängen vid korsningen Boo Strandväg – Evedalsvägen samt vägunderhåll och snöröjning.

Utgångspunkten för detta yttrande och för föreningens agerande är därför en helhetssyn på detaljplaneområdet Solbrinken-Grundet. För Föreningen och medlemmarna är karaktären på hela området av grundläggande betydelse.

Föreningen är markägare för den mark som inte är tomtmark. Det är mark som behövs för sådana allmänna ändamål som samtalet i Föreningen lett fram till har ett värde för Föreningens medlemmar eller mark som hittills saknat kvaliteter att bygga på.

Genom detaljplaneprocessen har förutsättningarna ändrats. Det är först genom denna det funnits anledning för föreningen att bedöma alternativ användning av föreningens mark.

Kommunen har planmonopol enligt PBL 1 kap 2§. Planmonopolet är till för att kommunen ska ha rådighet över sin egen mark. En detaljplan ska utformas så att ett område fungerar som en helhet, både funktionellt och estetiskt.

Kommunen ska i planen samordna enskilda och allmänna intressen till en helhet. Av tradition har Föreningen haft denna funktion genom att skapa sammanhållning mellan medlemmarna/fastighetsägarna har man tillsammans skött och utvecklat området. Staten och kommunens ansvar för allmänna intressen som t ex motorvägen har förändrat situationen för Föreningen och dess medlemmar. Allmänna samhällskrav på organisationen av Föreningens markområde, som kommunen enligt lag har ansvar för, ska nu genomföras. Detta har legat utanför Föreningens ekonomiska förmåga att själv genomföra. Föreningen har dock hittills fungerat i kommunens ställe för att balansera och tillvarata medlemmarnas enskilda intressen och Föreningens allmänna intressen, vad gäller markens användning och skötsel. När nu kommunens övergripande ansvar för vägar, vatten och avlopp, bostadsförsörjning, välfärd, allmänna kommunikationer, m.m. samt konsekvenserna av alla allmänna intressen skall vägas samman, kan därför inte Föreningen och därmed dess medlemmar betraktas som en nullitet. Kommunen kan inte heller spela ut enskilda medlemmar mot Föreningen genom att fördela favörer på ett obalanserat och obetänkt sätt. Detta kan först göras i det fall Föreningen avvecklats.

Föreningens mark

Föreningens mark består av

- Gatumark
- Strandområden med bad och bryggor
- Restmarken norr om Grusbrinken
- Restmarken mellan Boo Strandväg och vattnet vid Föreningens bryggor
- Restmarken väster om Kustvägen på väg till Föreningens bryggor
- Området mellan Boo Strandväg och vattnet vid Evedalsvägen
- Området vid Evedalsvägen Boo Strandväg
- Området söder Evedalsvägen
- Presumtiva tomter vid Grusbrinken, Grankottsvägen och Brunnsbacken
- Mindre ytor i anslutning till gatumark och tidigare tilldelat Föreningen i anslutning till motorvägsbygget

Föreningen lägger fram sina förslag nedan.

Se helheter och möjligheter för detaljplaneområdet

Yrkande: Baggensviks tomtägareförening begär att kommunen accepterar att fastighetsägarna i området först nu kunnat förstå kommunens arbetssätt och intensioner. Kommunen måste därför ge enskilda fastighetsägare, vilka i flertalet fall är medlemmar i kommunen, enskilt eller tillsammans nya möjligheter för att få lösningar.

När vi fick se förslaget till detaljplan reagerade många i Föreningen med stor förvåning eller t.o.m. chock. Så kan man väl inte göra? Hur tänker kommunen? Flerbostadshus i vårt område? Det är väl inte möjligt. Somliga upplevde det föreslagna flerbostadshuset vid Evedalsvägen-Baggensviksvägen som en betongbunker som knappast skulle fungera som bullerdämpare för området utan snarare skulle ”spegla” ljudet längs hela Evedalsvägens dalgång, vilket skulle innebära förhöjd bullernivå. Vårt område består idag av enfamiljshus och att tvinga in flerfamiljshus kommer att helt förändra karaktären varför önskemål framförts att kommunen bör tänka om. Möjligen kan flerbostadshus längs motorvägen accepteras som bullerskydd.

När vi analyserat förslaget till detaljplan konstaterar vi att Föreningen och enskilda fastighetsägare först genom planförslaget fått information om hur kommunen tänker i samband med detaljplanering. Detta var inte helt enkelt att genomskåda i förväg då kommunens sätt att arbeta med detaljplanering skiljer sig från det traditionella sättet. I Nacka synes det som om initiativet i mycket stor utsträckning lämnas till enskilda fastighetsägare. Planarbetet har som vi uppfattat det gett tydliga fördelar till fastighetsägare som samverkar och då särskilt om de samarbetar med ett företag i byggbranschen som har kunskap och resurser.

Föreningen ser inte negativt på detta förutsatt att de som inte genomskådat arbetssättet ges en möjlighet att nu komma med initiativ, samarbeten etc. Lite förvånade är vi att kommunens projektgrupp inte uppmanade oss att ta kontakter med ägare av fastigheter nära Föreningens stora allmänning.

Den bristande helsynen med förslaget belyses med de föreslagna byggrätterna vid korsningen mellan Gustavsviksvägen och Solbrinken. Där föreslås ett flerbostadshus på fastigheterna Backeböl 1:37 och 38. En bredvidliggande fastighet (Backeböl 1:40) anges däremot i planförslaget som inte längre tjänlig för bostadsändamål. Den är inte närmare motorvägen än flerbostadshuset. Resultatet är en rätts- och förmögenhetsförlust för ifrågavarande fastighetsägare.

Som förklaring i planbeskrivningen skriver kommunen: ”Fastigheterna är mycket bullerutsatta och idag bebyggda med fritidshus. Föreslagen utformning med en byggnad i vinkel mot Värmdöleden skärmar av trafikbuller från leden och möjliggör en tyst sida för utevistelse” (sid 15 i planbeskrivningen). Ägaren till fastigheten som ska stämplas som otjänlig för bostadsändamål har tydligen inte tagit initiativ till flerbostadshus.

En helhetslösning på detta ställe i planen hade möjliggjort flerbostadshus med betydligt fler bostäder – åtminstone 50 % fler än liggande förslag (även del av Baggenshöjdens tomtägareförenings allmänning Backeböl 1:497 skulle beröras) – samtidigt som alla fyra fastighetsägare skulle fått del av värdeökningen som följer med rätten att bygga flerbostadshus. För kommunen skulle det innebära att tomterna skulle bidra betydligt mer till gatukostnader och VA-anslutningsavgifter samt garanterat ökade skatteintäkter genom fler medborgare.

Området norr om Grusbrinken och öster om Perstorpsvägen

Yrkande: Baggensviks tomtägareförening begär överläggningar för byggrätter inom området norr om Grusbrinken och öster om Perstorpsvägen (del av Backeböl 1:374 och del 1:497 samt fastigheterna av 1:587, 1:588, ev. 1:589, 1:446 och 447)

Föreningens allmänning norr om Grusbrinken är den största sammanhängande delen av Föreningens mark. Den styckades inte till sommarstugetomter när Föreningen bildades för 70 år sedan. Det var restmark som blev över vid styckningen. Vi kan indirekt läsa av orsaken, nämligen att området är otillgängligt och kuperat. Föreningens erfarenhet visar att marken i praktiken inte används för rekreation. Endast ett fåtal medlemmar hade över huvud taget besökt området innan diskussionen om detaljplanen startade. Det var ett okänt område.

I Program för Sydöstra Boo finns ingen analys av området. Det är bara markerat som "Natur och rekreation". Det behandlas inte i avsnittet om Grönstruktur och rekreation (sid 36ff i Programförslaget).

Planbeskrivningen anger att området är otillgängligt. Det kan dock vara en god livsmiljö för groddjur (detta torde avse de lägre delarna av området där det är fuktig mark).

Vid Föreningens första möte med kommunens projektgrupp föreslog projektgruppen att vi skulle återkomma med ett förslag med tätare bebyggelse (radhus eller parhus) jämfört med den skiss med villor som vi hade med oss till mötet.

När Föreningen bedömt området vidare har vi funnit att det är de högre partierna av området som är värda att bebygga. Där gäller inte invändningen om groddjur.

Det är intressant att följa en höjdkurva strax nedanför de i planförslaget inritade radhusen på fastigheten Backeböl 1:446. Innanför en sådan höjdkurva har område stora kvaliteter för bostadsbebyggelse exempelvis i form av grupper av radhus. En del av Baggenshöjdens allmänning 1:497 ligger innanför höjdkurvan (notera att detta område inte är nåbart annat än via Föreningens allmänning). Fastigheterna 1:587 och 588 består av en lägre del mot Pertorpsvägen och en högre plåtå mot Baggensviks allmänning. Mellan de lägre och de högre delarna av tomterna finns en stupartad brant varför det nästan är omöjligt att förflytta sig mellan tomtdelarna. Enligt uppgift har åtminstone en av dessa fastighetsägare angett intresse att stycka sin tomt.

Föreningen avser att gå vidare och starta en diskussion med kommunen om lämplig exploatering av området efter kontakt med berörda fastighetsägare.

Området vid Evedalsvägen omedelbart söder om motorvägen (detta är en komplettering ingiven 2017-07-05)

Yrkande: Baggensviks tomtägareförening begär överläggningar om radhusbebyggelse för fastigheterna Backeböl 1:452, 1:619 och 1:443 samt delar av Föreningens och Baggenshöjdens allmänningar med bebyggelse över Evedalsvägen samt ändring av planområdet.

Det föreslagna flerbostadshuset Backeböl 1:452 och 619 väckte förvåning inom Föreningen. Förslaget blev kraftigt ifrågasatt av vissa medlemmar då det skulle ändra karaktären på området och inte ge några mervärden för de kvarboende. Det hävdades t.o.m. att motorvägsbullret längs Evedalsvägen skulle öka genom en "speglig" i flerbostadshuset.

Föreningen anser att det är av stor vikt att behålla karaktären på området. Då är utformningen av de föreslagna bostadshusen av stor betydelse. Enligt Föreningens uppfattning skulle radhus smälta in bättre i miljön.

Det gäller också att utforma bebyggelsen så att bullerdämpningen optimeras. Enligt Föreningen har planförslaget inte utnyttjat möjligheterna att verkligen skapa en effektiv bullerdämpning så att nybyggnationen också skulle ge betydande fördelar för de kvarboende.

På andra sidan Evedalsvägen ligger fastigheten Backeböl 1:443 samt två delar av Baggensviks tomtägareförenings allmänning 1:374. Om ägaren av fastigheten 1:443 så önskar skulle radhus kunna placeras på dessa tomter fram mot bergskanten intill tomt 1:442. Det förutsätter en samordning med fastigheterna 1:452 och 619.

Effekten skulle bli att man skulle slippa se motorvägen i fonden av Evedalsvägen samtidigt som bostadshusen på ett effektivt sätt skulle fungera som bullerskydd för omgivande villabebyggelse.

Ett närmare studium av illustrationskartan visar att Baggenshöjdens tomtägareförenings allmänning 1:497 gränsar till fastigheten 1:619. Enligt Föreningens uppfattning skulle helheten förbättras genom att även tillåta radhus på 1:497. Denna del av 1:497 ligger dock inom planområdet Dalvägen-Gustavsviksvägen. Slutgiltigt detaljplaneförslag har dock inte beslutats om planområdet Dalvägen-Gustavsviksvägen varför berörd del av 1:497 med ett enkelt kommunalt beslut torde kunna överföras till planområdet Solbrinken-Grundet.

Vårt förslag kan lämpligen kompletteras med motsvarande bebyggelse på andra sidan motorvägen (se förslaget nedan). Det skulle stärka den visuella arkitektoniska bilden av de föreslagna bostadshusen. Vi skulle få en tydlig markering rent arkitektoniskt för de som kommer på motorvägen: Här lämnar vi Nacka kommun respektive här kommer vi in i Nacka kommun. Det skulle stärka kommunens ambitioner att visa att "Nacka bygger stad". Genom förslaget om busshållplats vid motorvägen förstärks detta ytterligare.

Planeringen vid korsningarna mellan Solbrinken och Evedalsvägen samt mellan Evedalsvägen och Perstorpsvägen (detta är en komplettering ingiven 2017-07-05)

Synpunkt: Baggensviks tomtägareförening önskar överlämna följande synpunkt om eventuell radhusbebyggelse vid Evedalsvägen norr om motorvägen för att uppnå en bebyggelse i samklang med Föreningens förslag söder om motorvägen.

I förslaget till detaljplan föreslås att fastigheterna Backeböl 1:557, 559 och 540 nedgraderas till att inte längre vara tjänliga för bostadsändamål. I anslutning till tomterna finns även två delar av Baggenshöjdens tomtägareförenings allmänning 1:497. I anslutning till 1:557 och 559 finns fastigheten 1:558 som föreslås fortsätta vara en villafastighet.

På samma sätt som vårt förslag om helhetslösning avseende området vid Evedalsvägen omedelbart söder om motorvägen skulle man här kunna utnyttja fastigheterna för radhus inklusive bostadshus som går över Evedalsvägen. Det skulle skapa bullerskydd för villafastigheterna norr om motorvägen och samtidigt tillföra betydande antal nya bostäder.

Tillsammans med vårt förslag avseende området söder om motorvägen skulle kommunen här kunna få bebyggelse som skapar en arkitektonisk helhet och ger betydande mervärden för Nacka som kommun.

Eventuellt skulle en del av Perstorpsvägen kunna flyttas närmare motorvägen för att ge ökat utrymme för flerbostadshuset.

Genomförs våra förslag skulle fastigheterna 1:557, 559 och 540 slippa få sina fastighetsvärden urholkade. Fastighetsägarna skulle i stället tillsammans med 1:497 och ev. 1:558 få del av de värdeökningar som byggrätter för radhus ger. För kommunen skulle det innebära betydligt fler bostäder samt att tomterna skulle bidra i mycket större utsträckning till gatukostnader och VA-anslutningsavgifter samt ökade skatteintäkter genom fler medborgare.

Förskolan på Baggensviksvägen (detta är en komplettering ingiven 2017-07-05)

Synpunkt: Baggensviks tomtägareförening föreslår att kommunen prövar en ändrad placering av förskolan som nu finns på Baggensviksvägen.

Det finns medlemmar som störs av förskolan på Baggensviksvägen eftersom förskolan inte har tillräckligt med parkeringar och plats för hämtning och lämning samt transporter till förskolan. När förskolan etablerades fanns ett löfte om att det bara skulle vara ett tiotal barn och trafik och buller skulle inte bli ett problem eftersom de flesta skulle gå till och från förskolan. Enligt uppgift är det idag cirka trettiofem barn som hämtas och lämnas med bil.

Önskemål från de närboende är att verksamheten flyttas. Ett alternativ skulle kunna vara att utnyttja en del av Föreningens stora allmänning – vid Boo strandväg mellan fastigheterna Backeböl 1:433 och 1:197 – enligt en skiss som Föreningen presenterade för projektgruppen vid möte 2016-10-10.

Gångväg till Malmbrinkens busshållplats mellan Baggensvägen och Persvägen

Mellan tomt 1:548 samt 1:497 finns idag en liten stig som förkortat gångsträckan till Malmbrinkens busshållplats. Det är viktigt att behålla dessa stråk för att lätt kunna röra sig i området. Gångstigen bör belysas och kunna skotts vintertid.

Busshållplats på motorvägen vid Evedalsvägen

Yrkande: Baggensviks tomtägareförening begär att förhandlingar startas med landstinget för att möjliggöra och säkerställa en busshållplats på motorvägen för påstigande mot Stockholm och avstigande för resande från Stockholm.

Föreningen föreslår en förtätning och området i stort kommer att förtätas betydligt. Det borde möjliggöra inrättandet av en busshållplats på motorvägen för påstigande mot Stockholm och avstigande för resande från Stockholm. Detta skulle ge betydande positiva miljöeffekter genom minskat bilresande, då boende i området har ofta 2 bilar/hushåll, samtidigt som det skulle vara ett stort mervärde för området Eriksvik och Gustavsvik med omnejd. Anledningen är att det är mycket tidskrävande att byta bussar i Orminge Centrum. Möjligheten att gå och cykla i området kommer att avsevärt förbättras med de nya vägarna och trottoarerna. Sammanfattningsvis minskar förslaget restid och köbildning/bilar kring området i rusningstid vilket även ger miljövinster.

Föreningens hamn

Yrkande: Vi önskar utöka undantaget för strandskydd så att bryggorna kan förlängas

Föreningen avser träffa ett civilrättsligt bindande 50-årigt arrendeavtal mellan föreningen och föreningens båtklubb. Vi förutsätter att detta får fortsatt giltighet efter det att kommunen övertagit föreningens allmänningar.

Notera att det är Föreningens medlemmar som helt bekostar förbättringar etc. Kommunen kommer ju inte att få några egna kostnader i och med att man bedömer att detaljplanen kommer att gå med vinst för kommunen. Dessutom kommer föreningen/föreningens båtklubb enligt förslaget att tvingas betala en gatukostnad utifrån andelstalet 2,6 motsvarande 467.000 kr för båtklubben. Det är därför oskäligt av kommunen att ta ut arrendeavgifter av Föreningens båtklubb

Badplatsen

Yrkande: Vi önskar träffa ett civilrättsligt bindande 50-årigt arrendeavtal mellan föreningen och föreningens båtklubb

Föreningens övriga mark

Området söder Evedalsvägen

Yrkande: Baggensviks tomtägareförening begär att området klassificeras som "Ytor med höga naturvärden som bevaras enligt detaljplanen" för att skyddas från framtida bebyggelse.

Föreningen har visat att området kan bli intressant för bebyggelse. Detta avvisas i förslaget till detaljplan. Föreningen accepterar detta under förutsättning att området – eller åtminstone delarna närmast Evedalsvägen markeras som "Ytor med höga naturvärden som bevaras enligt detaljplanen" för att säkerställa att området inte efter detaljplanens genomförandetid genom ny detaljplan ska kunna bebyggas enligt de av Föreningen föreslagna men av kommunen avvisade idéerna. Om området ska bebyggas är det nämligen föreningen och dess medlemmar som ska få den ekonomiska vinningen av detta.

Föreslagen fastighet vid Brunnsbacken

Yrkande: Baggensviks tomtägareförening begär att fastigheten får bygg rätt för villa i två våningar som ger bullerskydd för tomtmarområdet innanför villan.

Grannfastigheten (Backeböl 1:413) har nyligen beviljats byggnadstillstånd och bebyggt med en tvåvånings villafastighet. En i princip likadan fastighet kan byggas på den föreslagna fastigheten. Bullerförutsättningarna skulle bli de samma. Enligt kommunallagens likställighetsprincip ska medlemmar i kommunen behandlas på ett likvärdigt sätt. I detta fall innebär det entydigt att en framtida detaljplan måste tillåta villabebyggelse på motsvarande sätt som för fastigheten 1:413. Till saken hör att bullerreglerna ändrats och tillåter bostadsbebyggelse i större utsträckning än när beslut togs om bygglov för 1:413.

Restmarken norr om Grusbrinken

Notera att även den trekantiga lilla allmanningen vid mitten av Grusbrinken ingår i Föreningens yrkande om Området norr om Grusbrinken och öster om Perstorpsvägen. Vid de föreslagna överläggningarna ingår således även den föreslagna tomten för kontor eller annan verksamhet.

Restmarken mellan Boo Strandväg och vattnet vid Föreningens bryggor

Yrkande: Baggensviks tomtägareförening står fast vid förslaget om en villatomt på icke strandskyddat område enligt beslut på Föreningens årsmöte 2016-05-26.

Restmarken väster om Kustvägen på väg till Föreningens bryggor

I Föreningens förslag om Föreningens hamn begärs att mark i denna allmanning avsätts till parkering för hamnen. Förslaget innebär ett utökat undantag från strandskyddet.

Gatemark

Synpunkter har framförts om förslaget att göra Uppstigen till genomfartsgata mellan Evedalsvägen och Boo Strandväg.

Uppstigen kommer om den görs till genomfart att bli mycket trafikerad eftersom det är en genväg till Malmbrinkens busshållplats samt till Förskolan på Baggensvägen. De som berörs har gemensamt kommit fram till en lösning. Fastigheten 1:473 kan tänka sig att sälja marken i hörn mot väg för att åstadkomma en bra vändplats. Vi föreslår att man endast gör en bra gång- och cykelväg genom skogspartiet men att träd i möjligaste mån bibehålls. Berörda grannar som gemensamt stöder detta förslag.

Området mellan Boo Strandväg och vattnet vid Evedalsvägen

Föreningen har inga invändningar mot att området används för park och lek enligt detaljplaneförslaget. Föreningen föreslår att parken får namnet Baggensviksparken eller Baggensviksängen.

Området vid Evedalsvägen Boo Strandväg

Området föreslås bli en villatomt. Föreningen tillstyrker förslaget.

Övriga delar av föreningens allmänning

Föreningen avser att sälja av delar av sin mark. Samordning med kommunen och detaljplaneringen kan ske i anslutning till de överläggningar som Föreningen begär.

Notera att delar av Föreningens allmänningar berörs av förslagen Området norr om Grusbrinken och öster om Perstorpsvägen respektive Området vid Evedalsvägen omedelbart söder om motorvägen samt förslaget om busshållplats.

Saltsjö-Boo den 16 juni 2017; kompletterat den 4 juli 2017

Baggensviks tomtägareförening

Margaretha Norheden
Ordförande

Anders Åberg
Vice ordförande