

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
12 november 2008

§ 337

Dnr KFKS 2003/209-214

Detaljplan för del av Kummelnäs, Solviksområdet (Område F) Upprättad på planenheten i oktober 2008

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker att ett område omfattande Sågsjöbadet, GC-väg samt parkering lyfts ut ur Solviksområdet för att utgöra en separat detaljplan med kommunalt huvudmannaskap, och hemställer hos kommunstyrelsen att godkänna denna uppdelning i två planområden. Solviksområdet behåller samma benämning som tidigare medan det avskiljda planområdet benämns detaljplan för Sågsjöbadet.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker detaljplan för Solviksområdet (utan Sågsjöbadet) och hemställer hos kommunfullmäktige att planförslaget antas.

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Ärendet

Sammanfattning av planförslaget

Syftet med detaljplanen är att tillåta en permanent villabebyggelse på befintliga och tillkommande tomter. De sanitära förhållandena ska förbättras genom utbyggnad av kommunala vatten- och spillvattenledningar samt genom att dagvatten tas omhand. Vägar och naturmark ska rustas upp för att fungera för ett permanent boende. Värdefull naturmark, kulturmiljö och landskapsbild ska bevaras.



Gällande tomtindelning och vägnät ska i huvudsak behållas i syfte att bevara områdets karaktär. Området innehåller idag 146 befintliga fastigheter med byggrätt för bostadsändamål. I detaljplan föreslås att 22 nya småhusfastigheter kan bildas främst genom avstyckning. En av de befintliga byggrätterna utgår vilket innebär att planförslaget medger totalt 167 byggrätter för permanent ändamål. Mark reserveras för en förskola.

Det blir ett enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Bakgrund

Områdesnämnden godkände den 13 juni 2001 en startpromemoria för detaljplan för Område F med enkelt planförfarande. Den 12 mars 2003 beslutade områdesnämnden om en övergång till normalt planförfarande. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden informerades den 28 mars 2007 om att förslag till detaljplan skulle skickas för samråd. Beslut om samråd var delegerat till planchefen.

Samråd om förslag till detaljplan för Solviksområdet (Område F) pågick under tiden 8 maj till 29 juni 2007. Förslaget omfattade två alternativ, kommunalt respektive enskilt huvudmannaskap för allmän plats.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur		Utdragsbestyrkande
			

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
12 november 2008

Samråd om gatukostnadsutredning för alternativet med kommunalt huvudmannaskap pågick parallellt. Inkomna synpunkter under samrådet, samt kommunens bemötande av dessa, har redovisats i en samrådsredogörelse upprättad på planenheten i september 2007.

Enligt kommunens riktlinjer för förnyelseplaneringen (KS 21 augusti 2006, § 140) kan ett enskilt huvudmannaskap på de boendes initiativ övervägas om en tydlig majoritet av fastighetsägarna är för detta. Som underlag för Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut i huvudmannaskapsfrågan genomfördes en telefonenkät bland fastighetsägarna under samrådstitiden. 141 av 147 fastigheter svarade på enkäten och resultatet redovisade att en majoritet, 74 %, förordade enskilt huvudmannaskap. 17 % angav att de förordade kommunalt och 9 % angav svarsalternativet ”vet ej” eller lämnade inget svar.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om utställning av detaljplan med enskilt huvudmannaskap för Solviksområdet den 10 oktober 2007, § 323. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade samtidigt beslut om att ge planenheten i uppdrag att hos länsstyrelsen ansöka om upphävande och införande av strandskydd.

Utställningen


Utställningen pågick från den 26 oktober 2007 till den 16 november 2007. Under utställningen inkom 5 yttranden från myndigheter och remissinstanser, 4 yttranden från föreningar samt skrivelser från 47 enskilda fastigheter. Inkomna synpunkter under utställningen, samt kommunens bemötande av dessa, har redovisats i ett utlåtande upprättat på planenheten i oktober 2008. I utlåtandet redovisas inkomna synpunkter, hur dessa har bemötts och vilka förändringar som skett inför antagandet. Till utlåtandet har samtliga inkomna skrivelser bilagts.

Solviksvägens utformning och funktion har engagerat flest fastighetsägare samt även tre föreningar. Synpunkterna handlar om att bevara Solviksvägen som den är idag och inte bygga ut den med gångbana. Ett flertal vill även stänga av vägen för genomfartstrafik.

Sågsjöbadet har även engagerat många. Flera fastighetsägare och tre föreningar anser att Sågsjöbadet är en kommunal angelägenhet som ska skötas i fortsatt kommunal regi. Kommunen ska bekosta upprustning och drift.

Flera skrivelser innehåller synpunkter som går ut på ett bevarande av området och vägnätets karaktär samt att bevara grönområden. Även synpunkter som avser tomtstorlek, vägstandard och lokalisering av förskola syftar till ett större bevarande av befintliga miljöer. Fastigheten Kummelnäs 1:619 (”Farfarsängen”) föreslås göras till ett rekreationsområde för allmänheten av några. Fastighetsägaren har en annan uppfattning och framför önskemål om ytterligare avstyckningar.

Tolv enskilda fastighetsägare motsätter sig inlösen/intrång eller har önskemål om att dessa områden minskas. Elva fastighetsägare framför önskemål om att bilda ytterligare nya tomter genom avstyckning, utöver vad som medges i det utställda planförslaget.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur		Utdragsbestyrkande
			

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
12 november 2008

Kummelnäs Vägförenings styrelse har lämnat ett stort antal synpunkter och kommentarer, och anser att detaljplanen ska ändras på ett antal punkter. Ett flertal av dessa berör detaljer ifråga om åtgärder avseende vägar, parkanläggningar och dagvatten.

Förändringar efter utställningen

Inför antagandet har följande ändringar gjorts:

Planbestämmelsen om förskjuten genomförandetid utgår.

Ett område omfattande Sågsjöbadet, GC-väg samt parkering lyfts ut ur Solviksområdet för att utgöra en separat detaljplan med kommunalt huvudmannaskap.

Inför antagandet har följande justeringar gjorts:

Tidigare föreslagen bredd på vägområdet för Solviksvägen behålls. Inom vägområdet har utrymme för framtida gångbana preciserats som ett reserverat. Det innebär att utbyggnad av gångbana inte behöver ske i samband med förbättringar av vägen utan kan ske senare när ett tydligt behov föreligger.

Föreslagen gatustandard utgör lägsta godtagbara nivå inom ett område för permanentboende. Utformningskrav har i möjligaste mån ersatts med funktionskrav i plan- och genomförande-beskrivning.

Tidigare föreslagna områden för inlösen och släntanpassning har minskats något.

Huvudmannen för allmänna platser, dvs. Kummelnäs vägförening ställer i ordning och förbättrar huvuddelen av vägarna (ca 80 %) innan kommunen bygger ut kommunalt VA. Längs vissa kritiska sträckor (ca 20 %), där t.ex. höjjusteringar av vägen ska ske, kommer utbyggnaden av väg och VA samordnas mellan vägförening och kommun. Genomförandet regleras i ett avtal mellan parterna som ska vara undertecknat innan detaljplanen antas.

Inför antagandet kvarstår följande i enlighet med det utställda förslaget:

Huvudmannaskapet för allmänna platser blir enskilt.

Delar av allmän platsmark omvandlas till kvartersmark för en förskola.

Delar av allmän platsmark omvandlas till fyra nya tomter för bostadsändamål.



Planförslaget medger totalt 22 tillkommande fastigheter för småhusbebyggelse. Ytterligare önskemål om avstyckningar har bedömts olämpliga.

Solviksvägen hålls öppen för allmän trafik.

Del av Kummelnäs 1:619, det s.k. Farfarsbadet, omvandlas till allmän plats.

Strandskydd

Länsstyrelsen i Stockholms län har genom beslut den 19 november 2007 meddelat att strandskyddet får upphävas inom kvartersmark för bostadsändamål (motsvarande ca en villatomt vid Norrbys väg) och för föreningsverksamhet (mindre byggnad för bastu/omklädning). Vidare får strandskyddet upphävas för de mindre bad- och båtbygggor som markerats WB och WG i planen samt inom område för brygga för föreningsverksamhet, som markerats WN₁. Länsstyrelsen beslutar vidare att strandskydd ska införas inom det område som ska omvandlas till allmän plats, vid det s.k. Farfarsbadet. För att beslutet ska bli giltigt måste detaljplanen vinna laga kraft.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
12 november 2008

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse 2008-10-28 med översikt
Miljö- och stadsbyggnadsnämndens protokoll, 10 oktober 2007, § 323
Utlåtande med bilagda yttranden
Detaljplanekarta med bestämmelser, 3 delar
Illustrationsplan (gemensam med detaljplan för del av Kummelnäsvägen)
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Miljöredovisning
Upphävande och införande av strandskydd, länsstyrelsens beslut 19 november 2007

Yrkanden

Lennart Nilsson (fp) med instämmande av Peter Zethraeus (m) yrkade att nämnden skulle besluta i enlighet med förslaget till beslut.

Kaj Nyman (s) yrkade i första hand följande:

Detaljplanen återremitteras för omändring till kommunalt huvudmannaskap för vägar och gemensamma ytor. I samband därmed ska en gatukostnadsutredning göras som kan jämföras med Vägförningens nya kostnadskalkyl. Den planerade upprustningen med gångbanor utmed Solviksvägen genomförs omedelbart. En miljökonsekvensutredning ska göras med anledning av att en gasledning nu läggs ner samtidigt med avloppsledningen från Värmdö.

Kaj Nyman (s) yrkade i andra hand att gångbanan utmed Solviksvägen byggs ut omedelbart.

Roland von Malmborg (mp) yrkade att det ska göras en miljökonsekvensbeskrivning för gasledningen.

Roland von Malmborg (mp) yrkade att antalet parkeringsplatser ska minimeras vid förskolan till förmån för större grönytor för barnen.

Beslutsgång



Ordföranden ställde först proposition på Kaj Nymans återremissyrkande och fann att nämnden avslag det.

Därefter beslöt nämnden i enlighet med förslaget till beslut.

Sedan ställde ordföranden proposition på Kaj Nymans tilläggsyrkande om gångbana och fann att nämnden avslag det.

Votering begärdes och verkställdes.

För avslag på Kaj Nymans yrkande röstade Cathrin Bergensträhle (m), Lennart Nilsson (fp), Christian Glaumann (m), Johan Hiller (m) och Peter Zethraeus (m).

Ordförandes signatur	Justerandes signatur		Utdragsbestyrkande
			

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
12 november 2008

För bifall till Kaj Nymans yrkande röstade Kaj Nyman (s), Lars Wessman (s) och Anders Wennerström (kd).

Roland von Malmborg (mp) avstod från att rösta.

Nämnden beslöt med 5 röster mot 3 röster och en nedlagd röst att avslå yrkandet.

Därefter ställde ordföranden proposition på Roland von Malmborgs tilläggsyrkande om miljökonsekvensbeskrivning och fann att nämnden avslag det.

Till sist ställde ordföranden proposition på Roland von Malmborgs tilläggsyrkande om parkeringsplatser och fann att nämnden avslag det.

Nämnden beslöt således i enlighet med förslaget till beslut.

Paragrafen förklarades omedelbart justerad.

Reservationer

Kaj Nyman (s) lämnade för socialdemokraterna följande reservation till protokollet:
”Huvudprincipen för planering av bostadsområden med permanentbebyggelse är enligt PBL, Plan- och bygglagen, att ytor för allmänt ändamål har kommunalt huvudmannaskap. I område F kommer ett fullständigt planarbete att genomföras med avstyckningar av tomter och inrättande av allmänna nyttigheter (förskola). Det är därför för oss självklart att kommunalt huvudmannaskap ska gälla. Det gäller inte minst med tanke på att det i området finns ett kommunalt bad som används av boende i stora delar av Kummelnäs med omgivningar. Det är alltså inte bara en angelägenhet för de närmast boende hur trafiken dit organiseras (t ex med gångbanor utmed Solviksvägen).

Till detta kommer att en gasledning för transport av biogas från Käppala till Värmdö nu läggs ner samtidigt med avloppsledningen i motsatt riktning. För denna har ingen miljökonsekvensbeskrivning gjorts. En sådan är enligt vår mening nödvändig. Flera skäl talar alltså för en återremiss. Det borde ha blivit nämndens beslut.”



Roland von Malmborg (mp) lämnade följande reservation till protokollet:

”Slentrianmässigt har förskolor försetts med mycket större parkeringsytor än personalens behov. Detta har menligt minskat barnens grön- och lekytor. Framtidens bilism även personalens bör och kommer troligen att minska av klimat- och miljöskäl samt drivmedelsfördyringar.”

Anteckningar

Maria Hollsten (v) gjorde följande anteckning till protokollet:

”Jag förordar kommunalt huvudmannaskap då syftet med detaljplanen är att tillåta en permanent bebyggelse och det är huvudregel enligt PBL att permanentbebyggda områden ska ha kommunalt huvudmannaskap. Ytterligare ett skäl till kommunalt huvudmannaskap är Nacka-Värmdöprojektet med avloppsledning och gasledning genom planområdet i Solviksvägen.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur		Utdragsbestyrkande
			

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
12 november 2008

Lennart Nilsson (fp) med instämmande av Peter Zethraeus (m) gjorde följande anteckning till protokollet:

”Vi ser det som mycket tillfredsställande att kommunen genom att tillämpa den nya planmodellen för enskilt huvudmannaskap lyckats ta denna plan och vi ser fram emot att den tillämpas i andra närliggande områden där samma förutsättningar råder. Genom att tillämpa enskilt huvudmannaskap tar man inte bara tillvara det engagemang som finns i området man kan också genomföra planen betydligt snabbare.”

Ann Lepp (nl) gjorde följande anteckning till protokollet:

”Jag anser att kommunen inte tar tillräcklig hänsyn till de många yttranden som ett flertal av de boende kommit in med. Det gäller frågor om bevarande av områdets karaktär och bevarande av värdefull naturmark, kulturmiljö och landskapsbild. Förskolan skall inte lokaliseras på naturmarken mellan Kummelnäsvägen och Backamovägen och de två tomterna inte säljas och bebyggas. Området är ett av få existerande hållmarksområden och bör klassas som oersättlig naturmark. Det finns mer lämpade områden för en förskola vid utfarten från området vilket också skulle minska trafiken i området.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur		Utdragsbestyrkande
