

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
10 oktober 2007

§ 323

Dnr KFKS 2003/209-214

**Detaljplan för del av Kummelnäs, Solviksområdet (Område F),
Nacka kommun**

Upprättad på planenheten i september 2007

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut planförslaget och ger planenheten i uppdrag att ansöka om upphävande av strandskydd.

Ärendet

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 parkmark ska rustas upp för att fungera för ett permanent boende. Värdefull naturmark, kulturmiljö och landskapsbild ska bevaras.

Gällande tomtindelning och vägnät ska i huvudsak bibehållas i syfte att bevara områdets karaktär. Området innehåller idag 146 befintliga fastigheter med bygg rätt för bostadsändamål. I detaljplan föreslås att 22 nya villafastigheter kan bildas främst genom avstyckning. En av de befintliga bygg rätterna utgår vilket innebär att planförslaget medger totalt 167 bygg rätter för permanent ändamål. Mark reserveras för en förskola och badet vid Sågsjön säkerställs som tillgängligt för allmänheten. Tryggheten och säkerheten för gående förbättras genom att en gångbana anläggs längs Solviksvägen.

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

Områdesnämnden godkände den 13 juni 2001 en startpromemoria för detaljplan för Område F. Arbetet skulle bedrivas med ett enkelt planförfarande. Ett nytt beslut fattades i områdesnämnden den 12 mars 2003. Nämnden gav Miljö & Stadsbyggnad i uppdrag att genomföra detaljplanerna "F" och "G" med ett normalt planförfarande. Dessutom skulle gränsen mellan de två planområdena läggas i Kummelnäsvägen. Kommunstyrelsen noterade den 5 maj 2003 en anmälan om övergång till ett normalt planförfarande för planområdena F och G.

Den 17 maj 2006 beslutade områdesnämnden om arbetets fortsatta inriktning. Enligt områdesnämnden skulle planarbetet bedrivas i enlighet med de principer för vatten och avlopp, vägar och huvudmannaskap som nämnden prövade under våren 2006. Kommunstyrelsen beslutade den 21 augusti 2006, § 140, att ställa sig bakom dessa principer.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden informerades den 28 mars 2007 om att förslag till detaljplan skulle skickas för samråd. Beslut om samråd delegerades till planchefen. Förslag till detaljplan skickades för samråd under perioden 8 maj 2007—29 juni 2007. Förslaget omfattade två alternativ, kommunalt respektive enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden informerades den 18 september 2007 om inkomna synpunkter under samrådet och ett utställningsförslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur		Utdragsbestyrkande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
10 oktober 2007

Nacka - Värmdöprojektet

Planområdet påverkas av Värmdö kommuns utbyggnad av huvudledning för avlopp mellan Kilsviken och Käppala, med utbyggnad under 2007-2008. Nacka och Värmdö kommuner har träffat ett samarbetsavtal (KS 2006-11-27, § 219). Syftet med avtalet är att projektering och utbyggnad av huvudledningen ska ske samtidigt med en utbyggnad av kommunalt va och vägar längs planerad sträckning. För Område F innebär det en ambition att samtidigt med utbyggnad av Värmdös huvudledning bygga ut kommunala vatten- och spillvattenledningar samt bygga om Solviksvägen med ny gångbana. För att en samordning ska vara möjlig måste detaljplanen ha vunnit laga kraft, en förrättning ha genomförts och avtal om samordning träffats med Kummelnäs vägförening. Det är osäkert om det är möjligt att hinna detta om tidsplanen för Nacka-Värmdö projektet ska följas. Värmdös huvudledning och kommunens vatten- och spillvattenledningar kommer läggas ner med ledningsrätt om detaljplan och förrättning inte finns framtaget.

Synpunkter under samrådet

Inkomna synpunkter under samrådet redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse. Som bilagor till samrådsredogörelsen ligger samtliga inkomna yttranden från remissinstanser och fastighetsägare, likaså en sammanfattning från samrådsmöten och en översiktstabell över synpunkter från fastighetsägare och föreningar.

Under samrådstiden har 12 yttranden inkommit från myndigheter och remissinstanser. 5 yttrande har inkommit från föreningar och resterande är yttranden som inkommit från fastighetsägare till totalt 74 enskilda fastigheter. 71 av de enskilda fastigheterna är belägna inom planområdet och 3 utanför planområdet.

Förändringar i utställningsförslaget

En rad mindre justeringar på enskilda fastigheter har genomförts efter samrådet. Till utställningen föreslås även följande förändringar:

- Ett enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark blir det enda alternativet.
- Exempel på hastighetsdämpande åtgärder på Solviksvägen redovisas.
- Lekplats inom naturmarken vid "Wiboms tomter" tas bort och ersätts med lekmöjlighet inom badet vid Sågsjön.
- Ytterligare en fastighet har bedömts möjlig att avstycka.
- Lokalgata från Kummelnäsvägen in till föreslagen förskola har lyfts över till detaljplan för del av Kummelnäsvägen.
- Naturmark, lek och bad ska skötas i enlighet med skötselplaner som ska upprättas av huvudmannen i samråd med kommunen.
- Sågsjöbadet bibehålls som allmän plats. Vid ett enskilt huvudmannaskap kan det endast bli den enskilda huvudmannen som tar ansvar för allmänna platser.
- Antalet parkeringsplatser till badet har minskats från ca 20 till ca 12 platser.
- Gång- och cykelväg mellan Hattstugevägen och Kummelnäsvägen ersätts av en gångväg som blir 2 meter bred.
- Genomförandebeskrivningen kompletteras med beskrivningar av vilka åtgärder som ska utföras på allmän platsmark.
- Fler träd skyddas med n-bestämmelser.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur		Utdragsbestyrkande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
10 oktober 2007

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse 2007-10-02

Samrådsredogörelse med bilagda skrivelser (OBS, skrivelser från fastighetsägare finns i "Bilaga B" som är gemensam med detaljplan för del av Kummelnäsvägen)

Detaljplanekarta med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Miljöredovisning

Översikt över kommunala beslut

Karta över området

Yrkanden

Ann Lepp (nl) yrkade avslag på förslaget till beslut.

Lennart Nilsson (fp) yrkade med instämmande av Cathrin Bergenstråhle (m) bifall till förslaget till beslut.

Kaj Nyman (s) yrkade med instämmande av Lars Wessman (s) bifall till förslaget till beslut med den ändringen att utställningsförslaget ska ha kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.

Beslutsgång

Ordföranden ställde först yrkandet om avslag mot yrkandet om bifall till förslaget till beslut och fann att nämnden beslöt att bifalla förslaget till beslut.

Därefter ställde hon Lennart Nilssons bifallsyrkande mot Kaj Nymans bifallsyrkande och fann att nämnden beslöt i enlighet med Lennart Nilssons bifallsyrkande.

Reservationer

Kaj Nyman (s) lämnade följande reservation till protokollet:

"Vi socialdemokrater anser att planen bör genomföras med kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark. Vi gör det på följande grunder:

1) Kommunalt huvudmannaskap är huvudregeln i områden avsedda för permanentbebyggelse. Skälet är förstås att det krävs ett långsiktigt och stabilt åtagande för att förse ett permanent-bebott område med vägar och andra anordningar av hög kvalitet.

2) Det vore olyckligt om Solviksbadet, Farfarsbadet och Wibomska tomterna, som är utflyktsmål av stort intresse för betydligt fler än dem som bor inom Solviksområdet, inte skulle säkras för allmän tillgänglighet på samma sätt som med kommunalt huvudmannaskap. Vi vill i detta sammanhang bland annat referera till tekniska nämnden, som i sitt yttrande (§ 65/2007) förordar kommunalt huvudmannaskap på denna grund.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur		Utdragsbestyrkande

3) Det är viktigt också bland annat för att säkra framkomlighet för räddningstjänstens fordon och andra att kommunen bär ansvaret för vägarnas kvalitet.

4) Av trafiksäkerhetsskäl är det viktigt att de gångbanor vid Solviksvägen, som finns med i planförslaget, utförs snarast möjligt. De är som tidigare sagts ett intresse inte bara för dem som bor i området, utan också för dem som besöker framför allt Solviksbadet och som kommer från andra delar av Boo.”

Ann Lepp (nl) lämnade följande reservation till protokollet:

”En klar majoritet säger bestämt NEJ, till att bredda och trottoarisera Solviksvägen.

Synpunkter som jag och Nackalistan stöder helt och hållet.

I Länsstyrelsens remissvar angående Solviksområdet, se punkt 17 framgår, att planförslaget kommer att få större konsekvenser för området från kulturhistorisk synpunkt än vad planenheten hävdar. Planenheten påstår att ”De mindre breddningar som föreslås av vägområdet kommer troligen innebära en mindre förändring av områdets karaktär”.

Jag och majoriteten av de berörda fastighetsägarna i området är säkra på att breddningarna kommer att innebära en mycket betydande och oåterkallelig förändring av områdets karaktär.

Något som uppenbarligen även Länsstyrelsen hyser farhågor för.

Barnstugan

En stor majoritet av fastighetsägarna vill inte att naturområden tas i anspråk för en större barnstuga i området. Man är inte emot en barnstuga men varför skall den placeras på det enda naturområdet som finns kvar i området. Kanske för att man dessutom passar på att där skapa två nya fastigheter. Mitt förslag är t ex att man i stället placerar barnstugan på de två fastigheter, Vikingshillsvägen 25 a och b som Nacka kommun just köpt in för att använda som etableringsyta för vägarbeten. Då kanske planenheten möjligen med rätt kan hävda att ”Befintliga grönområden säkerställs i stort sett”.

Man har också flyttat infarten till barnstugan till Kummelnäsvägen. Kanske för att undvika överklagande om vägen i Solviksplanen. Här är för övrigt kommunen utan vidare villig att bidra med ca 1 miljon kr för att anlägga väg på naturmark.”

Anteckningar

Maria Hollsten (v) gjorde följande anteckning till protokollet:

”En i grunden bra plan som är gediget utförd av planenheten. 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. Tekniska nämnden har även tagit beslut om kommunalt huvudmannaskap för att säkerställa att utryckningsfordon och sopbilar ska komma fram. Detta är ytterligare ett skäl till att jag förordar kommunalt huvudmannaskap.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur		Utdragsbestyrkande

Cathrin Bergenstråhle (m) och Lennart Nilsson (fp) gjorde följande anteckning till protokollet:

”Det är klart tillfredsställande att man har lyckats ta fram en så genomarbetad och i området förankrad plan trots att tidschemat varit pressat genom Värmdös ledningsdragning genom området.

Inför den fortsatta planprocessen har vi följande synpunkter:

Farfarsbadet – kommunen bör använda sitt planmonopol för att skapa mera av en buffertzona mellan den allmänna parkmarken och de föreslagna fastigheterna på Farfarsängen. Dras fastighetsgränserna tillbaka ytterligare 3-5 meter ökar värdet av badplatsen märkbart, men det har en marginell påverkan på de nya fastigheterna. Framtida fastighetsägare på Farfarsängen borde dessutom vara mindre störda av badet om denna yta används som buffertzona (dvs tillåts att vara bevuxen).

Bygglov – Plandokumentet bär en vision om det framtida Solviksområdet. De juridiskt bindande planbestämmelserna ska vara en garant för visionen. Erfarenheten visar att det ibland finns skillnader i tillämpningen av planbestämmelserna mellan plankontoret och bygglovshandläggarna. Man bör därför redan nu stämma av med bygglov att de föreslagna planbestämmelserna verkligen säkerställer att planens vision kan genomföras.

Vägutbyggnaden - Vi förutsätter att dialogen mellan plankontoret och den framtida väghållaren, Kummelnäs Vägörening, genast återupptas så att det förslag som antas är förankrat hos densamma. Avtalsfrågor rörande plangenomförande och kommunalt driftansvar för Sågsjöbadet bör diskuteras och lösas under utställningstiden, så att frågorna kan vara lösta inför antagandet.”

—

Ordförandes signatur	Justerandes signatur		Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--	--------------------