

## **Samrådsyttrande för detaljplan Kolbotten 6:1 m. fl., Dalarö etapp 2a. "PLAN 2015. 12."**

Västra Vadvikens samfällighetsförening/fastighetsägareförening, Fastigheterna Haninge Vadviken 1:1 och 2:1 samt Sandemar 2:1 och 3:1 ("Västra Vadviken") och Kolbottens fastighetsägareförening samt Fastigheten Kolbotten 6:1 ("Kolbotten") lämnar härmed följande synpunkter och yttrande.

Vi har följande invändningar mot detaljplanens förslag:

- 1. Teknisk lösning för VA-systemet**
- 2. U-området vid Kolbottens småbåtshamn och strandängar**
- 3. Småbåtshamn (plankarta 1)**
- 4. Kommunens placering av pumpstation för spillvatten( E1)**
- 5. U-område och tryckstegringsstation (E2) vid badplatsen i södra delen av planområdet samt ringmatningsledning för vatten till Holmdalen, Telegrafberget m.fl.**
- 6. Småbåtshamn och byggrätt på södra badplatsen (plankarta 2)**
- 7. Ringmatningsledning**
- 8. Trädfällning**
- 9. Utformning av byggnader**
- 10. Avstyckning av tomter**
- 11. Kommunalt VA-lån**

### **1. Teknisk lösning för VA-systemet**

Vi upplever att kommunen inte har utrett frågan om vilken teknisk lösning för det planerade VA-systemet som är bäst för Kolbotten och Västra Vadviken ur ett totalt samhällsekonomiskt perspektiv då föreslagna lösning innebär merkostnader för den enskilda fastighetsägaren.

Kommunen har bristfälligt redovisat vald teknisk lösning för VA-installationen. Vi upplever att kommunen redan hade bestämt sig för vilken teknisk lösning man vill arbeta med innan detaljplanarbetet påbörjades. Vald lösning presenterades översiktligt vid informationsmöte den 23 februari 2016 utan att erforderliga utredningar hade utförts.

Den föreslagna VA-lösningen innebär merkostnader för VA-installationen för varje enskild fastighetsägare jämfört med områden där utbyggnad av VA sker med andra lösningar, t ex självfallssystem. Varje enskild fastighetsägare får i föreslagna lösning själv bekosta schaktning och eventuell sprängning samt bortforsling av massor för installationen av den s.k. LTA-pumpen. Fastighetsägaren får även bekosta framdragning av el till pumpen.

Med ett LTA - system kan rören längs våra vägar förläggas grundare, vilket ger stora besparingar för kommunen. Vi anser därför att det är skäligen och rimligt att kommunen tar kostnaden för schakt och återfyllning av grop för LTA- pumpstation och för elanslutning av pumpstation på samtliga fastigheter. Vi förstår inte varför kommunen har valt den modell på LTA – pumpstation, som har längst bygglängd 2,7 m. Av visade modeller finns det en med bygglängd 1,9 m som andra kommuner har valt. En längre bygglängd ger högre schaktkostnad, mer sprängning och fler

lastbilstransporter. Det innebär en stor påfrestning på våra vägar och vår miljö. För den föreslagna modellen krävs en grop med ett djup av 3 meter och en diameter på 3 meter, vilket medför en schaktvolym på 21 kubikmeter. Fastighetsägarna kommer att få betala en mycket hög anslutningsavgift ca 250 000 kr, gäller för år 2016. Att fastighetsägaren utöver anslutningsavgiften skall betala en extra kostnad för ett LTA – system som han/hon påtvingats, kan vi av rättviseskäl ej acceptera.

Detta är en merkostnad som andra fastighetsägare inom Haninge kommun inte behöver betala vid val av andra tekniska lösningar än ett LTA-system. Om kommunen framhärdat ett LTA-system anser vi att kommunen ska bekosta installation av själva LTA-pumpen på grund av likställighetsprincipen, det vill säga det ska vara lika anslutningsavgifter för samtliga fastighetsägare inom VA-kollektivet i Haninge kommun. Här överför kommunen kostnader på enskilda fastighetsägare, kostnader som borde ingå i den kommunala VA-taxan.

Den enskilde fastighetsägaren kommer också med den valda/föreslagna tekniska lösningen att upplåta sin egna privata mark till kommunaltekniska anläggningar, något som andra fastighetsägare inom kommunen inte behöver göra.

**Detta strider mot principen att alla kommuninnevägnare skall behandlas lika. Fastighetsägare som ansluts till självfallssystem betalar ingen extra avgift utöver anslutningsavgiften.**

Vi anser därför att fastighetsägaren har rätt till ersättning från kommunen för kostnader.

### **Kombinerat självfall och LTA – system**

Vi föreslår att kommunen utreder ett kombinerat självfalls- och LTA- system för vårt område. Det är i detta systemhandlingskede som alternativa lösningar skall prövas och utvärderas. Det är viktigt att både kommunens kostnader och fastighetsägarens kostnader medtas och redovisas. Förbindelsepunkt för respektive fastighet inom planområdet har heller inte presenterats i samrådsmaterialet.

**Sammanfattningsvis, vi önskar få denna fråga ytterligare utredd samt att Haninge kommun redovisar och motiverar val av tekniska lösningar bättre.**

## **2. U – området vid Kolbottens småbåtshamn och strandängar (plankarta 1)**

**Markerat U – område enligt planförslaget på föreningens naturmark och vid föreningens småbåtshamn skall tas bort.** Observera att ankringsförbud inom gråmarkerat vattenområde ej kan införas, då det starkt begränsar vår verksamhet. Vidare vill inte föreningen bli ersättningsansvarig om bryggankare driver och skadar Kommunens sjöförlagda ledningar. Vid hårt väder och grov sjö flyttar sig bryggankare och bojstenar. Föreningen har vid ett flertal tillfällen fått rätta upp bryggan och flytta tillbaka bojstenar. Åtkomligheten för underhåll av de sjöförlagda ledningarna försvåras av att kättingar till bryggankare kommer att ligga över dessa.

Spillvattenledningar till reningsverket från Kommunens pumpstation vid Kattviksvägen skall följa Strandvägen och ej förläggas på föreningens naturmark ner till småbåtshamnen. Genom att förlägga ledningarna längs Strandvägen slipper kommunen schakt och återfyllningskostnader eftersom man kan samnutnyttja schakten för spillvattenledningen från fastigheterna till Kommunens pumpstation. Vidare blir det kortare ledningsdragning till reningsverket när man slipper att gå omvägen via Kolbottens småbåtshamn.

## **3. Småbåtshamn (plankarta 1)**

I områdena V1 (vattenområdena) tas prickmarkeringen bort och ersätts med annan bestämmelse som anger att inte byggnation av byggnader i vattenområdet får ske. Är vattenområdet markerat som prickmark kan det missuppfattas som att det inte får anläggas bryggor. Detta blir fel eftersom

bryggor redan finns i dag och dessa kan behöva kompletteras i framtiden.



Det norra området V1 behöver också ökas i storlek i nordlig riktning för att skapa möjlighet till fler båtplatser på sikt eftersom efterfrågan är stor på båtplatser av medlemmar i Kolbotten.

**Föreslagen ledningsdragningsplan på naturmarken i norra delen av planområdet sammanfaller med område V1 som är reserverat för småbåtshamn. Småbåtshamnen får inte på något sätt begränsas av framtida ledningsdragningsplaner.**

**Det finns kommunal mark på båda sidor om Vadviken längre söder ut i viken som borde kunna användas för försörjning av områdena på östra sidan av Vadviken. Kommunen bör utreda att i första hand använda kommunal mark till ledningsdragningsplaner.**

#### **4. Kommunens pumpstation för spillvatten (E1 på plankarta 1)**

Pumpstationens föreslagna läge i plankarta 1 är inte acceptabel då den är placerad på unik naturmark, strandängar, som är privatägd mark av Kolbotten. Angiven placering av Kommunens pumpstation med 15 kubikmeter bräddtank för spillvatten enligt planförslaget kan alltså ej accepteras. Kolbotten har en historia av att ha försörjt Dalarö samhälle med jordbruksprodukter, fiske och sötvatten-is. Det är på denna strandäng som Haninge Kommun föreslagit placering av en pumpstation. Enligt våra experter är rekommenderat avstånd minst 50 m för att ej störas av lukten från en pumpstation med spillvatten.

Utöver lukten har det kommit till vår kännedom att det intermittenta ljudet från start och stopp av de två pumparna kommer att upplevas som störande för fastighetsägare, människor och djur i omgivningen på föreningens strandängar.

**Kommunens pumpstation för spillvatten skall flyttas till Kattviksvägen.**

Med denna placering minskar risken för klagomål om avloppslukt eftersom Kattviksvägen har tät biltrafik och få gående, vidare underlättas framtida anslutning av Malmen och Kattvik.

**Kommunens förslag till placering uppfyller inte de miljömässiga kraven.**

## 5. U-område och tryckstegringsstation (E2) vid badplatsen i södra delen av planområdet (plankarta 2) samt ringmatningsledning

Tryckstegringsstationens föreslagna läge i plankarta 2 är inte acceptabel då den är placerad på naturmark som är privatägd av Västra Vadvikens Fastighetsägareförening och då tryckstegringsstationen inte har någon nytta för detaljplanens ingående fastigheter. Tryckstegringsstationen medför också ledningsdragning över privatägt mark- och vattenområde. Detta leder till stora olägenheter vid utbyggnad av VA-systemet men även i framtiden då ledningarna behöver underhållas.

Föreslagen ledningsdragning på naturmarken i södra delen av planområdet sammanfaller med område V1 som är reserverat för småbåtshamn. Småbåtshamnen får inte på något sätt begränsas av framtida ledningsdragningar.

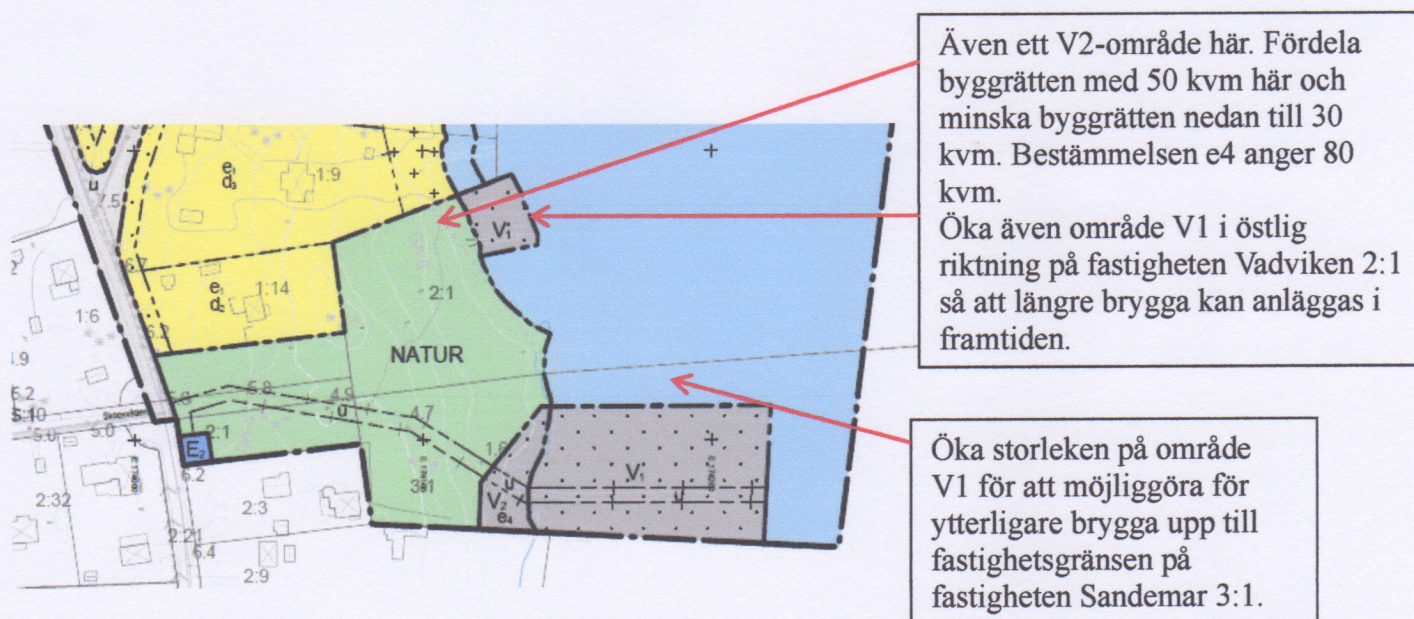
Det finns kommunal mark på båda sidor om Vadviken längre söder ut i viken som borde kunna användas för försörjning av områdena på östra sidan av Vadviken. Kommunen bör utreda att i första hand använda kommunal mark till ledningsdragningar.

## 6. Småbåtshamn och byggrätt på södra badplatsen (plankarta 2)

Vi föreslår att ett område V2 även inrättas i anslutning till område V1 på norra delen av fastigheten Vadviken 2:1 med en byggrätt om cirka 50 kvadratmeter. Byggrätten på södra delen av område V2 minskas till 30 kvadratmeter på fastigheten Sandemar 3:1.

I områdena V1 (vattenområdena) tas prickmarkeringen bort och ersätts med annan bestämmelse som anger att inte byggnation av byggnader i vattenområdet får ske. Är vattenområdet markerat som prickmark kan det missuppfattas som att det inte får anläggas bryggor. Detta blir fel eftersom bryggor redan finns i dag och dessa kan behöva kompletteras i framtiden.

Det södra området V1 behöver också ökas i storlek i nordlig riktning och det norra området V1 behöver ökas i östlig riktning för att skapa möjlighet till fler båtplatser på sikt eftersom efterfrågan är stor på båtplatser av medlemmar i Västra Vadviken.



## **7. Ringmatningsledning**

Ringmatningsledning för vatten till Smådalarö, Telegrafberget och Holmdalen skall förläggas på kommunal mark och ej på privatägd mark.

**Det finns kommunal mark på båda sidor om Vadviken längre söder ut i viken som borde kunna användas för försörjning av områden på östra sidan av Vadviken. Kommunen bör utreda att i första hand använda kommunal mark till ledningsdragningar.**

## **8. Trädfällning**

Den administrativa bestämmelsen som reglerar fällning av träd föreslås endast omfatta ekar då det är gott om större tallar inom detaljplaneområdet.

## **9. Utformning av byggnader**

I planbeskrivningen på sidan 33 anser vi inte att kommunen ska reglera vilket fasadmaterial som får användas inom detaljplaneområdet.

## **10. Avstyckning av tomter**

Kolbotten disponerar flera naturområden. Skötsel och underhåll av dessa kräver stora insatser för oss. Flera områden har en typografi eller annat som gör de svåra att bebygga eller använda till rekreatiönsändamål. Föreningens del av Kolbotten 6:1 sydväst om Kattviksvägen har delvis en svagt sluttande mark mot nordost. Här ser föreningen goda möjligheter att kunna stycka av upp till fyra nya bostadsfastigheter, som kan försörjas med en nyanlagd stickväg från Kattviksvägen. Dessa avstyckningar skulle innebära ett positivt tillskott till föreningen speciellt då vi väntar stora investeringar i våra gemensamma anläggningar i närtid.

**Föreningen vill därför justera samrådshandlingen med fyra nya avstyckningar.**

Västra Vadviken disponerar flera naturområden. Skötsel och underhåll av dessa kräver stora insatser för oss. På föreningens fastighet Vadviken 1:1 ser föreningen goda möjligheter att stycka en tomt söder om Edesövägen/Kolbottenvägen, den s.k. triangeltomten. Denna avstyckning skulle innebära ett positivt tillskott till föreningen speciellt då vi väntar stora investeringar i våra gemensamma anläggningar i närtid.

**Föreningen vill därför justera samrådshandlingen med en ny avstyckning.**

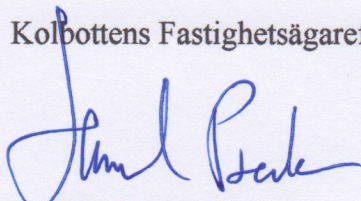
**Således ska föreslagna avstyckningar planläggas för bostadsändamål.**

## **11. Kommunalt VA-lån**

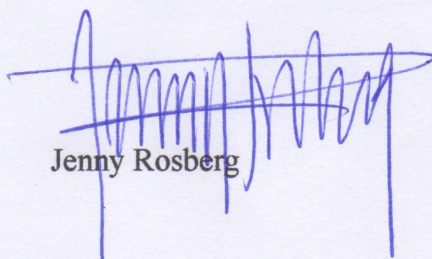
Vi saknar information om Haninge Kommun avser att erbjuda fastighetsägare kommunalt VA-lån för finansiering av anslutningsavgiften.

Med vänliga hälsningar

Kolbottens Fastighetsägareförening samt fastigheten Haninge Kolbotten 6:1

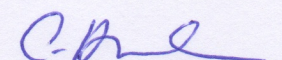


Lennart Preutz

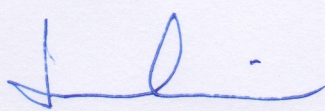


Jenny Rosberg

Västra Vadvikens Samfällighetsförening/fastighetsägareförening samt Fastigheterna Haninge  
Vadviken 1:1 och 2:1 samt Sandemar 2:1 och 3:1



Charlotte Danielsson



Lukas Lundin

## BILAGA PLANKARTA 2



Bilden ovan visar vy över den stora badplatsens södra del i södra delen av planområdet (plankarta 2). Med en för stor byggnad i denna del av naturområdet kommer utblicken över vatten att försämrats.

Bilden nedan visar vy över norra delen av den stora badplatsen i södra delen av planområdet (plankarta 2). Vi bedömer att en lägre byggnad kan uppföras mot fastighetsgränsen i norr samt att den placeras med hänsyn till träd och markens slutning för minsta ingrepp i naturen.

