

till
Stadsbyggnadsnämnden
Haninge kommun
136 81 Haninge

haningekommun@haninge.se

2023-05-02

kopia
plan@haninge.se

Detaljplan för Kolbotten 6:1 m.fl., Dalarö etapp 2a, Haninge kommun

Kommunens dnr PLAN2015.12

Kolbottens fastighetsägarförening har 2022-12-21 inkommit med en förfrågan angående detaljplaneringen av rubricerad detaljplan. Svar från planavdelningen har inkommit 2023-03-22 som vi gärna vill bemöta innan granskningskedet.

Bakgrund

Haninge kommuns stadsbyggnadsförvaltning har sedan år 2015 påbörjat ett detaljplanearbete för rubricerat område. Planen var på samråd i slutet av 2016 och planeras att ställas ut Q3 2023.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra att planområdet utvecklas för att klara av en ökad andel permanent boende. Detaljplanen syftar också till att möjliggöra att kommunalt vatten och spillvatten byggs ut och att säkra en hållbar dagvattenhantering.

Kolbottens fastighetsägareförening välkomnar att nuvarande detaljplan omvandlas till en ny detaljplan som kan ge goda förutsättningar för ett hållbart bostadsbyggande och tillvaratagande av en ändamålsenlig vatten- och avloppshantering och en hållbar dagvattenhantering.

Från Haninge kommuns hemsida om detaljplanering på landsbygden återfinns denna text:

”Dalarö och skärgården

I skärgården utgör Dalarö den största orten dit den huvudsakliga bebyggelseutvecklingen koncentreras. Dalarö fortsätter växa genom att fler erbjuds möjlighet att både bo kvar och att flytta till orten. Ny bebyggelse kan framför allt tillkomma i områdena Schweizerdalen, Kolbotten, Tegelbruket och Kattvik, dit kommunalt VA planeras. I övriga kustnära lägen tillkommer bebyggelse i huvudsak i anslutning till befintlig bebyggelse, där det finns förutsättningar för kollektivtrafikförsörjning och där fler bostäder inverkar positivt på förutsättningarna för det lokala småskaliga näringslivet.”

Vi kan konstatera att Kolbotten nämns som en möjlig plats att skapa ny bebyggelse. Detta välkomnar vi och tar fasta på inför våra synpunkter på detaljplanen.

Kolbottens fastighetsägareförening har 2016-12-18 inlämnat ett samrådsyttrande. En av synpunkterna är

pkt 10, avstyckning av tomter

Föreningen föreslår att fyra nya fastigheter avstyckas på tallmarken SV om Kattviksvägen. Området kan försörjas genom en nyanlagd stickväg från Kattviksvägen.

Denna stickväg ger även allmänheten en bättre åtkomst av det stora natur- och friluftsområde väster om de föreslagna avstyckade fastigheterna.

Dessa nya fastigheter kan lätt bebyggas och anpassas till terrängen utan stora schakter av marken vilket skulle ge en bra anpassning till rådande bebyggelsestruktur.

Kolbottens fastighetsägareförening har med åren kunnat följa en pågående permanentning inom området och därmed ändrade förhållanden beträffande vatten- och avloppsförsörjning, ökad trafik på vägarna och krav på säkra gång- och cykelvägar till kollektivtrafik, skola och service.

Vi har även kunnat konstatera en ökad mängd dagvatten och den åverkan det ger på en begränsad avrinningskapacitet samt en försämrad vattenkvalitet vid vår bad- och båtplats vid avrinningsområdet i Vadviken.

Föreningens gemensamma naturområden ägs och underhålls av oss. Vi ser gärna att en mindre del av dessa områden skulle kunna styckas av för ett fåtal tillkommande fastigheter utan att inskränka på medlemmarnas önskemål på tillgänglig natur och närrekreation. Ett av naturområdena ligger SV om Kattviksvägen i en karg tallmark. Ett annat är ett område NO om detta på andra sidan Kattviksvägen som är ett f.d. sandtag och f.d. område för Försvarets förråd.

I vårt samrådsyttrande föreslår vi att upptill fyra fastigheter skulle kunna avstyckas inom främst området SV om Kattviksvägen

Övergripande sammanfattning av inkommet brev daterat 2022-12-21 från Planavdelningen och våra kommentarer (med understruken text)

- *Önskemål om avstyckningar* - Utifrån detaljplanens planuppdrag, syfte och platsens förutsättningar är kommunens bedömning att inte bevilja föreslagna avstyckningar. Permanentning med stora byggrätter leder till förtätningar i sig med påfrestningar på behov av infrastruktur, ledningar och service.
Vi har i samrådet föreslagit avstyckningar för fyra fastigheter på tallmark. Denna måttliga avstyckning inryms inom detaljplanen syfte samt Haninge kommuns strävan att Dalarö ska utvecklas.
- *Dagvattenhantering*- För att besvara länsstyrelsens yttrande har en kompletterande utredning tagits fram som kommer sammanfattas och bifogas till granskningen.
Vi har mottagit denna utredning. Vi kan konstatera att inga vattenprover tagits – och då speciellt där dagvattnet utmynnar i Vadviken vid vår brygga och badplats. Utredningen grundas på beräkningar utifrån detaljplanens utbyggnadsgrad. Vi kan iaktta att grumligt vatten kommer ut från diket varje vår eller vid stora regnmängder. Osäkerheten är stor vilka föroreningar som detta vatten kan innehålla och därmed risk för ökad miljöbelastning på Vadviken och i sin förlängning Grenöfjärden.

- *Sumpskog* – bedöms inte vara en lämplig yta att bebygga, vilket även redovisades i behovsbedömningen vid samrådet.
Vi instämmer att sumpskog inte är lämpligt att bebygga. Detta föreslår vi inte heller. Vårt önskemål är att avstycka ett fåtal fastigheter i mager tallmark.
- *Naturvärdesinventering* – kommer bifogas till granskningshandlingarna. Efter att önskemål har den även delgetts er.
Vi tackar för att ha delgivits NVI. Vi saknar inventering av den plats vi önskar göra avstyckningar på enligt samrådet vilket vi har påpekat vid ett flertal tillfällen och som vi beklagar
- *Likabehandlingsprincipen/likställighetsprincipen* – Vi bedömer att det inte finns skäl till olika bedömningar, då platsens förutsättningar är olika.
Vi vidhåller likabehandlingsprincipen med detaljplanen för Schweizerdalen. Se bifogat utdrag från denna detaljplans planbeskrivning nedan samt Haninge kommuns vilja till bebyggelseutveckling. Vid kan konstatera att 25 fastigheter har tillåtits att avstyckas. Även att kraftiga markarbeten gjorts för att bebygga flera av fastigheterna vilket inte är förenligt med planens intentioner. Vår önskan är att med bibehållande av bebyggelsestrukturen för Kolbotten tillskapa upp till fyra fastigheter på mark som inte kräver stora markarbeten för att bebygga och enkelt kan försörjas från Kattviksvägen.
- *Samrådsredogörelse* – är en sammanfattning av inkomna yttranden från samrådet som ingår och bifogas till granskningshandlingarna.
Vi motser att få ta del av denna.

Från detaljplan för Schweizerdalen Dnr PLAN.2012.25 citeras följande från planbeskrivningen.

”PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG Detaljplanen ska bidra till att möjliggöra åretruntboende i området, genom att ge fastighetsägarna kommunal service i form av att vatten och avlopp samt större byggrätter. Detta medför en minskad påfrestning på recipienten och större möjligheter att bosätta sig på Dalarö. Stor vikt har lagts vid bevarande av områdets naturkaraktär. I denna strävan begränsar planen sprängning, schaktning och fyllning samt ställer krav på att ny bebyggelse ska anpassas efter fastighetens topografi.”

”Nya fastigheter

Nya fastigheter har tillskapats inom planområdet. De nya fastigheterna har med stor omsorg lokaliserat till platser där nya vägar i minsta möjliga mån behöver anläggas. Utifrån denna princip har sedan landskaps och naturvärden analyserats vilket har medfört att ett antal fastigheter tagits bort från föreslagen exploatering. Detta har resulterat i att planförslaget ger möjlighet att skapa 25 nya fastigheter på Tomtägärföreningens mark, se illustrationsplan, bilaga 1....”

Möte med Haninge kommun sedan samrådet

Kolbottens fastighetsägarförening har sedan samrådet haft flera samtal och möten med kommunala tjänstemän angående utformning och innehåll i den nya detaljplan.

Kommunens tjänstemän anger att Kolbotten inte bör förtätas i ”större omfattning”. Vi ser inte att avstyckning av fyra nya fastigheter skulle kunna tolkas som en ”större omfattning”. Avstyckningarna berör enbart en mindre del av ett naturområde, som inte har något stort värde för oss eller skulle medföra en negativ påverkan av tillgången på naturområden.

Som ett alternativ för avstyckningarna SV om Kattviksvägen ser vi området i det gamla sandtaget som ligger helt i anslutning till befintlig bebyggelse.

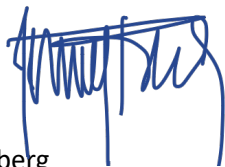
Slutsats

Med hänsyn till likabehandlingsprincipen har vi starka önskemål att avstycka upp till fyra nya bostadsfastigheter på vår gemensamma mark SV om Kattviksvägen och att detta säkerställs i den nya detaljplanen. Motiv för detta återges ovan.

Slutligen, vid möjlighet att avstycka bostadsfastigheter enligt våra framförda önskemål vill vi gärna öppna upp för en diskussion med er att upplåta denna mark för VA-entreprenadens behov.

Dalarö 2023-05-02

För Kolbottens fastighetsägarförenings vägnar



Jenny Rosberg
ordförande

jenny.rosberg@ropa.se



Eva Kåverud
ledamot

eva.kaverud@hotmail.com

Verifikat

Transaktion 09222115557492015560

Dokument

230502 Kolbottens fastighetsägareförening till
Stadsbyggnadsnämnden20230502
Huvuddokument
4 sidor
Startades 2023-05-02 21:12:47 CEST (+0200) av Jenny
Rosberg (JR)
Färdigställt 2023-05-03 18:42:53 CEST (+0200)

Signerande parter

Jenny Rosberg (JR)
Kolbottens fastighetsägareförening
jenny.rosberg@ropa.se
+46707472741



Signerade 2023-05-03 18:42:53 CEST (+0200)

Eva Kåverud (EK)
Kolbottens fastighetsägareförening
eva.kaverud@hotmail.com



Signerade 2023-05-03 07:10:16 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

