

Kolbottens fastighetsägareförening

dalarokolbotten.se | org.nr. 802543-2728

Dalarö den 26 november 2023

Haninge Kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen
136 81 Haninge
plan@haninge.se

YTTRANDE DIARIENUMMER PLAN.2015.12

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

Synpunkter och yttrande från Kolbottens fastighetsägareförening ägare till fastighet Kolbotten 6:1

...

Bilagor:

- Bilaga 1 - Karta avstyckningar
- Bilaga 2 - Samrådsyttrande 2016 daterat 2016-12-18
- Bilaga 3 - Skrivelse 1 stadsbyggnadsnämnden 2022 daterad 2022-12-21
- Bilaga 4 - Skrivelse 2 stadsbyggnadsnämnden 2023 daterad 2023-05-02
- Bilaga 5 - Skrivelse 3 stadsbyggnadsnämnden 2023 daterad 2023-09-25

...

Kolbottens fastighetsägareförening har sedan detaljplanens tidiga skede inkommit med skrivelser och i dialog med kommunen angående

- Avstyckning av ett mindre antal fastigheter främst på ett skogsområde SV om Kattviksvägen
- Dagvattenproblematiken
- Krav på likabehandling jfr med D249; Schweizerdalen

Kolbottens fastighetsägareförening välkomnar att nuvarande detaljplan omvandlas till en ny detaljplan som kan ge goda förutsättningar för en hållbar utveckling för området. Från Haninge kommuns hemsida om detaljplanering på landsbygden kan vi konstatera att Kolbotten nämns som en möjlig plats för ny bebyggelse. Detta välkomnar vi och tar fasta på.

Avstyckningar

Kolbottens fastighetsägareförening har i samrådet och i inlämnade skrivelser framfört önskemål att stycka av upp till fyra fastigheter på tallmarken SV om Kattviksvägen. Fastigheterna kan bilda en egen enklav med en närhet till befintliga fastigheter i norr och i öster. Vi hävdar att denna måttliga avstyckning inryms inom detaljplanens syfte samt Haninge kommuns strävan att Dalarö ska utvecklas. Vi beklagar att ingen Naturvårdsinventering (NVI) utförts för denna plats trots våra upprepade framförda önskemål om avstyckning.

Kolbottens fastighetsägareförening

dalarokolbotten.se | org.nr. 802543-2728

Vi har reviderat vårt tidigare förslag om fyra avstyckningar till tre med hänsyn till utpekad sumpskog. Vi noterar att kommunen anser att marken är lämplig för kommunala anläggningar och påminner om att ett flertal tjänstemän från kommunen under åren 2016-2023 vid platsbesök bekräftat att den föreslagna platsen för avstyckningar skulle passa bra in i området genom att de ansluter till de närliggande fastigheterna som ligger utanför planområdet. Vi har från start anfört att kommunen valt att göra gränsdragningarna för planområdet på ett märkligt sätt, dels genom att inte inkludera kommunens stora närliggande fastighet, dels genom att inte inkludera närliggande bebyggelse på Hjortstigen. Vi är förvånade över att kommunen inte har tagit hänsyn till vårt förslag till avstyckningar särskilt som kommunen har tagit 8 år på sig att utreda samt att förutsättningar nu är på plats med ett nytt reningsverk. Vi påminner igen kommunen om att en förutsättning för vårt stöd är att detaljplan och VA går att genomföra till rimlig kostnad för våra fastighetsägare. Det är därför vi upprepar vårt krav på att få göra de nödvändiga avstyckningarna.

Dagvatten

Kolbottens fastighetsägareförening har med åren kunnat följa en pågående permanentning inom området och därmed ändrade förhållanden beträffande vatten- och avloppsförsörjning och ökad trafik på tillfartsvägarna och därmed en ökad förorening av gummirester mm. som rinner ner i dagvattendikena. Vi har även kunnat konstatera en ökad mängd dagvatten och den åverkan det ger på en begränsad avrinningskapacitet med en trolig försämrad vattenkvalitet vid vår bad- och båtplats vid avrinningen i Vadviken. Att vattenkvaliteten inte mätts vid denna punkt är bekymmersamt samt i sin förlängning kan medföra en ökad risk för en negativ miljöbelastning på Vadviken och Grenöfjärden.

Prickmark ersätts med korsprickad mark

Prickmark i småbåtshamn tas bort och ersätts med korsprickad mark i likhet med fastigheterna i söder Kolbotten 6:6, 6:50, 6:2, 6:52, 3:1, Vadviken 1:36, 1:35, 1:34, 1:33, 1:32, 1:5, 1:20, 1:12, 1:13, 1:10, 1:8 och 1:9. En småbåtshamn kräver bodar, komplementsbyggnader för fiskrensning, förvaring av fiskeredskap, hänga upp nät, förvaring och laddning av elmotorer, förvaring av kajaker, förvaring av segel, förvaring av maskiner för skötsel av hamnen och båthantering därför bör denna korsprickade mark införas vid vår båthamn.

Likabehandlingsprincipen/likställighetsprincipen

Vi vidhåller likabehandlingsprincipen med detaljplanen för Schweizerdalen, D249, där 25 fastigheter har avstyckats. Detaljplanens syfte var att "bidra till att möjliggöra åretruntboende i området", genom att ge fastighetsägarna kommunal service i form av 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. ..." Syftet är likvärdigt med syftet för detaljplanen för Kolbotten 6.1 m.fl. Vår önskan är att möjliggöra avstyckningar för upp till tre (fyra) fastigheter på mark som inte har dokumenterade naturvärden och inte kräver stora markarbeten för att exploateras. Enligt kommunallagen kap 1§3 samt 2:2 ska kommuner och regioner behandla sina medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat. Lag (2019:835).

Vi vidhåller att ett fåtal avstyckningar kan tillåtas i detaljplanen enligt våra framförda önskemål under detaljplanens syfte. Vi upprepar att en förutsättning för vårt stöd är att detaljplan och VA går att genomföra till rimlig kostnad för våra fastighetsägare. Det är därför vi upprepar vårt krav på att få göra de nödvändiga avstyckningarna.

Kolbottens fastighetsägareförening

dalarokolbotten.se | org.nr. 802543-2728

Transformatorstation - Kattviksvägen

Vi upprepar att vi från start 2016 anför att kommunen valt att göra gränsdragningarna för planområdet på ett märkligt sätt genom att exkludera kommunens stora närliggande fastighet och vidhåller att kommunala anläggningar och infrastruktur ska placeras på kommunens mark, dvs. mark som kommunen äger.

Befintligt staket vid hamnen införs på grundkartan

Vi noterar att det befintliga staketet vid hamnen saknas på grundkartan.

Slutsats

Våra framförda synpunkter i samrådet, i efterföljande skrivelser samt i detta yttrande kvarstår, och i denna skrivelse framförs nya krav avseende ny information publicerad i samband med granskning. Sammanfattningsvis framställer Kolbottens fastighetsägareförening krav beträffande avstyckningar vid Kattviksvägen, befintligt staket införs i grundkartan, införande av korsprickad mark vid båthamnen i enlighet med likabehandlingsprincipen samt krav på mätning av dagvattnets föroreningsgrad vid avrinningen vid vår båt- och badplats i Vadviken.

Styrelsen i Kolbottens fastighetsägareförening

26 november 2023


Jenny Rosberg
Ordförande

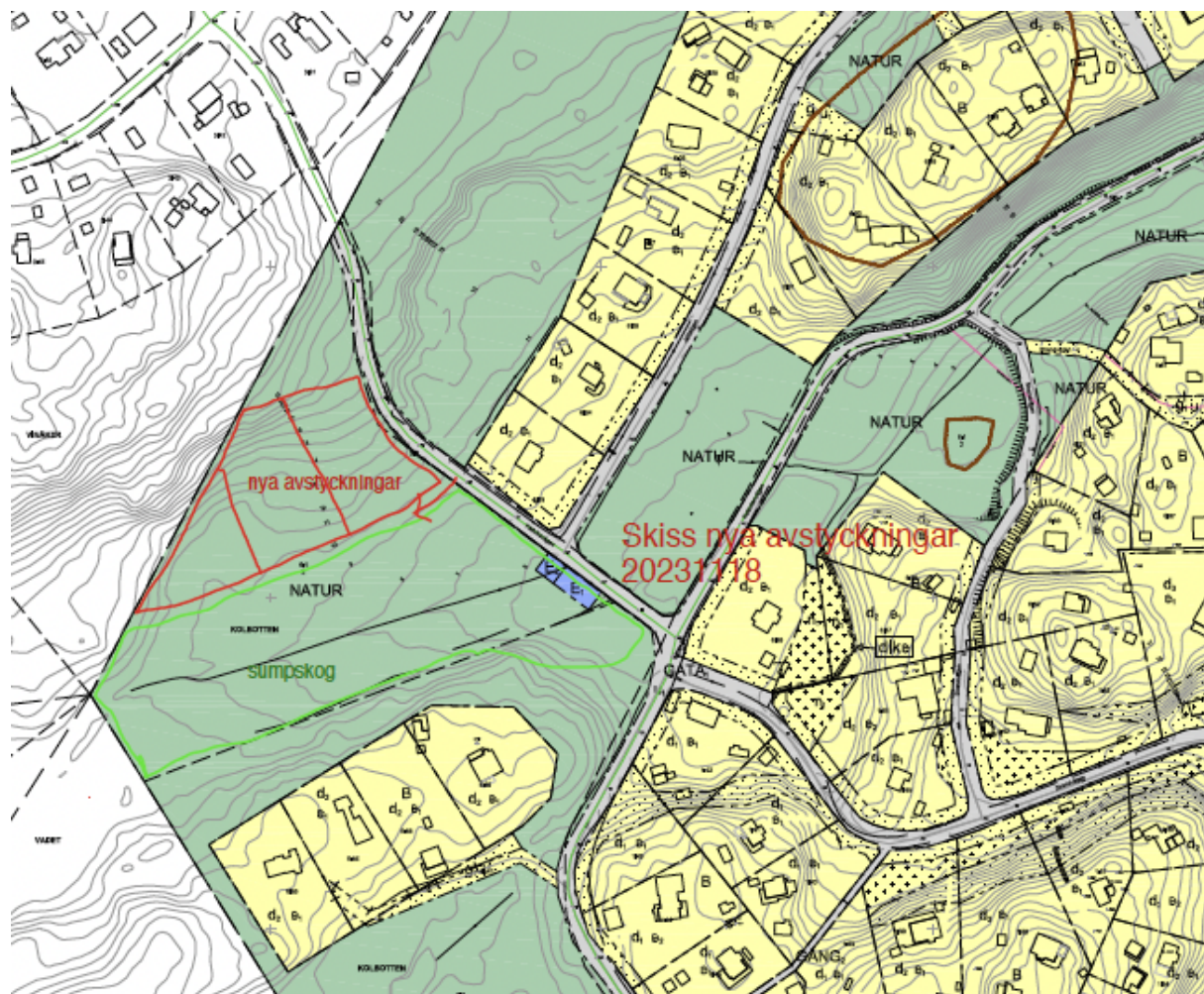

Eva Käverud


Leif Halvorsen
Kassör


Svante Weyler


Anna Mattsson
Sekreterare

Bilaga 1



Verifikat

Transaktion 09222115557505516584

Dokument

231126 Kolbottens fastighetsägareförening
granskningsyttrande detaljplan 2015_12.docx
Huvuddokument
4 sidor
Startades 2023-11-26 11:44:57 CET (+0100) av Jenny
Rosberg (JR)
Färdigställt 2023-11-26 19:26:08 CET (+0100)

Signerare

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



Signerade 2023-11-26 19:26:08 CET (+0100)

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



Signerade 2023-11-26 15:06:46 CET (+0100)

Leif Halvorsen (LH)
Kolbottens Fastighetsägareförening
leha.redkonsult@gmail.com



Signerade 2023-11-26 12:59:44 CET (+0100)

Anna Mattsson (AM)
Kolbottens Fastighetsägareförening
anna.ewe.mattsson@gmail.com



Signerade 2023-11-26 11:57:50 CET (+0100)

Svante Weyler (SW)
Kolbottens Fastighetsägareförening
svante@weyler.se



Signerade 2023-11-26 13:38:37 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557505516584

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>



Haninge kommun
Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen
136 81 Haninge
stadsbyggnad@haninge.se

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 lösningen 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 lösningen 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 skäligt 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 kommuninnevånare 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 samutnyttja 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. Småbåts hamn (plankarta 1)

I områdena VI (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 ledningsdragnings 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 ledningsdragnings.

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 ledningsdragnings.

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 VI som är reserverat för småbåtshamn. Småbåtshamnen får inte på något sätt begränsas av framtida ledningsdragningar.

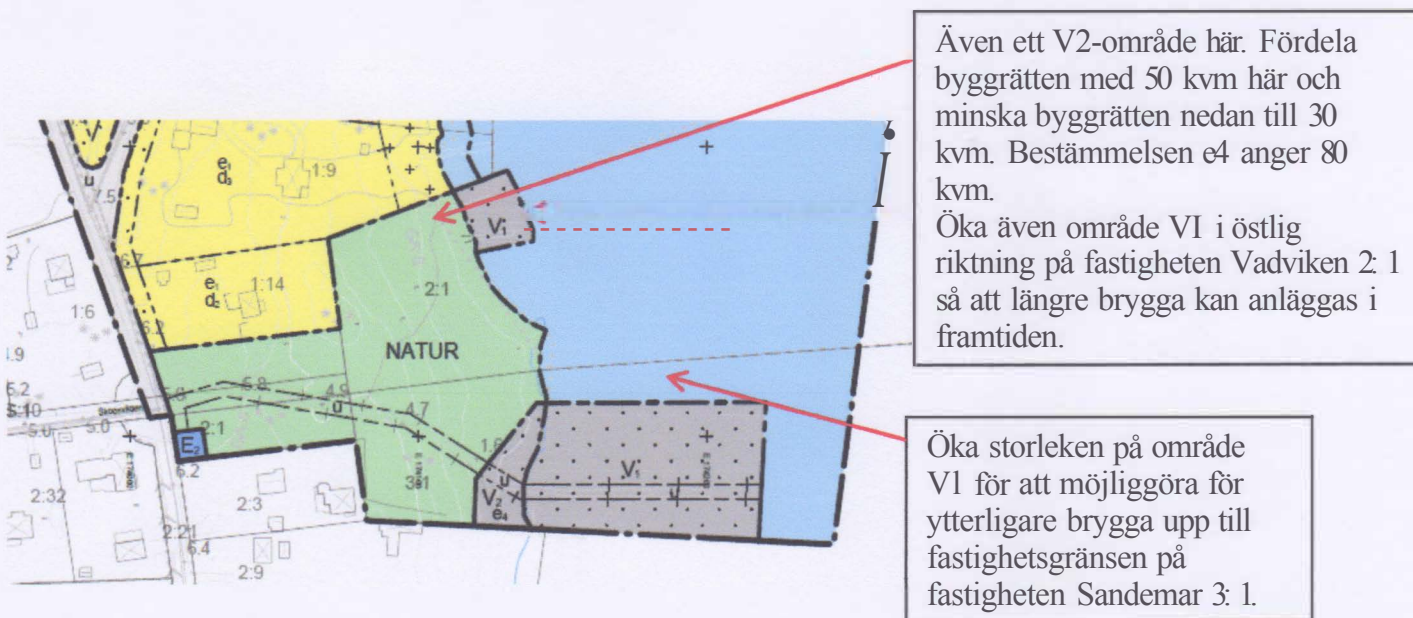
Det finns kommunal mark på båda sidor om Vadviken längre söder ut i viken som borde kunna användas för försörjning av områden på östra sidan av Vadviken. Kommunen bör utreda att i första hand använda kommunal mark till ledningsdragningar.

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

Vi föreslår att ett område V2 även inrättas i anslutning till område VI 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 VI (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 VI behöver också ökas i storlek i nordlig riktning och det norra området VI 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 samrådsbandlingen med en ny avstyckning.

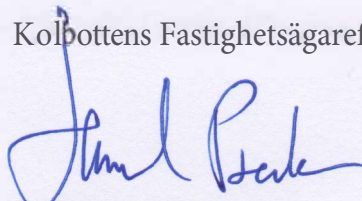
Således ska föreslagna avstyckningar planläggas för bostadsändamål.

11. Kommunalt VA-lån

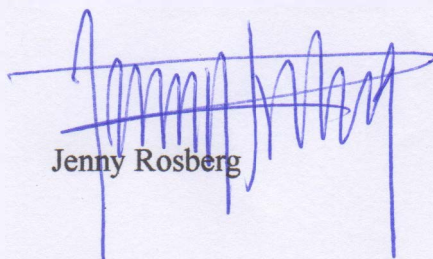
Vi saknar information om Haninge Kommun avser att erbjuda fastighetsägare kommunalt VA-lån för finansiering av anslutningsavgiften.

Med vänliga hälsningar

Kolbottens Fastighetsägareförening samt fastigheten Haninge Kolbotten 6: 1

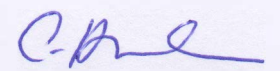


Lennart Preutz




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 försämrast.

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.



till

Stadsbyggnadsnämnden
Haninge kommun
136 81 Haninge

2022-12-21

haningekommun@haninge.se

Kopia

plan@haninge.se

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

Kommunens dnr PLAN2015.12

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 2023.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra permanentboende i området, kommunalt vatten - och avloppsutbyggnad och 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.

Bakgrund

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 som sluttar svagt ner till ett sankt skogsparti. Ett annat är ett område NO om detta på andra sidan Kattviksvägen är ett äldre sandtag och f.d. område för Försvarsmaktens förråd.

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

Samråd hösten 2016

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.

...

*Kolbottens fastighetsägareförening
Dalarokolbotten.se*

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.

Tillkommande synpunkter

Vikten av en god dagvattenhantering har under senaste decennierna aktualiserats. Förutom momentana höga vattenflöden på mark och vägar ser vi effekterna av grumling och föroreningar vid utloppet i Vadviken vid vår brygga och badplats. Dagvattnet har ett tillrinningsområde som sträcker sig långt utanför Kolbottens område. Vår möjlighet till påverkan av dessa flöden är svåra att styra för oss.

Kommunen ansvarar för dagvattenhanteringen, som länsstyrelsen påpekar i sitt samrådsyttrande. Vi har ännu ej delgivits hur dagvattnet kan minimera negativ påverkan av mark och vägar och renas innan det rinner ut i Vadviken. Vadviken ingår i Grenöfjärdens vattenförekomst och är särskilt känslig för påverkan. Miljökvalitetsnormerna för vatten ska vidmakthållas.

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 detaljplanen.

Vi har bl.a. diskuterat möjligheten att stycka av fastigheter vid Kattviksvägen. Kommunen anger att inga byggnationer bör tillkomma som kan påverka sumpskog eller andra skyddsvärda områden. Vilken buffertzona som krävs i detta fall har inte delgivits oss.

Enligt behovsbedömningen bör nytillkommande bebyggelse med återvändsgator undvikas. Även att skogsområden inte bör styckas upp i flera mindre områden.

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.

Vi ser inte att denna modesta avstyckning 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.

Kommunala tjänstemän har även hänvisat till en naturvårdsinventering (NVI) som underlag för eventuella avstyckningar. Denna utredning har inte delgivits oss.

Likabehandlingsprincipen

Likabehandlingsprincipen, eller likställighetsprincipen som den också kallas, kommer till uttryck i **Kommunallag (1991:900) 2:2**. Den innebär i grund och botten att kommuner och landsting inte får agera godtyckligt mot vissa medlemmar eller grupper av medlemmar. Enligt Kommunallagen kap 1 §3 ska kommuner och regioner behandla sina medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat. Lag (2019:835).

Likhetsprincipen stadgas den i grundlag och innebär att de som fullgör offentliga förvaltningsuppgifter ska beakta *allas likhet inför lagen* (Se; 1:9 RF). Det är ett skydd mot godtycke och diskriminering, lika fall ska behandlas lika. Det är krav på en viss konsekvens i beslutsfattandet.

...

Kolbottens fastighetsägarförening har följt detaljplaneläggning av ett närliggande område inom Schweitzerdalen, Dalarö. Syftet med den detaljplanen är densamma som för den på Kolbotten. Inom denna nyligen antagna detaljplan har totalt 25 nybildade fastigheter tillåtits. Kolbottens fastighetsägarförening anser att man i detaljplanen för Schweitzerdalen har tillåtit ett förhållandevis stort antal avstyckningar och att man därmed även i detaljplanen för Kolbotten bör tillåta avstyckningar. Detta med hänvisning till likabehandlingsprincipen.

Dessa avstyckningar skulle även vara ett välkommet tillskott för föreningens medlemmar för att finansiera framtida vatten- och avloppsanläggning och att höja statusen på våra vägar.

Slutsats

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

Dalarö 2022-12-21

För Kolbottens fastighetsägarförenings vägnar

Jenny Rosberg
ordförande

Eva Kåverud
ledamot

Kolbottens fastighetsägareförening
Dalarokolbotten.se
styrelsen@dalarokolbotten.se
jenny.rosberg@ropa.se
eva.kaverud@hotmail.com

(I skrivande stund har inte någon samrådsredogörelse sammanställs och delgivit oss, vilket vi beklagar.)

...
Kolbottens fastighetsägareförening
Dalarokolbotten.se

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 Försvarmaktens 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.

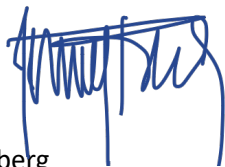
Slutsats

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>



till

Stadsbyggnadsnämnden

2023-09-25

Haninge kommun

136 81 Haninge

Ordförande Martin Strömvall

martin.stromvall@haninge.se

Nämndsekreterare

Anna Guteland

anna.guteland@haninge.se

haningekommun@haninge.se

kopia

plan@haninge.se

Skrivelse nr 3 - Detaljplan för Kolbotten 6:1 m.fl., Dalarö etapp 2a, Haninge kommun

Kommunens dnr PLAN2015.12

Kolbottens fastighetsägarförening har 2022-12-21 och 2023-05-02 inkommit med skrivelser angående detaljplaneringen av rubricerade detaljplan till Stadsbyggnadsnämnden. Svar från planavdelningen på vår första skrivelse har inkommit 2023-03-22. Vi saknar fortfarande svar på vår andra skrivelse från den 2 maj 2023.

Bakgrund

Haninge kommuns stadsbyggnadsförvaltning har sedan år 2015 handlagt ett detaljplanearbete för rubricerat område. Efter 8 år planeras en granskning i kv3 2023.

Kolbottens fastighetsägareförening välkomnar att nuvarande detaljplan omvandlas till en ny detaljplan som kan ge goda förutsättningar för en hållbar utveckling för området.

Från Haninge kommuns hemsida om detaljplanering på landsbygden kan vi konstatera att Kolbotten nämns som en möjlig plats för ny bebyggelse. Detta välkomnar vi och tar fasta på inför våra synpunkter på detaljplanen.

Nya avstyckningar

Kolbottens fastighetsägareförening har i samrådet och i inlämnade skrivelser framfört önskemål att stycka av upp till fyra fastigheter på tallmarken SV om Kattviksvägen.

Fastigheterna kan bilda en egen enklav med en närhet till befintliga fastigheter i norr och i öster. Vi hävdar att denna måttliga avstyckning inryms inom detaljplanens syfte samt Haninge kommuns strävan att Dalarö ska utvecklas. Vi beklagar att ingen Naturvårdsinventering (NVI) utförts för denna plats trots våra upprepade framförda önskemål om avstyckning.

Dagvatten

Kolbottens fastighetsägareförening har med åren kunnat följa en pågående permanentning inom området och därmed ändrade förhållanden beträffande vatten- och avloppsförsörjning, ökad trafik på tillfartsvägarna 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 med en trolig försämrad vattenkvalitet vid vår bad- och båtplats vid avrinningsområdet i Vadviken.

Att vattenkvaliteten inte mätts vid avrinningen vid vår bad- och bryggplats i Vadviken är bekymmersamt samt i sin förlängning ökad risk för en negativ miljöbelastning på Vadviken och Grenöfjärden.

Likabehandlingsprincipen/likställighetsprincipen

Vi vidhåller likabehandlingsprincipen med detaljplanen för Schweizerdalen där 25 fastigheter har avstyckats. Vår önskan är att med bibehållande av bebyggelsestrukturen för Kolbotten tillskapa upp till fyra fastigheter på mark som inte kräver stora markarbeten för att bebyggas och enkelt kan försörjas från Kattviksvägen.

Vi bedömer att det inte finns skäl till olika bedömningar, då platsens förutsättningar för nya avstyckningar är olika.

Slutsats

Våra framförda synpunkter i samrådet samt i två efterföljande skrivelser har inte bemötts av Stadsbyggnadsnämnden.

Vi vidmakthåller med denna skrivelse att våra tidigare inlämnade synpunkter kvarstår.

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

Dalarö 2023-09-25

För Kolbottens fastighetsägarförenings vägnar enligt styrelsebeslut den 25 september 2023

styrelsen@dalarokolbotten.se

Jenny Rosberg
ordförande

Eva Kåverud
ledamot

Svante Weyler

Anna Mattsson

Leif Halvorsen