

Detaljplan för delar av Gudö 13:1 och 15:1
Kommundel Gudö

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade **2014-02-24** (§ 45) att ge Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att arbeta fram en detaljplan för **Gudö 13:1**. **2014-05-26** (§ 131) gav Kommunstyrelsen Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att arbeta fram en detaljplan för **Gudö 15:1** i koordination med tidigare nämnda uppdrag. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra avstyckning av fastigheterna.

HUR SAMRÅDET OCH GRANSKNING HAR BEDRIVITS

Detaljplaneförslaget har under perioden **2015-06-29 – 2015-08-10** varit föremål för samråd med berörda myndigheter, fastighetsägare, boende med flera. Under samrådtiden har materialet varit utställt i Haninge kommunhus foajé och på kommunens hemsida www.haninge.se.

Därefter sändes det reviderade planförslaget ut på utställning/granskning under tiden **2015-12-15 – 2016-01-12**. Granskningen kungjordes i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet den **2015-12-15**. Förslaget var även utställt i Haninge Kommunhus foajé och på kommunens hemsida www.haninge.se.

INKOMNA YTTRANDEN

Under granskningstiden har **13** skriftliga yttranden inkommit. De inkomna yttrandena finns att ta del av i sin helhet på planavdelningen. I detta dokument är remissynpunkterna sammanfattade och sammanställda samt åtföljda av planavdelningens kommentarer.

Sist i dokumentet görs en sammanställning av de revideringar som gjorts i antagandehandlingen till följd av inkomna synpunkter.

Följande yttranden har inkommit under utställningen/granskningen:

Myndigheter, organisationer, föreningar, kommunala nämnder med flera

Skrivelse nr:	Instans:	Inkommen	Synpunkterna tillgodosedda
1	Tyresö Kommun	20151208	Delvis
2	Lantmäterimyndigheten	20160105	Ja
3	Länsstyrelsen	20160202	Ja

Lokala föreningar

Skrivelse nr:	Namn:	Inkommen	Synpunkterna tillgodosedda
4	Tutvikens Samfällighetsförening	20160112	Ja
5	Vendelsö fastighetsägareförening	20160202	Delvis
6	Villaägarna Haninge-Tyresökretsen	20160202	Nej

Sakägare

Skrivelse nr:	Namn:	Inkommen	Synpunkterna tillgodosedda
7	Susanne Ramström och Michael Sundbom	20160107	Delvis
8	Robert Nagy och Svante Wagenius	20160111	Ja
9	Valve Kääramees	20160111	Delvis

Övriga inkomna synpunkter

Skrivelse nr:	Namn:	Inkommen	Synpunkterna tillgodosedda
10	Fredrik Stavfors	20151215	Nej
11	Jessica Johansson	20151215	Nej
12	Kjell Karpnäs	20151217	Nej
13	Linda Langen Åkerlund	20151228	Ja

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER MED KOMMENTARER

Synpunkter från myndigheter, organisationer och kommunala nämnder

1. Tyresö Kommun

Tyresö kommun har efter samråd tidens slut uppmärksamats på att samråd hållits för detaljplan Gudö 13:1 samt 15:1. Kommunen tar nu möjligheten att yttra sig över planförslaget. Generellt är kommunen tveksam till lämpligheten i att dikt an till naturreservatet Tyresta, en buffert kring nationalparken Tyresta, möjliggöra för ny bebyggelse.

Det är positivt att Haninge i översiktsplanförslaget anger att viktiga ekologiska landskapssamband ska beaktas vid planläggning samt värnar och utvecklar ekosystemtjänster. Nya entréplatser till Tyresta naturreservat och nationalpark ses som positivt och ökar tillgängligheten till parken även för Tyresöbor. Den entréplats som ligger inom planområdet bör stärkas.

Planförslaget för Gudö 13:1 och 15:1 ligger idag inom riksintresset för det rörliga friluftslivet (förslag ligger hos Naturvårdsverket innebär dock att området hamnar utanför). För att bibehålla goda förutsättningar för riksintresset det rörliga friluftslivet är det framförallt av vikt att tillgängligheten till naturreservatet via det stråk som löper över Gudö 13:1:s södra säkerställs – oavsett var gränsen för riksintresset går – vilket poängteras i planbeskrivningen. Området utgör en viktig entré till Tyresta nationalpark där kommunen arbetar för ett sammanhängande rekreativt stråk för gående och

cyklister runt Tyresåns sjösystem. Det är viktigt att gågatan på plankartan, som möjliggör det rekreativa stråket, blir tillräckligt bred.

Tyresö kommun anser även att det är olämpligt att upphäva strandskyddet i den omfattning som framgår av planförslaget och att det är olämpligt att möjliggöra för fler bryggor och båtplatser i Långsjön där det idag är dålig-måttlig ekologisk status och där det pågår mellankommunalt samarbete för att förbättra vattenkvaliteten. Allmänhetens tillgång till stränderna bär även stärkas.

Planavdelningens kommentar:

Planavdelningen gör liknande bedömning att det generellt inte bör tillkomma ytterligare exploatering intill naturreservat i stor utsträckning. Dock gäller just detta fall mark som sedan lång tid tillbaka planlagts som kvartersmark och därav ej lämpar sig som buffertzona. Planavdelningen har däremot strävat efter att ändå i samråd med Länsstyrelsen motverka att exploatering sker för nära reservatsgränsen och har planlagt för en korridor med trädfällningsförbud intill gränsen.

Planavdelningen delar också Tyresö kommuns uppfattning om vikten av tillgänglighet till naturreservatet vilket yttrar sig i planen genom att entréerna in till reservatet stärks och görs om till lokalgatan och allmän plats.

Gång- och cykelvägen in i naturreservatet bedöms vara tillräckligt bred.

Gällande strandskyddet har planavdelningen i noga samråd med Länsstyrelsen gjort den avvägning som presenteras. Förslaget bygger på den reglering som plan- och bygglagen förespråkar. Synpunkterna om bryggor och båtplatser gäller inte denna detaljplan då detta inte regleras i förslaget utan i den äldre detaljplanen från 2001.

2. Lantmäterimyndigheten

Plankarta med bestämmelser

Fel vid utskrift av plankarta har medfört att teckenförklaring och typsnitt på flera texter är fel. Fastighetsbeteckningar ligger dolda och traktnamn saknas. Under förutsättning att gemensamhetsanläggningarna innehåller samma ändamål behöver man inte redovisa "g" med g₁ och g₂, men i detta fall är det skillnad på ändamålen då den ena ska omfatta dagvattenhantering. GC-väg bör vara på vitt underlag, inte grönt. Koordinatkryss saknas. Kommungräns saknas. Fastighetsbeteckningar saknas.

Planbeskrivning

Information om prickmark, under rubriken Bebyggelsens placering, kan upplevas missvisande då man nämner mark som ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar. Hittar inget sådant område i denna plan. Under allmän plats beskrivs förslag om omprövningen av gemensamhetsanläggningen. Denna gemensamhetsanläggning saknar fullständig fastighetsbeteckning. Detta är viktigt då det är två olika gemensamhetsanläggningar, med olika traktnamn, aktuella inom planområdet. (Detta gäller genom hela dokumentet).

Sista meningen i första stycket bör omformuleras. Hur gemensamhetsanläggningarna ser ut efter omprövning bestäms inom förrättningarna. I planbeskrivningen bör endast syftet beskrivas. Omformulering av mening.....Omprövning av gemensamhetsanläggning sker via en anläggningsförrättning efter ansökan...(inte som inträffar i samband med en...)

Kan vara lämpligt att hänvisa till förslagsvis g₁ vid beskrivning av tillfart till Gudö 13:1, detta gäller även beskrivning av gemensamhetsanläggning berörande Gudö 15:1. Tveksamhet kring bildande gemensamhetsanläggning som inte ansluter till lokalgata

utan till parkmark i en överbliven liten bit av en gammal byggnadsplan från år 1978. Lantmäterimyndigheten anser att det är lämpligt att ta med den delen i denna detaljplan.

Servitutet (infart till Gudö 15:1 norrifrån) som föreslås upphävas bör i dokumentet mer tydligt framgå som idag giltigt servitut. Dessutom bör det framgå att servitutet upphävs efter ansökan om fastighetsreglering hos Lantmäterimyndigheten.

Ordet förrättning felstavat på sidan 18. I dokumentet hänvisas till illustrationstext för avfall, denna text saknas i kartan (sid 20).

Stycket som beskriver den tänkta fastigheten i Gudö 15:1s norra bör omformuleras. Här kan vi inte veta vem som köper av vem om det inte redan innan finns ett avtal. De berörda fastighetsägarna kan ingå ett frivilligt avtal.

Fastighetskonsekvensbeskrivningen måste ses över. Tabellen är bristfällig avseende information om planbestämmelser, berörda fastigheter, fastighetsrättsliga åtgärder och konsekvenser. Önskvärt är även att komplettera med förändringskartor.

I det anslutande planområdet ligger va-ledningar med ledningsrätt vilket är lämpligt även i detta. Detta bör förtydligas avseende bl.a. lantmäteriatgård och fastighetsbeteckningar. Det är även lämpligt att detta kommer in i konsekvenstabellen.

Sid 27, beskrivs ledningar inom fastigheten Gudö 13:1. Vad är detta för ledningar?

Framgår det att det finns särskilda skäl till att huvudmannskapet inte är kommunalt? Fastighet/tomt används inte konsekvent i dokumentet. Syftet med tillträde till privata fastigheter måste förtydligas.

Planavdelningens kommentar:

Både plankartan och planbeskrivningen har reviderats i samråd med Lantmäterimyndigheten där alla synpunkter har bemötts.

3. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.

Planavdelningens kommentar:

Noterat.

Lokala föreningar

4. Tutvikens samfällighetsförening

I planbeskrivningen förekommer väsentliga sakfel och felskrivningar i så hög grad att det är svårt för berörda parter att få korrekt insyn i ärendet och därmed vara delaktig i planens utformning. Tutvikens samfällighetsförening, hädanefter TSF, har felaktigt utelämnats som huvudman i granskningshandlingen, har inte kontaktats för efterfrågad dialog efter samrådet eller delgivits underlaget. TSF har fortsatt ingen uppfattning om styckningen bör beviljas eller om hur detta ska gå till.

Haninge kommun har dock föreslagit att [TSF] ska ges ansvar för nya vägar och i förlängningen potentiellt även för den gemensamhetsanläggning som de nya

fastigheterna föreslås anordna. I korthet vidhåller TSF att detta inte är i linje med tidigare förrättning av Lantmäteriet och att planen saknar lagstöd. TSF motsätter sig bestämt ett utökat ansvar som Haninge kommun föreslår, därtill anser TSF att det fortsatt finns avgörande brister i kommunens framställan. TSF kommer inte begära fastighetsreglering hos LM på det sätt som detaljplanen beskriver.

TSF vill ånyo inleda en dialog med kommunen om kommunens långsiktiga planering för Gudö- Tutviken för att få till en mera ändamålsenlig och varaktig förvaltning av anläggningen, innan detaljplanens antagande. Om Haninge kommun vidhåller att anta planen i nuvarande form kommer styrelsen för TSF förorda för föreningsstämman att överklaga beslutet.

Förutsättningarna för Tutviken ga:1

Under arbetet som ledde fram till Lantmäteriets förrättningsbeslut 2006, anläggningsbeslutet för Tutviken ga:1, så fanns *möjligen* en generell vilja bland fastighetsägarna att ha ett huvudmannaskap för gemensamma vägar och mark i området. Området bestod då grovt uppskattat till hälften av fritidshus, vägnätet var enkelt, området var oexploaterat och lantligheten var påtaglig. Troligen ville flera fastighetsägare, främst sommarstugeägarna, behålla områdets lantliga karaktär. Redan direkt efter förrättningen så framfördes dock många protester mot hur förrättningen genomförts och om huruvida det fanns en utbredd, generell, vilja att sköta gemensamhetsanläggningen som huvudman. Förrättningsbeslutet överklagades, helt eller i delar, i flera omgångar fram till 2012.

Sedan 2006 så har området utvecklats avsevärt, bebyggelse och stadsbild har förändrats. Idag så är Tutviken ga:1 inte längre ett avskilt sommarstugeområde i ett skogslandskap, utan en del av en sammanhängande villaområde med omfattande nybyggnation. Gudö har blivit en tätort.

Intresset för vägföreningen är lågt bland medlemmarna. Årsstämmorna är inte särskilt välbesökta och rekryteringen till styrelsen går normalt trögt. Inför årsstämman 2015 så övervägdes att överlåta förvaltningen till tredje part, professionellt, vilket skulle medföra en markant ökad ekonomisk belastning för fastigheterna. Det finns således ingen betydande vilja bland fastighetsägarna att själva agera huvudman för vägarna och gemensamma ytor i området.

Yrkande

Att i detta läge försöka påtvinga TSF ytterligare ansvar strider mot 1 kap. 1§ Plan- och bygglag (2010:900). Regeringen är tydlig på att *huvudmannaskapet* normalt ska ligga på kommunen inom detaljplanerat område.

Boverket noterar 2009 att *enskilt huvudmannaskap* tillämpas betydligt oftare än vad lagreglerna ger uttryck för och att utvecklingen inneburit en övervältring av allmänna kostnader på olika kollektiv av enskilda fastighetsägare. "*Kommunalt huvudmannaskap ska som idag normalt gälla för allmänna platser inom områden med detaljplan*".

Lantmäteriet skriver 2009 i en rapport, som legat till grund för resonemangen i förarbetet (Prop. 2009/10:170) inför gällande Plan- och bygglag (2010:900), att huvudregeln är att kommunerna ska vara huvudman inom detaljplanerad mark. Vidare att enhetlighet i förvaltningen inte sällan används av kommunerna som argument för enskild förvaltning, något som alltså Regeringen inte godkänt som *särskilda skäl*.

Miljööverdomstolen skriver 2013 att "*Lagstiftningen ger visst utrymme för att ett planområde kan ha ett enskilt huvudmannaskap. Detta gäller t.ex. för områden där karaktären tydligt bevarats genom att den ursprungliga fastighetsindelningen ligger kvar i stora delar samt att vägarnas karaktär inte förändrats i någon större omfattning. Det kan även gälla områden där de boende själva önskar enskilt huvudmannaskap.*"

Vidare att: *"Mark- och miljööverdomstolen fann att enbart en strävan efter enhetlig förvaltning inte kunde anses utgöra särskilda skäl..."*

Sveriges Kommuner och Landsting, tillsammans med Trafikverket och Riksförbundet Enskilda Vägar har 2012 gemensamt kommit fram till att *"Kommuner bör ha huvudansvar för väghållningen i tätorter med undantag för det övergripande statliga vägnätet"* samt att *"Enskilda väghållare bör ha ansvar för vägar på landsbygd med främst nytta för fastighetsägare i deras närhet"*.

Mot bakgrund av vad vi beskriver i förutsättningarna för detaljplanen ovan, så anser TSF att Haninge kommun inte lyckats påvisa att TSF skulle ha *väsentlig betydelse* (5 §) av att ha del i den nya gemensamhetsanläggningen, eller att fördelarna skulle överväga kostnader och olägenheter (6 §), vilket är ett krav enligt Anläggningslagen (1973:1149). Vidare att någon *"övervägande nytta från allmän synpunkt"* (11 §) inte heller redovisats.

Avslutningsvis så skulle det vara mycket anmärkningsvärt om Haninge kommun väljer att fortsätta planeringsprocessen mot en uttryckt vilja från en av huvudmännen, utan tydligt lagstöd och helt i avsaknad av efterfrågad dialog om genomförandet. Det är styrelsens uppfattning att detta går emot kommuninvånarnas vilja.

Planavdelningens kommentar:

Tutvikens samfällighetsförening har efter granskningen kontaktats för en fördjupad dialog om vägarna inom detaljplaneområdet och i Gudö generellt. Planhandlingarna har även reviderats där Tutvikens samfällighet inte längre är föreslagen som huvudman för allmänna vägar. Beslutet att inte låta kommunen vara huvudman har även motiverats på ett tydligare sätt i planhandlingarna. Frågan om vidare övergripande diskussioner om vägskötseln i Gudö har även tagits upp på tjänstemannanivå samtidigt som vägföreningen har uppmuntrats att driva frågan tydligare om att avsägas ansvar över vägarna till kommunen.

5. Vendelsö Fastighetsägareförening

Föreningen är kritisk till att just detta ärende prioriteras av Haninge Kommun när tusentals andra medborgare väntar på detaljplaneinsatser. Föreningen ställer sig också frågande till att planen kan genomföras med enkelt planförfarande och menar på att reaktionen i samrådssvaren tyder på att det finns ett stort allmänintresse.

Att strandskydd, som införts i den förra planen, delvis upphör i den nya planen är de kritiska till, och frågar hur verkkningsfullt skyddet egentligen är. På plankartan ställer de sig frågande till vad som händer med den del längst i söder på Gudö 15:1 som ligger utanför planområdet. Samtidigt frågar de om infarten längst i söder till fastigheten Gudö 15:1 är problematisk på grund av höjdskillnaderna.

Föreningen påpekar också att tanken med den tidigare planen var att styckningsförbud skulle gälla i hela området. De hänvisar också till Miljöbalken och påpekar att enligt 3 kap. 6 § ska "Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas. Områden som är av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket."

Föreningen yrkar slutligen avslag på detta planuppdrag och hoppas att berörda politiker och tjänstemän tänker om rejält och inser vikten av att respektera hela innehållet i fullt ut gällande detaljplaner.

Planavdelningens kommentar:

Haninge Kommun har ett kösystem där resurser för att genomföra detaljplaner rättvist delas ut allteftersom dessa resurser blir tillgängliga. Diskussionen om enkelt eller normalt planförfarande är också något som alltid vägs in när en plan ska startas upp och i detta fall har även detta gjorts där den slutgiltiga bedömningen varit att allmänintresset inte varit tillräckligt stort för att motivera ett normalt planförfarande.

Gällande strandskyddet så stämmer det inte att strandskyddet infördes i den förra planen. Strandskyddet togs bort i den förra planen och skapade just de förutsättningar som tillsammans med flertalet andra faktorer motiverar varför strandskyddet kan upphävas i delar av planen.

Efter granskning har infarten till Gudö 15:1 justerats för att vägsträckningen ska kunna genomföras på ett bättre sätt. Även planområdet i början av infarten har utökats för att gemensamhetsanläggningen ska kunna sträcka sig hela vägen in till alla föreslagna fastigheter på Gudö 15:1.

Slutligen bemöter planavdelningen yrkandet om att detaljplanen inte bör genomföras då den ursprungliga planen förbjöd avstyckningar i området. Två aspekter gör sig gällande här. Det första belyser det faktum att den gamla planens genomförandetid har gått ut vilket delvis gör planen inaktuell. Den andra aspekten är att det inte fanns något styckningsförbud i den förra planen utan att det istället handlade om att reglera områdets utveckling med en lämplig mängd styckningar. Gudö 13:1 har exempelvis redan styckats av en gång med den gamla planen som underlag.

6. Villaägarna Haninge- och Tyresökretsen

Föreningen hänvisar till att planuppdraget borde avskrivas då befintliga vägar inte håller tillräckligt hög vägstandard. De menar på att avstyckningar skulle kunna bli aktuella i framtiden men då behöver hela området studeras samordnat så att bl.a. krav på högre vägstandard kan genomföras. De påpekar slutligen att det är ett återkommande problem att det byggs i fel områden.

Planavdelningens kommentar:

Generellt sett stämmer det som föreningen påstår att i de fall vägarna in till ett planområde inte håller tillräckligt hög standard så uppmuntras inte att planuppdrag genomförs. I detta fall har planavdelningen gjort en annan bedömning och vidhåller att vägstandarderna är tillräckligt höga. Den efterfrågan på en samordnad bedömning av alla vägar i området sker redan i dagsläget i den lokala vägföreningen som i samtal med planavdelningen efterfrågat och inlett en dialog med kommunen om detta.

Sakägare**7. Susanne Ramström och Michael Sundbom**

Syftet med de nya detaljplanerna är att förädla fastigheterna Gudö 13:1 och Gudö 15:1. Något vi i grunden ser positivt på.

Vi har tidigare under samrådet påpekat att Fiolvägen inte kommer att hålla för den utökade trafiken som detaljplaneförslagen innebär, inte minst gäller detta under byggtiden. Som svar i samrådet, vilket vi för övrigt inte erhöll, är er kommentar "generell upprustning av vägnätet och hur vägar kan anläggas och förvaltas i

kommunen ligger utanför planuppdraget". Detta är en kommentar som är oerhört nonchalant och fylld av ignorans mot bakgrund av att i nu pågående granskning finns ett stycke om fastighetsbildning vars konsekvens att vi som enskilda fastighetsägare skall ansvara för kostnader och markinlösen via Tutviks fastighetsägare förening samt att vi därefter senare skall belastas för gatukostnaderna.

Det är enligt vår mening helt orimligt att vi skall bekosta utökad vägslitage, sönderkörda vägar av tung byggtrafik för att två enskilda fastighetsägare skall förädla sina fastigheter. Om kommunen önskar, vilket väldigt uppenbart är fallet, genomföra dessa detaljplaner så är rimligheten att kommunen bekostar de utökade vägkostnaderna såsom mottagare av nya skatteintäkter, alternativt att de två fastighetsägare som får ett kraftigt höjt marknadsvärde på sina fastigheter bekostar detta.

Vidare finner vi att passusen om att vi övriga fastighetsägare i området under planläggning etc inte kommer att få bygglov som tidigare är helt orimligt och till och med odemokratiskt, det är ett djupt intrång på våra medborgerliga och lagstadgade rättigheter. Vi ställer oss väldigt frågande till att kommunen överhuvudtaget kan göra sådana inskränkningar av PBL för sina invånare.

De tillkommande fastigheterna kommer att vara exklusiva och beting höga marknadsvärden. Detta innebär för kommunen ökade intäkter i form av, sannolikt, kommunalskatt från inkomsttagare i det högre löneskiktet.

Kommuner är genom lagstiftning ålagd att tillhandahålla service till kommuninvånarna finansierat via sitt skatteuttag. Haninge Kommun har en hög kommunalskatt. Trots detta bryter kommunen mot detta genom att belasta enskilda med avgifter för kommunalisering av vägar. Majoriteten av landets 277 kommuner gör inte det, för majoriteten i landet är det "gratis" att få en kommunal väg, i Haninge kostar det enskilda personer 100 000:- tals kronor. Något vi, och många med oss, finner djupt orättfärdigt och kränkande.

Mot denna bakgrund menar vi därför att detaljplanerna skall innehålla beslut om kommunalisering av Fiolvägen bekostad av Haninge kommun. Denna vägkostnad kommer kommunen sannolikt ha räknat hem redan år 1 av kommunalskatt från de nya invånarna till de i detaljplanerna tillkommande fastigheterna.

Alternativet till att kommunen bekostar kommunaliseringen av vägen är att kommunen ålägger fastighetsägarna till Gudö 13:1 och 15:1 att göra detta. Skälet till detta är naturligtvis att värdet för dessa två fastigheter ökar avsevärt med de nya föreslagna detaljplanerna, för oss övriga fastighetsägare på Fiolvägen kommer inte värdet att öka nämnvärt, däremot ska vi enligt granskningen drabbas av avsevärda kostnader för detaljplanernas genomförande. Det är helt orimligt liksom det faktum att vi inte skall kunna söka och erhålla bygglov inom lagstadgade 10 veckor med anledning av genomförande av de tillkommande detaljplanerna för Gudö 13:1 och Gudö 15:1.

Planavdelningens kommentar:

Efter granskning har planförslaget reviderats där varken Tutvikens Samfällighetsförening eller Tutviks Fastighetsägare Förening längre står som huvudman inom planområdet. Gällande bygglovsstopp har kommunen en generell policy att i vissa fall inte tillåta bygglov när detaljplaner genomförs men för mer detaljer om vad som gäller i just detta fall hänvisar planavdelningen till bygglovsavdelningen.

8. Robert Nagy och Svante Wagenius

Vi vidhåller våra ståndpunkter från samrådet i augusti. Alltså de synpunkter som lämnades in av Robert Nagy m.fl. Vi tycker att det bör poängteras att det är samtliga boende i närområdet som har dessa synpunkter och som skrev på inlagan till samrådet.

Bl.a. skrev vi att den tänkta gemensamhetsanläggningen tomt 15:1 är för smal. Vi vill nu understryka att denna är spikrak, ligger vid angränsande befintliga tomtgränser, har placering i högläge och innebär mycket sprängningar och schaktningar. Vi skissade även en alternativ sträckning av lokalgatan och bifogade denna då.

Detta har inte alls tagits i beaktande. Dock har Ola Grimell (Bygglovsenheten) nyligen på telefon tillstått att det här måste kommunen nog titta vidare på. Vi varnade för att det troligen inte går att få till avlopp vatten och väg på den smala korridor som är avsatt för detta. Det kan visa sig i byggskedet att det inte går och då blir det förstås dyrare än att justera detta i planeringsskedet.

Korridoren är ca 4m bred. Bakom t.ex. 3:306 måste man bygga en vägbank mellan två höjder och bara denna kräver en större bredd. Lokalgatans bredd ska dessutom vara 4m så plats för diken saknas.

Lokalgatan (gemensamhetsanläggningen) är placerad högst upp i den bergiga terrängen på tomten. Citatet nedan är taget från den tänkta planbeskrivningen.

”Bebyggelsen ska i största mån möjligt samlas utmed gatorna för att bevara den naturgivna karaktären, men även för att undvika alltför höga bullervärden. Bullerproblem blir värre högre upp i terrängen samtidigt som de finaste och mest karaktärsskapande naturpartierna också återfinns där. Att bygga nära gatan har även privatekonomisk betydelse i bergig terräng eftersom all sprängning för uppfartsvägar och ledningsgravar bekostas av den enskilda fastighetsägaren.”

Hur ska framtida tomtägare kunna följa kommunens rekommendationer när gatan är placerad just där man inte bör bygga?

Vi föreslår att stadsbyggnadsförvaltningens medlemmar kommer ut till fastigheten för att själva på plats bättre kunna bedöma terrängen.

Överväg en annan placering av lokalgatan längre öster ut, det ger en lägre placering. Kanske ytligt sett mindre kvartersmark men billigare och bättre lösning. Kvartersmarken kommer ändå bli betydligt mindre om man ligger kvar i befintligt läge eftersom avsedd yta måste breddas avsevärt för att minimera skador och kostnader samt ge tillräcklig flexibilitet för vägdragning. Med en östligare placering slipper vi få en väg som går ovanför allas tomter, något som inte någon önskar sig. Vi ber er att inte skynda på processen utan att först utreda och lösa problematiken vi pekar på. En representant för Stadsbyggnadsförvaltningen har redan tagit sig tid att göra ett besök på plats, Ove Andersson (MP). Han förstod platsens komplexitet när sett den själv.

Planavdelningens kommentar:

Plankartan har reviderats där vägsträckningen in till Gudö 15:1 har justerats för att fungera bättre ihop med den kuperade terrängen samt i mindre utsträckning störa intilliggande fastigheter.

9. Valve Kääramees

Närområdets övergripande struktur domineras fullständigt av Tyrestareservatet och Långsjön – detaljplanen bryter således helt mot närområdets struktur. Yrkar: Då detaljplanens syfte och huvuddrag är felaktiga att detaljplanen upphäves.

Miljöbalken (1998:808) 3 kap. 6 § Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas. Områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

Bara två mil utanför Stockholm ligger Tyresta, ett av de största orörda urskogsområdena utanför fjällregionen. Ingen annan storstad i Europa har som Stockholm en urskog inpå knutarna. De karga hällmarkstallskogarna ligger i ett spricklandskap med isslipade hållar. Detta sprickdalslandskap är unikt ur ett internationellt perspektiv. Planområdet ingår i området Tyresta-Åva som är av riksintresse för rörligt friluftsliv och ansluter i öster direkt till Tyresta naturreservat som är ett välbesökt rekreativt område. Av planförslaget framgår vidare att det skulle leda till ökad bilism i området. Biltrafiken till och från detaljplanens avstyckade fastigheter fr Gudö 13:1 skulle mångfaldiga riskerna för allmänheten att gående eller cyklande nyttja Fiolvägens fortsättning som entré till Tyrestareservatet.

Samhällsbyggnadsavdelningen i Haninge framhöll 2002-03-25 följande beträffande detaljplan D-150: "I samband med att ny bebyggelse uppförs sker naturligtvis förändringar i området. Denna effekt skulle förstärkas avsevärt om förtätning genom avstyckningar även skulle medges. Enligt samhällsbyggnad är det särskilt angeläget och ett stort allmänintresse att det område ökad biltrafik på Fiolvägens fortsättning till och från detaljplanens avstyckade fastigheter skulle medföra om detaljplanen skulle genomföras."

Som framgår ovan: "Enligt samhällsbyggnad är det särskilt angeläget och ett stort allmänintresse att det område som gränsar till Tyresta naturreservat i öster bibehåles så opåverkat som möjligt. Detta har också påpekats som särskilt viktigt av Länsstyrelsen och från de fastighetsägarföreningar som är verksamma i området."

PBL 4 kap 17§ I en detaljplan får kommunen upphäva strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Yrkar: Att med hänsyn till intresseavvägningen ovan och 4 kap. 17 § i PBL att strandskyddet ej upphävs.

Idag finns ett servitut som på ett utmärkt sätt tillgodoser allmänhetens intresse att ta sig till och från Tyrestareservatet via Fiolvägen. Om detaljplanen skulle genomföras skulle biltrafiken på Fiolvägens fortsättning mångfaldigas och kraftigt öka riskerna för gående, cyklande, personer med barnvagn eller i rullstol att ta sig till eller från reservatet. Trots detta uttrycker detaljplanen ytterligare en strävan att gå fastighetsägaren till Gudö 13:1 till mötes genom att vältra över kostnaden för nuvarande vägen med servitut till Gudö 13:1 till Tutvikens samfällighetsförening.

Yrkar: Att nuvarande vägsträckan med servitut in till naturreservatet och Gudö 13:1 inte övergår till den befintliga gemensamhetsanläggningen Tutvikens samfällighetsförening.

Hänvisar i övrigt till min skrivelse 2015-08-08: Överklagande av/synpunkter på "Detaljplan för delar av Gudö 13:1 och 15:1 Vendelsö-Gudö Samrådshandling 2015-06-26".

Planavdelningens kommentar:

För 14 år sedan har det visserligen kommenterats, som yttrandet påpekar, att ambitionerna var att bevara grönskan i en stor utsträckning. Däremot så verkställdes detta bara delvis i och med att all mark intill naturreservatet planlades som byggbar kvartersmark eller kvartersmark utan bebyggelse. Detta är de fysiska förutsättningarna vi har att förhålla oss vid. Tätortsnära grönska är även viktigt som belyses i yttrandet och Gudöbornas närhet till Tyresta naturreservat och Nationalpark är heller inget som förändras till det sämre i samband med planförslaget.

Gällande strandskyddet har planavdelningen i nära samråd med Länsstyrelsen säkerställt att upphävandet av strandskyddet överensstämmer med de särskilda skäl som måste uppfyllas för att få laglig rätt att upphäva strandskyddet. Strandskyddet har även på delar av udden längst i norr efter synpunkter inte upphävts.

En ändring har skett efter granskningen där Tutvikens samfällighetsförening inte blir huvudman i den nya planen. Den ökade trafiken bedöms även ringa och samtidigt bidrar planen till att stärka allmänhetens tillgänglighet till naturreservatet.

10. Fredrik Stavfors

Jag tycker inte att avstyckningarna till 13:1 och 15:1 ska godkännas. De är ytterst beklagligt om en Stockholms största sammanhängande naturområden nagga i kanten. De tär många människor som passerar genom de tänkta tomterna på väg in och ut i parken dessutom är det ett viktigt motionsområde.

Att en av tomterna är en sjötomt som direkt gränsar till vattnet är inte bara korkat dessutom förstår jag inte hur det kan vara lagligt med tanke på strandskyddet.

Jag tycker ni bör vända på resonemanget att stycka av dessa tomter har tidigare fått avslag vad är det för stor förändring som har tillkommit för att det överhuvudtaget ska bli aktuellt att stycka av? Eller är det bara en ny och inkompetent tjänsteman?

Planavdelningens kommentar:

Naturreservatsgränsen går utanför planområdesgränsen. Ingen del av reservatet ligger alltså innanför planområdet så detaljplaneförslaget medför alltså inte att naturreservatet naggas i kanten.

Upphävandet av strandskyddet har i nära samråd med Länsstyrelsen bearbetats för att säkerställa att det finns lagligt stöd att upphäva enligt de särskilda skälen.

11. Jessica Johansson

Jag blir jätteledsen när jags er att det ska byggas enligt detaljplanen. Det byggs överallt, varför kan vi inte få ha lite grönområde kvar? Ja säger ni skogen är stor sedan, jo men det är väldigt fridfullt att kunna gå vid vattnet utan att se några hus precis där man går. Det byggs redan massor i området behåll lite som ursprunget. Det står att "det går i linje med områdets övergripande struktur". Snälla låt vårt område

bevaras lite genuint så att man kan gå och njuta av naturen men även t.ex. paddla kajak och se grönområde inte bara bebyggelse.

Hur länge ska vi bo i ett område där det byggs och byggs på stora ytor? Riktigt trist känns redan som att området nere vid modevillan aldrig blir klart och så ska ni utöka byggande.

Snälla tänk om!

Planavdelningens kommentar:

Nyttillkomna byggnader kommer till viss del påverka områdets karaktär men det allmänna stråket in i själva reservatet och uddens skydd längst ut i vattnet har förstärkts i samband med detaljpleförslaget.

12. Kjell Karpnäs

Angående detaljplan för Gudö 13:1 och 15:1 vill jag uppmärksamma problemet med otillräckliga parkeringsmöjligheter vid busshållplatserna vid Gudö. Jag finner det ytterst olämpligt att möjliggöra ytterligare förtätning i området så länge problemet med parkeringsplatserna inte fått en lösning. De räcker inte till idag och att förvärra problemet genom ytterligare förtätning strider mot bättre vetande inom allt vad stadsplanering, detaljplanering och miljökonsekvensbeskrivning heter. Lös problemet först ändra detaljplanen sen! En busslinje Tutviksvägen/Bondvägen kanske skulle bättra på situationen. Varför inte tillsätta en utredning så länge?

Planavdelningens kommentar:

Att kunna erbjuda parkeringsplatser i kollektivtrafiknära lägen är som yttrandet påpekar i kommunens intresse och något som också genomförs när tillfälle ges. Vid denna typ av mindre exploatering ställs dock oftast inte sådana krav utan parkering förutsätts istället lösas på de enskilda privata fastigheterna.

13. Linda Langen Åkerlund

Enligt planbeskrivningen förvaltas vägarna av Tutviks Fastighetsägare Förening som står som enskild huvudman. Sedan när är Tutviks Fastighetsägare Förening enskild huvudman av vägarna? Vilken roll har Tutvikens samfällighetsförening?

Gudö 13:1 ligger i slutet av Fiolvägen som nås via Tutviksvägen. Infartsvägen är planlagd som gemensamhetsanläggning som ska vara allmänt tillgänglig för gångtrafik. Vilken gemensamhetsanläggning avses i texten? Tutvikens Fastighetsägare Förening eller Tutvikens samfällighetsförening?

I planförslaget så kommer den nuvarande gemensamhetsanläggningen att upphävas. Vilken gemensamhetsanläggning avses i texten? "Och vägsträckan in till naturreservatet istället ingå i den befintliga gemensamhetsanläggningen" Vilken gemensamhetsanläggning avses i texten?

Tillfarten på den privata fastigheten Gudö 13:1 sker via anordnad gemensamhetsanläggning. Vilken gemensamhetsanläggning avses i texten? Ny gemensamhetsanläggning?

Föreningen blir i planförslaget enskild huvudman för utökningen av lokalgatan och är därmed ansvarig för framtida underhåll och drift. Är det Tutvikens Fastighetsägare Förening eller Tutvikens Samfällighetsförening som blir enskild huvudman?

Kostnader för utbyggnad och framtida drift av planerade gemensamhetsanläggningar inom planområdet, ansvarar de i anläggningen delägande fastigheterna för. Bör inte kostnad för utbyggnad enbart belasta boende på Gudö 13:1 och Gudö 15:1?

Planavdelningens kommentar:

Det stämmer att de olika föreningarna i Gudö har blivit förväxlade i planhandlingarna. Något som har reviderats. Tutvikens samfällighetsförening har också fråntagits planens förslag att agera huvudman i planområdet och istället läggs det ansvaret över till den befintliga gemensamhetsanläggningen för de bonde intill.