

Västerängs samfällighetsförening

Värmdö kommun  
Samhällsbyggnadskontoret

### Synpunkter på utställd detaljplan med dnr 13SPN/0172

Västerängs samfällighetsförening får framföra följande.

Den utställda detaljplanen överensstämmer i allt väsentligt med den plan som sändes ut för samråd.

Föreningen framförde sina synpunkter i samband med samrådet och har senare återkommit med en skrivelse den 20 september 2013 med synpunkter inför den då förestående utställningen av den plan som nu är utställd. Föreningen får hänvisa till vad föreningen tidigare anfört i de avseenden som föreningen nu för fram i det följande.

Föreningen vidhåller sin upprepade gånger framförda uppfattning att de tre små markområden som avsatts som naturmark lämpar sig mycket väl som tomtmark. Vid de under flera år förda diskussioner som föreningens företrädare haft med kommunens företrädare har det från kommunens sida hela tiden åberopats nya argument sedan föreningen invänt mot tidigare argument. Som vi har uppfattat saken tyder detta på att våra argument haft stor tyngd samtidigt som kommunen till varje pris vill bevara området som det nu ser ut, oavsett de starka skäl som talar för en förändring i den mycket begränsade omfattning som det här är fråga om.

Här sammanfattar vi våra skäl i denna sak mot bakgrund av de argument mot en förändring som kommunen muntligen framfört till oss.

#### **Föreningens mark vid Ripvägen nära fastigheten Strömman 1:208**

Strömman 1:208 har vid samrådsförfarandet markerats med 1(2), vilket innebär att fastigheten anses kunna bli avstyckad till två fastigheter. Landskapstopografin är dock besvärlig och försvårar möjligheten att kunna ge utrymme åt två bostadshus. Om föreningens anslutande mark mot Ripvägen läggs ut som kvartersmark, blir det mycket lämpligt och enkelt att placera ett hus där. Ägaren av Strömman 1:208 är villig att köpa föreningens mark så att de nya fastigheterna kommer i en ägares ägo, vilket gör att det blir mycket fördelaktigt att genomföra ett generationsskifte med tanke på

att fastighetsägaren har två barn.

En följd av ett bifall till föreningens önskemål är att föreningen slipper det formella ansvaret för underhållet av föreningens väg upp till den byggnad som ligger på fastigheten Strömma 1:3 närmast Ripvägen. Vägmarken bör tillskiftas Strömma 1:3.

Föreningens mark tjänar inte något syfte som naturmark. Kommunen har inte anfört något skäl mot att det blir tomtmark där i stället.

### **Föreningens mark vid Sågvägen**

Föreningens mark på ömse sidor om Sågvägen är enligt gällande byggnadsplan 122 från tidigt 1950-tal avsatt som naturmark. Såvitt framgår av planbeskrivningen har inte redovisats något egentligt motiv till varför marken avsatts för detta ändamål. Föreningens mark har inte tjänat och kommer inte framgent att tjäna något syfte som naturmark. Marken öster om Sågvägen är på ca 4000 kvm medan den väster därom är på ca 2000 kvm.

Mot att göra föreningens mark till kvartersmark har under resans gång från kommunens sida åberopats *placering av pumpstation, geotekniska förhållanden och den prejudicerande verkan* av att göra denna förändring. Föreningens utförliga argumentering mot kommunens invändningar redovisas i föreningens ovannämnda yttrande den 20 september 2013, till vilket hänvisas.

Därefter har kommunen åberopat ett nytt skäl mot en förändring, nämligen att en sådan skulle förhindra eller i vart fall försvåra *dagvattenhantering*.

I Dagvattenutredningen för Strömma, delområde S4, anges bl.a. (s.14) att ”merparten av Strömma planområde avvattnas via diket som sträcker sig från Kroksjön ner mot Strömma kanal. Diket rinner genom planområdets största avrinningsområde ---. Att området avvattnas via flera utflöden i ett antal olika avrinningsområden är positivt ur ett dagvattenperspektiv. Området kan på grund av detta betraktas som ’tåligt’ eftersom flödet kan fördelas och utjämnas på ett fördelaktigt sätt.”

Såvitt vi kan förstå måste nämnda uttalande även gälla dagvattenhanteringen i det här aktuella området.

Enligt Naturinventeringen finns en bevarandevärd ek på fuktig mark på planområdets gräns vid Sågvägen till det område som tillhör Strömmadals samfällighetsförening, markerat med 16 på kartan s. 8 i Planbeskrivningen. I inventeringen anges i anslutning till denna ek (s. 9) bl.a. att eken ”står vid låglänt markområde som lämpar sig för dagvattenhantering”.

I Genomförandebeskrivningen anges (s. 5) bl.a. att ”dagvatten från enskilda tomter förutsätts omhändertags inom varje fastighet”.

Mot bakgrund av det anförda kan konstateras dels att kommunens Dagvattenutredning inte ger vid handen att det skulle vara fråga om några speciella problem med dagvattenhanteringen inom det aktuella området, dels att enskilda tomters dagvatten ska tas om hand inom varje fastighet enligt Genomförandebeskrivningen, dels att det i Naturinventeringen berörs frågan om dagvattenhantering i samband med beskrivningen av en bevarandevärd ek vid planområdets gräns men att det till följd av ekens placering blir en fråga för den fastighetsägare norr om och utanför planområdet närmast eken att se till att dagvattnet kan flöda till eken och bibehålla markens fuktighet. Om det i stället skulle bli kvartersmark söder om eken, så måste det bli ett omhändertagande av dagvattnet inom den nybildade fastigheten.

Föreningen kan därför inte se att det finns några problem med dagvattenhantering som skulle omöjliggöra att marken läggs ut som kvartersmark.

### **Avvägning mellan enskilda och allmänna intressen**

Enligt plan- och bygglagen ska både allmänna och enskilda intressen beaktas vid prövning av frågor enligt lagen. Det måste enligt föreningens mening vara angeläget att, när synpunkter från en enskild inte kan tillgodoses vid en sådan avvägning, skälen för detta anges på ett klagörande sätt. Enligt vår mening har kommunen misslyckats med att göra det i detta fall.

Föreningen, som ska representera sina medlemmar på bästa sätt, ikläder sig på medlemmarnas vägnar stora ekonomiska åtaganden i samband med i första hand VA-utbyggnaden, kostnader som slutligt ska fördelas på och bäras av varje medlem. Om föreningen får låta avstycka och sälja den aktuella marken som tomter, kan givetvis dessa medlemmarnas kostnader väsentligt nedbringas. Med hänsyn till detta finns det otvivelaktigt mycket *starka enskilda intressen* som entydigt talar för att det ska vara möjligt med tomtavstyckningar i detta fall, om inte påvisade allmänna intressen med styrka talar däremot.

Föreningen gör gällande att tomtavstyckning i detta fall delvis också har inslag av tillgodoseendet av ett allmänt intresse, vilket kommunen borde vara angelägen om att stötta. Eftersom efterfrågan på tomtmark för bebyggelse är mycket stor i eftertraktade områden som det aktuella, kan det ses som ett sådant intresse som i möjligaste mån bör tillgodoses.

Sammanfattningsvis anser vi att kommunen inte förmått visa att det finns något allmänt intresse som har sådan tyngd att det väger över de enskilda intressena.

## **Avrinningen från Kroksjön**

Föreningen instämmer helt i vad som anförs i planhandlingarna om vikten av att inte förändra eller påverka förutsättningarna för avrinningen från Kroksjön. Föreningen ska fortsättningsvis vara huvudman för vägdiken, där bäcken från denna sjö utan tvekan har den största betydelsen, och svara för eventuell utbyggnad, ombyggnad samt drift och underhåll av dessa. För det viktiga underhållet av vattenavrinningen från Kroksjön, vilken sker genom diken och i formen av en bäck, genom rensning från sly och liknande inväntar föreningen kommunens beslut i frågan om dispens från strandskyddet.

I Planbeskrivningen (s. 9) pekas på problem som sammanhänger med att bäcken från Kroksjön rinner genom eller i nära anslutning till fastigheter i enskild ägo. I det aktuella planområdet rinner den över fastigheten Strömma 1:105. Föreningen avser att genom ett servitutsavtal träffa en överenskommelse med fastighetsägaren om att föreningen ska ges rätten att få tillträde till marken närmast bäcken för drift och underhåll av densamma.

Föreningen önskar besked om vilka de andra fastigheter är som ligger så nära bäcken att det bör övervägas att ingå liknande avtal med ägarna av dessa fastigheter.

Strömma den 11 juni 2014

Per Eklund  
Ordförande