



Kommunstyrelsen
Annica Sundel
Kommunsekreterare

Kommunstyrelsen

Kompletterande handlingar till KS 14 september

Bifogat finner ni handlingar till ärende 8 på måndagens föredragningslista. Detta har även skickats ut via e-post.

/Kansliet





Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Karin Hoas

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Heliodal, 80-59: yttrande till Mark- och miljödomstolen angående överklaganden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att sända yttrande daterat 2015-09-04 som sitt yttrande till Mark- och miljödomstolen i mål med nummer P 2936-15.

Sammanfattning av ärendet

Kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplan för Heliodal överklagades av flera fastighetsägare och organisationer till Länsstyrelsen, som dock avvisade respektive avslog samtliga överklaganden i april 2015.

Länsstyrelsens beslut överklagades vidare till Mark- och miljödomstolen (MMD) av Naturskyddsföreningen i Botkyrka -Salem samt ägarna till tre olika fastigheter. MMD har nu givit kommunen tillfälle att yttra sig över innehållet i överklagandena senast den 15 september.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen konstaterar att en stor del av det som framförs i överklagandena redan har bemötts i samrådsredogörelsen och utställningsutlåtandet, men anser att det ändå kan finnas skäl till vissa förtydliganden.

Ärendet

De som har överklagat Länsstyrelsens beslut till Mark- och miljödomstolen är:

- Naturskyddsföreningen i Botkyrka-Salem
- ägarna till Uttringe 1:311 (Hagsätervägen 9) Kasper och Silvia Höglund
- ägarna till ägarna till Uttringe 1:115 (Uttringevägen 100) Lars Fröléns dödsbo, Elizabeth Söderberg, Lou Frölén och Suzanne Frölén Harrington
- ägaren till Uttringe 1:691 (Plantskolevägen 12) Randal Piersons

Alla fyra överklagandena tar upp reservtomten för förskola/vårdboende/gruppboende



med hänvisning till naturvärdena på platsen. Ägarna till Uttringe 1:115 och Uttringe 1:311 tar även upp byggrättens omfattning, dock inte med någon hänvisning till att byggnaden skulle medföra olägenheter för Uttringe 1:311 utan enbart att den är för stor och otillräckligt anpassad ur kulturmiljö- och landskapsbildssynpunkt.

Länsstyrelsens beslut innebar att Naturskyddsföreningens första överklagande avvisades, eftersom föreningen inte ansågs vara berättigade att överklaga. Naturskyddsföreningen anför nu att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) borde ha upprättats. Argumentet är att reservtomtens markanvändning är jämförbar med ett hotellkomplex eller en fritidsby utanför sammanhållen bebyggelse, d v s ett av de ändamål som alltid medför krav på MKB vid detaljplaneläggning enligt 5 kap 18 § i den äldre plan- och bygglagen (ÄPBL). Därmed anser sig föreningen vara berättigade att överklaga, eftersom 13 kap 6§ ÄPBL anger att vissa föreningar har rätt att överklaga detaljplaner där MKB krävs enligt 5 kap 18§. Föreningen har inte hävdat MKB-krav under planprocessen och inte heller i sitt överklagande till Länsstyrelsen.

Ägarna till Uttringe 1:115 har i sitt överklagande, förutom reservtomten, tagit upp storleken på skyddsavstånd till intilliggande avloppspumpstation. Deras synpunkter har i allt väsentligt framförts under planprocessen och behandlats i samrådsredogörelsen och utställningsutlåtandet.

Ägaren till Uttringe 1:691 har, förutom reservtomten, tagit upp invändningar gällande den egna fastigheten i sitt överklagande. Främst gäller det val av avloppslösning för fastigheten, x-område för eventuell framtida gångbana och omfattningen av z-område för vägslänt/bergskärning. Han anför också invändningar om annat än planens utformning t ex ersättningsbelopp vid inlösen av mark och träd, gatukostnadsersättning, ny villa på Uttringe 1:117 och missnöje med kommunens kommunikation och planhandlingarnas läsbarhet. I stora drag har även dessa synpunkter framförts under planprocessen, och behandlats i samrådsredogörelsen och utställningsutlåtandet i den mån de rör planens utformning.

Ägarna till Uttringe 1:311 har inte tagit upp andra ämnen än sådana som rör reservtomten.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till yttrande innehåller främst kommentarer till de synpunkter som inte tidigare har framförts, och till vissa sakfrågor där framställningen i överklagandena ger en annan bild än den som ligger till grund för kommunens avvägningar under planprocessen.



Mats Carlsson
Kommundirektör

Anders Öttenius

Förvaltningschef

Conny Olsson

Chef Plan- och exploateringsenheten

Bilagor

- Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till yttrande till Mark- och miljödomstole
- Underrättelse från Mark- och miljödomstolen, Nacka Tingsrätt 2015-08-24
- Överklagande från Naturskyddsföreningen i Botkyrka-Salem
- Överklagande från ägarna till Uttringe 1:311 Kasper och Silvia Höglund
- Överklagande från ägarna till Uttringe 1:115 Lars Fröléns dödsbo, Elizabeth Söderberg, Lou Frölén och Suzanne Frölén Harrington
- Överklagande från ägaren till Uttringe 1:691 Randal Piersons

Delges

Mark- och miljödomstolen, Avd 4, Nacka Tingsrätt, mmd.nacka.avdelning4@dom.se senast 15 september

Kopia till Plan- och exploateringsenheten, planakten

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Karin Hoas

UTKAST

Mark- och miljödomstolen
Avdelning 4, Nacka Tingsrätt
mmd.nacka.avdelning4@dom.se

Yttrande över överklaganden gällande detaljplan för Heliodal, Salems kommun, mål nr P 2936-15

Mark- och miljödomstolen har berett Salems kommun tillfälle att yttra sig över innehållet i fyra överklaganden gällande detaljplan för Heliodal, nr 80-59 i kommunens planregister.

Kommunen konstaterar att en stor del av det som framförs i överklagandena kommenterats och bemötts utförligt i programsamrådsredogörelsen, (plan)samrådsredogörelsen och utställningsutlåtandet och hänvisar till de avvägningar som redovisats där, men vill ändå lämna följande synpunkter.

Reservtomt för förskola/vårdboende/gruppboende

Tomtens placering och bebyggelsens omfattning har varit föremål för synpunkter under planprocessens gång. Kommunen har bemött dessa i programsamrådsredogörelsen avsnitt 7.3, (plan)samrådsredogörelsen avsnitt 6.3, utställningsutlåtandet avsnitt 6.1 samt bilagorna 2 och 3 till utställningsutlåtandet. Inför utställningen infördes en remsa med korsprickig mark mot de närliggande villatomerna, och bestämmelse med krav på souterrängvåning infördes. Kommunens uppfattning kvarstår.

Ägarna till fastigheten Uttringe 1:311 anför i sitt överklagande flera olika synpunkter om reservtomtens placering och byggrätt. Kommunen påpekar att de inte hävdar några nackdelar eller störningar för sin egen fastighets del utan enbart naturvärden, landskapsbild och kulturmiljö. Det är alltså inte fråga om avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen, utan enbart om avvägning mellan olika allmänna intressen som kommunen har att besluta om.

Miljökonsekvensbeskrivning och talerätt

Naturskyddsföreningen i Botkyrka-Salem anför i sitt överklagande att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) borde ha gjorts.



Ända från programskedet har kommunens bedömning varit att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i lagens mening, d v s att den inte är av sådan art att MKB krävs. Detta har framgått tydligt av program- respektive planhandlingarna och baserats på miljöredovisning och behovsbedömning för miljöbedömning, som utgjort separata handlingar och kompletterats under processens gång. Länsstyrelsen har instämt i kommunens bedömning. Naturskyddsföreningen har lämnat skriftliga yttranden under såväl programsamråd, plansamråd som utställning med bl a synpunkter på miljöredovisningens innehåll, men inte anfört någon gång förrän nu att det skulle behövas MKB. Kommunen finner det orimligt att ta upp en invändning av sådan art först i andra överklagandeinstans.

Kommunen anser inte att planen träffas av bestämmelserna 5 kap 18§ ÄPBL. Det vore orimligt om en förskola, ett vårdboende eller gruppboende inom en tätort skulle jämföras med ett hotellkomplex eller en fritidsby utanför sammanhållna bebyggelse, särskilt med tanke på vilka konsekvenser en sådan tillämpning skulle ha fått för samhällsplaneringen i stort.

Kommunen vidhåller sin uppfattning att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i lagens mening och att MKB inte krävs. Det är inte en sådan plan som avses i 13 kap 6§ ÄPBL och Naturskyddsföreningen är därmed inte berättigad att överklaga.

Skyddsavstånd till pumpstation på Uttringe 1:115

Frågan om det korsprickade skyddsavståndet har utförligt behandlats i samrådsredogörelsen avsnitt 6.2.2 och utställningsutlåtandet avsnitt 9.2.1, inklusive omständigheterna kring pumpstationens tillkomst och avvägningen mellan framtida boendes luktmiljö och nuvarande ägares relativa värdeökning. Kommunen vidhåller sin bedömning, och understryker att den korsprickiga marken inte har påverkat antalet tomter som kan avstyckas.

Enligt indelningsförslaget på illustrationskartan påverkar den korsprickade ytan enbart *en* av de blivande tomterna i någon större utsträckning, och ytterligare *en* i marginell utsträckning (utöver planbestämmelserna om byggnaders avstånd till tomtgräns), inte flertalet tomter som det kan uppfattas av överklagandet. Om det inte hade funnits behov av ett skyddsavstånd skulle planbestämmelsen om minsta tomtstorlek på Uttringe 1:115 ha varit 2000 kvm enligt riktlinjerna i översiktsplanen, inte 1500 kvm som i den antagna detaljplanen. Det mindre minimistorleken ger fastighetsägarna betydligt större frihet att välja tomtindelning efter eget tycke. Planbestämmelsen har ändrats till deras fördel inför utställningen just med anledning av skyddsavståndet.

Ur luktskydds synpunkt kan man inte räkna med att en framtida fastighetsägare frivilligt ska behålla en "flera meter" hög jordvall mitt på tomten i söderläge framför sitt hus, särskilt



inte på en tomt som i övrigt är relativt flack.

Avloppslösning för Uttringe 1:691

Frågan har behandlats i programsamrådsredogörelsen avsnitt 7.4 och 9.4.39, samrådsredogörelsen avsnitt 6.4.1 och utställningsutlåtandet avsnitt 8.2.18. Kommunen anser att synpunkterna har besvarats i rimlig utsträckning.

Fastigheten försörjs för närvarande av en privat avloppsledning som korsar Plantskolevägen och en annan fastighet, Uttringe 1:241. Kommunen anser det vara helt uppenbart att allmänna VA-ledningar behöver anläggas längs Plantskolevägen för att betjäna flera olika fastigheter, bl a de nya som kan tillkomma med stöd av planen, och att det lämpligaste är att även Uttringe 1:691 ansluts till de ledningarna. Det finns inte skäl att ha kvar en 80-100 m lång privat avloppsledning som inte alls behövs och som skulle belasta en eller två blivande tomter, oavsett om ledningens ägare erbjuder sig att dra om den i ett annat läge och betala intrångsersättning. Detta är inte "bristande demokrati" eller att gynna Uttringe 1:241 till nackdel för Uttringe 1:691, utan att välja en planmässig och tekniskt lämplig lösning istället för en olämplig. Det har inte ens framkommit några argument för att fastighetsägaren själv eller fastigheten som sådan skulle få nackdelar av att den befintliga ledningen avskaffas.

Rättsfallet som refereras till i överklagandet handlade om att kommunen förelade fastighetsägaren att upphöra med att släppa ut orenat avloppsvatten. Ledningen mynnade tidigare i marken på Uttringe 1:241 och avloppsvattnet rann ut i diket nedanför. Av arbetsmiljöskäl gjordes en provisorisk anslutning i samband med en ledningsdragning vid diket, vilket ledde till att föreläggandet till slut undanröjdes eftersom utsläppet ansågs ha upphört. Kommunen anser att det rättsfallet måste betraktas som ett ställningstagande till just utsläppet och föreläggandet, inte till om ledningen och dess läge är en långsiktigt lämplig lösning i samband med planläggning, förtätning och utbyggnad av det allmänna ledningsnätet.

x- och z-område Uttringe 1:691

I samrådsversionen redovisades en bredd på allmän platsmarken som skulle medge gångbana längs Plantskolevägen. Med anledning av det långa tidsperspektivet och för att inte inkräkta mer än nödvändigt på fastigheten utan så långt möjligt tillmötesgå fastighetsägarens synpunkter ersattes en del av allmän platsmarken med x-område i utställningsversionen, samtidigt som vägområdena överlag i planområdet smalnades av. I sitt utställningsyttrande ville fastighetsägaren få bort även x-området, vilket inte kommunen tillmötesgick. Se samrådsredogörelsen avsnitt 6.1.4 och utställningsutlåtandet avsnitt 8.2.18. Att fastighetsägaren i andra hand önskade att marken skulle lösas in, dvs återgång till samrådsversionen, har inte framgått förrän planen var på väg till

antagande, och då endast muntligt.

Bredden på z-området är 6 m inom hela planområdet, vilket överlag är den största bredd på slänt eller bergskärning som bedöms behövas men inte nödvändigtvis den bredd som kommer att bli på denna fastighet. Såpass breda slänter lär bara behövas på ett fåtal platser inom planområdet. 6 m är också en gängse bredd på prickmark längs gata i småhusområden. Den ytterligare begränsning som z-bestämmelsen utgör är enligt kommunens mening måttlig, och kommer i praktiken att bli ännu mindre på flertalet fastigheter när vägen väl är klar och släntservituten upprättade. Det är inte praktiskt görligt att precisera ytorna för släntservitut mer än så under planarbetets gång.

Den anförda otydligheten i kartornas redovisning av x-och z-området verkar, att döma av hänvisningen till snarlik färgskala och litet ritningsformat, handla om genomförandekartans utformning. Den fanns bara tillgänglig i A3-format under utställningen, men var heller inte obligatorisk. Plankartan, färglagd enligt Boverkets anvisningar, och illustrationskartan fanns tillgängliga i skala 1:1000.