

Nacka kommun

Synpunkter på detaljplaneförslag rörande Sydöstra Boo

Dnr KFKS 2009/271 214
Projektnummer 9413.

Sammanfattning

Gustavsviks Fastighetsägareförening – GFF - begär innan planprogrammets antagande följande:

- Servitut/inskrivningsutredning av samtliga fastigheter som direkt och indirekt påverkas av planprogrammet.
- Översyn/redovisning av ett långsiktigt miljömässigt hållbart område med beaktande av förtätningsgraden.
- Fastställande/utredning om vattenområde och fiskerätter.
- Utredning om eventuell utökad båtklubsverksamhet.
- Konsekvensanalys av en utökad badplats – avser både Fårnabben och Lilla badet vid stenbryggan.
- En grundlig parkeringsutredning krävs.
- Oförändrat ägandeförhållande stadfästs avseende de idag privatägda markområden som GFF äger och förvaltar.
- att i större utsträckning reservera mark för fastighetsbildningar på av GFF ägda fastigheter.

Gustavsviks Fastighetsägareförening äger följande fastigheter:

- Backeböl 1:126 P-Platsen Dalvägen 955 kvm
- Backeböl 1:5 Vår stora fastighet 162 936 kvm (efter att blåbärstigen avskilts) exklusive ett större omätt vattenområde.
- Backeböl 1:624 Den andra stora fastigheten 148 584 kvm (efter att blåbärstigen avskilts)

Total yta 312 475 kvm, exklusive omätt vattenområde.

Hela denna yta ingår inte i planområdet men gissning ca 90-95 % omfattas av den kommande planen.

Förutom rollen som fastighetsägare sköter GFF samtliga vägar, allmänningar och bad inom det av föreningen ägda området. Vad omfattningen är och hur denna drift skall finansieras finns inskrivet i varje fastighet.

Bakgrund

1925 köptes Gustavsvik av Kristna Egnahemsföreningen. Kristna Egnahemsföreningen hade redan tidigare förvärvat delar av området av Stockholms Läns Egnahemsförening mark Gustavssvik. Kristna Egnahemsföreningen började därefter stycka och sälja sommarstugetomter. 1934 bildades GFF som sedermera i gåva erhöll den mark som GFF idag äger och förvaltar för samtliga medlemmar, vars tomter som har sitt ursprung i Kristna Egnahemsföreningen samt Stockholms Kristna Egnahemsförening. När området styckades upp i tomter skapades ett regelverk som beskrevs i de köpekontrakt som skrevs med de som förvärvade tomterna. Detta regelverk skrevs in i varje fastighet såsom servitut/inskrivningar. Dessa servitut/inskrivningar reglerade hur varje fastighet hade att förhålla sig till sina grannar, vad man fick bedriva för verksamhet på sin fastighet, att man fick bygga maximalt en bostad med 12 rum och tre kök på varje fastighet, att fastigheten hade rätt till brygga, till bad samt skyldighet att betala avgift till den gemensamma skötseln. På samma sätt var ett stort antal förmåner inskrivna i fastigheterna som bland annat reglerar vilka krav varje fastighet kan ställa på skötseln av vägar, diken, allmän platsmark samt vilka krav man kan ställa på sina grannar. Här finns även reglerat rätten till att anlägga brygga. Rätten att anlägga brygga finns även inskrivet i fastigheter i närområdet som inte är medlemmar i GFF.

På motsvarande sätt har de fastigheter som GFF äger skyldigheter och rättigheter riktade mot de fastigheter som har sitt ursprung från Kristna Egnahemsföreningen och Stockholms kristna egnahemsföreningen. Men, eftersom planområdet endast omfattar ca 90 % av GFF's område så finns det förmåner såsom brygga och tillgång till bad även för fastigheter inom GFF men som ligger utanför tänkt planområde. Det finns även fastigheter som inte ingår i planområdet samt inte ingår i GFF's ursprung som har rätt att anlägga brygga, nyttja brygga inom GFF's ägda och förvaltade område.

För de fastigheter som GFF äger – se förteckning ovan – finns motsvarande servitut/inskrivningar som i huvudsak möter de servitut/inskrivningar som finns i resp fastighet som beskrivs ovan liksom rätten att debitera ut de kostnader som uppstår för drift av vägar och allmänning.

Vi som tittat på frågan om servitut/inskrivningar i våra fastighetsböcker kan konstatera att vårt (GFF's) område på sitt sätt är relativt unikt och det finns få motsvarigheter i Sverige. Vad detta innebär är svårt att uttala sig om men kräver en grundlig utredning.

Servitut/Inskrivningar

Som beskrivits i texten ovan så har vi svårt att se att ett planprogram kan antas innan Lantmäteriet gjort en grundlig servitutsutredning av varje fastighets servitut/inskrivningar som påverkas av det lagda planprogrammet och de kommande detaljplanerna. Härvid kan antas att ett antal rättsfrågor blir intressanta givet att servitut/inskrivningar har den förmån/last som är själva syftet med servitut/inskrivningar. Fastigheterna inom samt utanför planområdet har både "förmån" och "last" inskrivna i sina fastighetsböcker och detta innebär att ruckar man på förmånerna så uppstår konsekvenser. Man kan härvid fundera över om det är så att vissa servitut/inskrivningar såsom pantbrev har ett annat värde än förmåner i form av reglerad rätt till byggnation, vägar, brygga mm. **Kort sagt kräver vi att lantmäteriet gör en grundlig utredning av varje fastighets servitut/inskrivningar och dess konsekvenser.**

Vad gäller rättigheterna att anlägga brygga så är det en värdehöjande tillgång i aktuella fastigheter och detta må således såväl som andra tillgångar beaktas.

Vad gäller inskrivna servitut så skall även beaktas Gustavsviks Gård som har en inskriven rätt till brygga mellan båtklubben och badet Fårnabben.

Ett miljömässigt långsiktigt hållbart område.

GFF ställer sig frågande till hur miljöfrågorna tillvaratas i det lagda planprogrammet. Frågan om den biologiska mångfalden samt att de lokala ekosystemen hotas eller riskerar att försvinna, har berörts i faktainsamlingsarbetet men verkar ha kommit bort i det lagda förslaget. Hur ser planförfattarna att den biologiska mångfalden skall kunna bevaras och att de lokala ekosystem skyddas, med den föreslagna höga förtätningsgraden? De landskapsarkitekter som arbetat med faktainsamling ställer sig frågande till hur miljön skall kunna värnas med den föreslagna förtätningsgraden. **GFF begär att detta redovisas innan planprogrammet antas.**

Vattenområde och gemensamt Fiskevatten

GFF har tillsammans med omgivande föreningar ett gemensamt stort vattenområde. Planprogrammet berör inte denna fråga vilket vi ställer oss frågande till. **Frågan bör behandlas innan planprogrammet fastställs så vi alla får en uppfattning om Nacka kommuns inställning. Här finns även en koppling till fastigheter inom och utom planområdet som direkt och indirekt har fiskerätt i vattenområdet.**

Gustavsviks Båtklubb

Planprogrammet ser bryggorna och båtverksamheten som en resurs som bör komma fler än bara de boende i Gustavsvik med närområde till del. Innan man tar ställning till detta så bör en utredning ske rörande alla de fastigheter som enligt servitut/inskrivningar har rätt att anlägga brygga och i förlängningen med hjälp av sina servitut/inskrivningar har företräde till båtplats. Frågan hänger ihop med vårt krav på utredning om servitut/inskrivningar.

En ytterligare konsekvens av en utökad båtverksamhet är **parkeringsfrågan**. Redan i dag råder en akut brist på P-platser. Innan planprogrammet tas krävs en grundlig parkeringsutredning.

Gustavsviks Badplats

Gustavsviks Badplats, även benämnd Fårnabben, är en tillgång för de boende i GFF och badplatsen finns även omnämnd i de ursprungliga upplåtelsekontrakten. Här har aktiviteter som simskola bedrivits sedan 1940 talet och många är de barn som vuxit upp i området som fått sina första simlektioner här. Här finns numera även en aktiv bastuförening med huvudsakligen GFF' medlemmar. Vid en genomgång är detta sålunda en tillgång för respektive fastighet. Att göra badplatsen till en kommunal badplats kommer att kräva en bättre tillgänglighet, lösningar för avfall och wc och ökar behovet av p-platser.

I förslaget har planförfattaren missat, glömt "Lilla badet" som använts sedan 1930 talet och beläget söder om Grundets vägförening nyrenoverade stenbrygga, norr om Gustavsviks båtklubb. I planprogrammet har man här tänkts sig fler båtplatser. Frågan hänger även ihop med eventuella servitut/inskrivningar om bad, mm.

Parkeringsplatser

Redan idag finns en akut brist på parkeringsplatser för besökande till bad och båtklubb. Sommartid kan det på vissa vägar bli mer eller mindre kaos, Sjöbrinken är ett sådant exempel där det inte går att komma fram när trycket är som hårdast. Sammantaget innebär det att **GFF begär att en grundlig parkeringsutredning genomförs innan planprogrammet antas.**

Trafikfrågan/vägfrågan

Frågor väcks när inledningen till "Kommunikation och vägnät" läses. Inledningen består av fem rader som antagligen skall vara någon slags sammanfattning. Dessa rader framstår som obegripliga. Så här står det:

"Programområdet saknar en tydlig vägstruktur. Det finns inte heller några tydliga landmärken eller motsvarande som skulle kunna underlätta orienteringen inom området. Generellt kan sägas att utblickarna från de mindre vägarna är begränsade."

Om dessa rader är grunden till de nu föreslagna förändringarna finns anledning till stor oro!

Området saknar en tydlig vägstruktur står det. Eller är det utredarna som inte ser den. Området har ett stort antal anslutningar till dagens lokala huvudväg, Värmdövägen. Från Boodelen av området via ett antal tvärvägar till Boovägen. Från Gustavsvik/Grundet/Baggenshöjden via olika småvägar till Gustavsviksvägen. Från Eriksvik via Ringleksvägen och Eriksviksvägen till Gustavsviksvägen. För att undvika genomfartstrafik i bostadsområdena har de olika områdena begränsade möjligheter till bilfärd mellan delområdena. Möjligheten att färdas mellan områdena är (med avsikt?) begränsade till Boo Strandväg och Baggensvägen. Att jämföra den föreslagna vägstrukturen och den nuvarande leder till frågan hur planförfattaren funderat över att vissa i dag lugna vägar blir mer vältrafikerade och genomfartsgator med antagligen en högre olycksrisk för oskyddade trafikanter.

Dalvägen

Ett antal medlemmar uttrycker stor oro för planprogrammets vision om att göra Dalvägen till en genomfartsgata. Framförallt av säkerhetsskäl för de gående och barnen. Det har även framkommit motstånd mot den bredd som uppgivits vad gäller Dalvägen. Då områdets karaktär påverkas kraftfullt finns en stor tveksamhet till det i programmet lagda förslaget. Det finns även medlemmar som tycker att det är positivt att ytterligare en anslutning till Boo vägen kan ordnas för att avlasta Gustavsviksvägen – ett allmänt intryck är dock att det krävs åtgärder av fartdämpande karaktär.

Gustavsviks Fastighetsägareförenings roll som fastighetsägare.

GFF har under perioden 1930 – 1950 erhållit marken i gåva. Den privatägda marken är en tillgång och GFF har för avsikt att inte ändra ägarförhållandet till marken.

Det lagda planprogrammet förespråkar kommunalt huvudmannaskap. Det är samtidigt anmärkningsvärt att konsekvenserna av kommunalt huvudmannaskap vad gäller bl.a. markägandet inte beskrivits. **GFF kräver att frågan grundligt diskuteras samt att konsekvenserna belyses noga innan planprogrammet antas.**

En genomgång av våra marker leder till följande önskemål:

Området norr om motorvägen och söder om Norrkärsvägens förlängning.

(Där programområdet "råkar" gå just söder om det område där kommunen bildar tomter på vår gamla mark).

GFF önskar bilda en (eller ett par) tomter alldeles norr om och utanför programgränsen. Tomter med sin norra gräns mot stigen mellan Norrkärsvägen och Västertäppsvägen.

Det verksamhetsområde programmet föreslår på kommunens mark söder om Norrkärsvägen och söder om programgränsen utgör idag med sitt berg och sin skog en bullervall mellan motorvägen och fastigheterna på Norrkärsvägen och Ringleksvägen. Om träden här fälls för att ge plats för ett verksamhetsområde så försvinner området sista bullerskydd! Förslag: Flytta verksamhetsområdet åt sydväst till GFF:s mark vid motorvägen. Då kan detta verksamhetsområde sammanfalla med planerat verksamhetsområde längre åt sydväst. På så sätt skulle man också avlasta trafik på Ringleksvägen/Norrkärsvägen till och från verksamhetsområdet.

Allmäningen mellan Vinkelvägen, Dalvägen, Marsvägen och Storsvängen.

Här finns ett befintligt genomsläpp på 7 m till Storsvängen och en större öppning mot Dalvägen på 55 m. I denna öppning går en stig upp mot Vinkevägens hörn.

Här kan man tänka sig att ersätta stigen med en väg i öppningens vänstra (västra) del. Vägen vikes av mot nordost längs tomterna på Vinkelvägen rakt mot genomsläppet till Storsvängen. I området öster och söder om denna väg bildas en exploateringsbar yta på ca 8.500 kvm där GFF begär att få bilda 5 tomter.

Trots att man bildar tomter här skulle kanske området, tack vare den nya vägen med anslutning till Dalvägen och öppning mot Storsvängen, bli mer nyttjad och upptäckt än den är idag. Se även fortsättningen i följande områden, där det framkommer att denna nya väg tillsammans med övriga promenadstråk kommer att förlänga "den gröna korridoren" ända till Storsvängen.

Området mellan Dalvägen 2 och 4.

Detta område sträcker sig fram till Oxbärsvägen. Planen har markerat detta område som förskola (5.170 kvm!) Här är det viktigt att det finns ett rejält tilltaget promenadstråk på områdets västra sida, mitt emot vägen på andra sidan Dalvägen. Detta för att hålla ihop den "gröna korridoren".

Första "trekantsfickan" söder om Oxbärsvägen.

Här har kommunen planerat exploatering precis söder om GFF:s gräns. På GFF:s sida begärs att ett par fastigheter bildas i direkt anslutning till nyexploateringen. Alternativt utvidgar man eller skjuter nyexploateringen över på GFF:s mark. (Den östra delen av vårt område här är bergigt och svårbebyggt). Den "gröna korridoren" går här lite snett över Oxbärsvägen.

I den andra trekantsfickan,

Norr om stigen mellan Söderled och Kornettvägen, är det uppenbart att nyexploateringen helt klart kan ligga på GFF:s mark. GFF begär att få bilda fastigheter på denna mark. Därmed behåller man naturmarken på kommunens sida och håller "gröna korridoren" öppen. Exploateringen på kommunens sida är ca 7.500 kvm medan GFF:s yta här är, lite beroende på hur man mäter, ca 15.000 kvm.

Flyttas inte nyexploateringen kan man ändå, utan att påverka den "gröna korridoren", bilda ett antal fastigheter på GFF:s mark. En ny väg dras då från Söderleds ände upp till höger bredvid den sista tomten på Söderled. Här önskar GFF bilda tomter i både i fickan nordost om vägen och ev. längs vägens sydvästra sida. (ca 4-5 tomter).

Den tredje trekantsfickan.

Området sträcker sig från stigen mellan Söderled och Kornettvägen upp till Rågångsvägen, som i sin tur leder till Drabantvägen. Området är ca 15.000 kvm.

Här begär GFF att en fastighet bildas precis bredvid sista tomten på Kornettvägen. Med bibehållen korridor. (ca 40 meter söder om stigen är det mycket brant och knappast möjligt att bilda fastigheter). Går man däremot in i området söderifrån, från Rågångsvägen så kommer man in via ett genomsläpp på 7 m (lika med Rågångsvägens bredd från staket till staket). Vägen kan förlängas ca 30-40 meter rakt in för att sedan svänga åt nordost upp mot tomterna på Hasselvägen. (Konstigt nog finns ingen ingång till området från detta håll!) på ömse sidor om denna väg begär GFF att upp till sex fastigheter bildas.

Området norr om Aprilvägen-Bergbrinken.

(Aprilvägens norra sida är svårbebyggd då det är mycket brant. Den delen av området bör nog sparas med Spruckna Berget och 3 st. bronsåldersgravar.)

En sammanbindning av Aprilvägen och Bergbrinken gynnar de boende på Aprilvägen som då får en naturligare sammanbindning med övriga Gustavsvik.

Här finns flera möjligheter till fastighetsbildningar längs norra sidan av den nya Aprilvägen/Bergbrinken. En ny tvärväg till Bergbrinken mitt emot den andra fastigheten på Bergbrinkens södra sida innebär att GFF begär att bilda 3 st. fastigheter på vardera sidan av denna nya väg. GFF begär att få bilda ytterligare 3-4 fastigheter på resterande del av Aprilvägen/Bergbrinken, lämpligen med ett genomsläpp mitt emot det befintliga genomsläppet mot Majvägen (7m).

Övrigt

GFF anser att många "mjuka" värden har berörts alldeles för lite eller inte alls.

Planeringen av området förefaller skett utan att hänsyn togs till de funktioner eller aktiviteter som pågår i området. Som exempel nämner man att kommunen avser ordna strandpromenad för allmänheten så att man kan tro att en sådan inte alls finns idag. Man får en känsla av att de planerande inte har en aning om (eller intresse av att veta) vad GFF utträttat och betytt för de boende under de senaste 75 åren. Man säger: "Naturligtvis får ni fortsätta fira midsommar". Vi vill erinra om att marken är privatägd. På det senaste

kommunmötet sa man till och med att: Naturligtvis får ni fortsätta fira midsommar i den blivande "parken" bredvid exploateringen på Idrottsplatsen. Vi tycker att det skulle varit bättre att ni/planerarna också lärt sig lite mer om området än bara markförhållanden, vattenflöden, vägar och möjliga exploateringsområden.

Gustavsviks Fastighetsägareförening GFF

www.gustavsvik.org

Saltsjö-Boo 2011 04 26



Göran Wellerstrand ordf



Christophe Lovén v ordf