



Sollentuna

Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum
2023-11-23**§124****Dnr KS-2023/01070****Diarietkod: 203**

Antagande av detaljplan för Södra Falkberget, Sjöberg - svar på återremiss

Kommunfullmäktiges beslut

1. Kommunfullmäktige antar detaljplanen för Södra Falkberget, Sjöberg, i enlighet med tjänsteutlåtande daterat 2023-10-18.
2. Återremissen från kommunfullmäktige, 2023-09-21 § 76, anses vara besvarad
3. Kommunledningskontoret ges i uppdrag att utreda möjligheterna till att stärka allmänhetens tillgänglighet till Falkberget genom att säkerställa gångpassage till utsiktsplatsen. Uppdraget ska återredovisas till kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott senast i april 2024.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-04-26 § 40 att ge kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för Södra Falkberget.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av enbostadshus inom en mindre del av planområdet och bevara Falkbergets funktion som grönområde och närreklamationsområde inom övriga delar.

Att lägga ut huvuddelen av marken som allmän plats/naturmark och en mindre del som kvartersmark för bostadshus har bedömts vara en rimlig intresseavvägning för att tillgodose det allmänna intresset av naturmark utan att göra för stort ingrepp i fastighetsägarnas äganderätt.

Bebyggelsen föreslås placeras och utformas så att landskapsbilden och silhuetten av Falkberget förblir i huvudsak opåverkad. Marknivå och värdefull vegetation ska bevaras inom naturmarken. Även inom delar av kvartersmarken ska befintliga träd och skogskaraktären bevaras. Avsikten är att husen ska smälta in bland träden.

Planförslaget har varit ute på samråd under tiden 2023-02-15 t o m 2023-03-20. Efter samrådet har planhandlingarna reviderats inför granskningen. Ett bearbetat planförslag ställdes ut för granskning från 2023-06-01 t o m 2023-06-30.



Sollentuna

Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum
2023-11-23

Under granskningstiden inkom 36 yttranden, som finns redovisade och kommenterade i granskningsutlåtandet.

Inför antagandet har mindre justeringar och kompletteringar gjorts i planbeskrivningen. Därutöver har redaktionella ändringar gjorts på plankartan och i planbeskrivningen.

Parallellt med planarbetet har ett exploateringsavtal mellan Falkberget Förvaltnings AB och kommunen tagits fram. Avtalet är undertecknat av Falkberget Förvaltning AB och godkänt av kommunstyrelsen.

Kommunfullmäktige beslutade 2023-09-21 § 76 att återremittera detaljplanen för Södra Falkberget till samhällsbyggnadsnämnden för att bland annat utreda möjligheten att till skapa en bil- och cykelparkeringsplats i områdets sydöstra kant där den sjunde fastigheten föreslås i planförslaget.

Kommunledningskontoret har studerat frågorna och konstaterar att en ny allmän väg, ny vändplan för sopbil och parkeringsplatser riskerar att innebära stora ingrepp i mark och vegetation i planområdets sydöstra del.

En ändring av detaljplanen med minskat antal hus och en ny vändplan skulle kräva en ny plangranskning och därmed uppskjutet antagande med flera månader, samtidigt som anståndet med bygglovsbeslutet för fritidshus endast gäller till 2023-10-15.

Fastighetsägarna motsätter sig en minskning av antalet hus, även om vägen till husen sydost om befintlig vändplan skulle omvandlas till allmän gata.

Om planen ändras så att antalet hus minskar så faller exploateringsavtalet, där fastighetsägarna bl a överlåter huvuddelen av marken inom planområdet till kommunen utan ersättning.

Nya stigar av god kvalitet bedöms kunna skapas från den nya vändplanen i planförslaget till utsiktsplatserna mot väster och söder.

Kommunstyrelsen beslutade 2023-09-11 § 115 att, under förutsättning att kommunfullmäktige antar detaljplan för Södra Falkberget, ge kommunledningskontoret i uppdrag att utreda möjligheterna till att stärka allmänhetens tillgänglighet till Falkberget genom att säkerställa gångpassage till utsiktsplatsen. Uppdraget ska återredovisas till kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott senast i april 2024.

Kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande:



Sollentuna

Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum
2023-11-23

Under förutsättning att samhällsbyggnadsnämnden fattar likalydande beslut föreslår kommunledningskontoret kommunfullmäktige besluta följande:

1. Kommunfullmäktige antar detaljplanen för Södra Falkberget, Sjöberg, i enlighet med tjänsteutlåtande daterat 2023-10-18.
2. Återremissen från kommunfullmäktige, 2023-09-21 § 76, anses vara besvarad
3. Kommunledningskontoret ges i uppdrag att utreda möjligheterna till att stärka allmänhetens tillgänglighet till Falkberget genom att säkerställa gångpassage till utsiktsplatsen. Uppdraget ska återredovisas till kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott senast i april 2024.

Överläggning

Under överläggningen yttrar sig Moa Rasmusson (L), Anton Lindgren (S), Peter Godlund (MP), Hanna Amin (S), Mia Mulder (V) och Anders Fridfelt (S).

Moa Rasmusson (L) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Anton Lindgren (S), Hanna Amin (S), Mia Mulder (V) och Peter Godlund (MP) yrkar avslag till kommunstyrelsens förslag.

Proposition

Ordförande Bo Halbert (M) ställer förslagen mot varandra och finner att kommunfullmäktige bifaller kommunstyrelsens förslag till beslut.

Omröstning begärd

Ordförande ställer följande omröstningsproposition:

Den som önskar bifalla kommunstyrelsens förslag röstar JA

Den som önskar avslå kommunstyrelsens förslag röstar NEJ

Med 37 ja-röster mot 23 nej-röster och en frånvarande finner ordförande att kommunfullmäktige bifaller kommunstyrelsens förslag. Se omröstningsbilaga 1.

Reservation

Vänsterpartiet reserverar sig mot beslutet.

Anton Lindgren (S) lämnar följande reservation för Socialdemokraternas räkning:



Sollentuna

Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum
2023-11-23

”Vi värnar om översiktsplanens inriktning om att Falkberget ska vara naturmark. Intrycket vid utsiktsplatsen av ostörd natur ska bevaras för framtida generationer. Åtkomsten till utsiktsplatsen ska inte försvåras.

Vi yrkade avslag till detaljplaneförslaget. Detaljplanen för södra Falkberget är ett misslyckande då den tillåter omfattande bebyggelse i ett område med för kommunen unikt område. Planförslaget tar ensidigt hänsyn till markägarens vilja till lönsam exploatering. Om förslaget genomförs får det stora negativa konsekvenser för naturupplevelsen hos besökare och boende i området. Det finns därtill en uppenbar risk att landskapsbilden påverkas ytterligare på längre sikt än vad som framgår av beslutsunderlaget.

Vi anser dessutom att kommunen framöver ska avslå bygglovsansökan. Vi är beredda att pröva ärendet genom att kommunen avslår bygglovsansökan. Det finns starka indikatorer på att kommunen lagligt har rätt att avslå den.

Vi har ständigt sökt efter lösningar som skulle innebära större hänsynstagande till allmänintresset. Vi har mötts av liten kompromissvilja och samtliga våra förslag har avvisats. Vi har därmed valt att yrka avslag mot detaljplanen och reservera oss mot beslutet.”

Peter Godlund (MP) lämnar följande reservation för Miljöpartiets räkning:

”På Miljöpartiets initiativ återremitterade kommunfullmäktige detta ärende på septembersammanträdet. Det gjordes för att utreda fastighetsägarens intresse att minska antalet byggrätter i förslaget från 7 normalstora tvåvåningsvillor till 6 stycken. Mot det skulle den enskilda vägen till tomterna omvandlas till en kommunal allmän väg. Det skulle ge en bättre access till utsiktsplatsen för allmänheten, göra mindre fotavtryck på platsen då färre bostadshus byggs, höja värdet på fastigheterna för nuvarande fastighetsägare, samt förbättra boendet för de blivande bostadsägarna som får en utfart från sin tomt direkt till kommunens vägnät. De slipper därmed delat skötselansvar av en väg tillsammans med sina grannar och kan ha avfallskärl och postlåda vid tomtgräns istället för uppåt nästan 100 meter från tomten.

Vid utredningen av denna fråga blev det dock klart att fastighetsägaren inte var intresserad av förändring varför det inte fanns någon anledning att fortsätta undersöka förutsättningarna för det.

Nuvarande förslag till detaljplan ger byggrätter i området som vida överskrider rådande markutnyttjande. Därför är förslaget inte bra då ett förverkligande av detaljplanen leder till en helt annan utveckling av området än både översiktsplanen och planen för den



Sollentuna

Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum
2023-11-23

urbana grönstrukturplanen anger. Miljöpartiet menar därför att nuvarande förslag till detaljplan inte kan antas.

En närliggande fråga till detta ärende är de sex bygglovsansökningar rörande fritidshusbebyggelse på Falkberget som fastighetsägaren ansökt om. Dessa behöver kommunen avslå. Motivet till det är att förutsättningarna för att tillåta en bebyggelse i området först behöver utredas i en detaljplaneprocess.”

Bilagor

1. Plankarta
2. Planbeskrivning
3. Granskningsutlåtande
4. Samrådsredogörelse
5. Undersökning om betydande miljöpåverkan
6. Dagvattenutredning
7. Naturvärdesinventering
8. Fotomontage
9. Fågelinventering och fladdermusinventering
10. Protokollsutdrag kommunfullmäktige 2023-09-21
11. Svar på återremiss

Beslutsexpediering:

Akt