



Detaljplan

Grönstakolonin

stadsdelen Grönsta

Utställningsutlåtande (utställning 2, 2016)

Bakgrund

Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade den 2 december 1996 § 14.07 att uppdra åt Miljö- och stadsbyggnadskontoret att utarbeta förslag till områdesbestämmelser för Grönstakolonin. Under hand har diskussioner förts om att området i stället ska omfattas av detaljplan. Ett planförslag upprättades därför i enlighet med plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL.

Plansamråd

I enlighet med miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut den 23 augusti 2005 § 9.02 hölls plansamråd om förslaget. Samrådet ägde rum under tiden 1 september – 3 oktober 2005. För mer information om samrådet hänvisas till samrådsredogörelsen 2005-10-27 där inkomna skrivelser finns sammanfattade och kommenterade av miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Utställning 1

I enlighet med miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut den 30 maj 2006 § 6.06 hölls utställning om förslaget under tiden 19 juni – 28 augusti 2006. För mer information om utställning 1 hänvisas till utställningsutlåtande 2016-06-01 där inkomna skrivelser finns sammanfattade och kommenterade av miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Hur utställning 2 gått till

I enlighet med miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut den 15 juni 2016 § 100, inför utställning 2, hade ett förslag till detaljplan utarbetats. Förslaget ställdes ut i enlighet med miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut. Utställningen 2, som kungjordes på

Lidingö stads anslagstavla, i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet den 22 augusti 2016, genomfördes under tiden 22 augusti – 22 september 2016. Information om utställningen sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning och nedan angivna myndigheter, med flera. Handlingarna visades under utställningstiden i miljö- och stadsbyggnadskontorets reception, i stadshusets entréhall, på biblioteket i Lidingö centrum samt på Lidingö stads webbplats. Utställningen annonserades också i Lidingö tidning.

Följande myndigheter och förvaltningar har beretts tillfälle att yttra sig:

- Länsstyrelsen i Stockholms län
- Lidingö stads tekniska förvaltning (lämnade skrivelse utan synpunkter)
- Ellevio AB
- Lantmäterimyndigheten i Stockholms län
- Lidingö hembygdsförening
- Lidingö stads miljö- och hälsoskydds-enhet
- Stockholms läns museum

Samt följande som ej inkom med något yttrande:

- Handikapprådet
- Friluftsförbundet
- Lidingö ornitologiska förening
- Naturskyddsföreningen Lidingö
- Svenska turistföreningen, Stockholmskretsen

Miljö- och stadsbyggnadskontorets sammanfattning av och kommentarer till inkomna skrivelser

Totalt inkom åtta yttranden under utställningstiden. Nedan förtecknas en sammanfattning av inkomna synpunkter. Miljö- och stadsbyggnadskontorets bemötande markeras med indragen vänstermarginal och *kursiv* text. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga på miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Länsstyrelsen i Stockholms län, bedömer att förslaget, under nu kända förhållanden, inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 12 kap. 1 § ÄPBL.

Ingen åtgärd i planen.

Ellevio AB, påpekar att de har ett befintligt 0,4 kV luftledningsnät i området som försörjer befintlig bebyggelse med el. De förutsätter att tillbyggnader och komplementbyggnader i området inte uppförs i konflikt med deras anläggningar. Ellevio vill bli kontaktade vid ledningsflytt om konflikt uppstår. Åtgärder på deras anläggningar bekostas av byggherren.

Ingen åtgärd i planen. Planbeskrivningen kompletteras med information om elförsörjningen.

Lidingö stads miljö- och hälsoskydds-enhet, påpekar att möjligheten att ordna med godkända enskilda avloppslösningar är mycket begränsade (i stort sett omöjliga) för i stort sett alla befintliga byggnader/tomter inom kolonin. Därför anser de att texten ändras i detaljplanen.

Texten i plankartan under "Uppllysningar" ändras till "Vatten får inte dras in i befintliga byggnader utan att erforderliga tillstånd för hantering av avloppsvatten beviljats."

Stockholms läns museum, anser att den utökade lovplikten även borde omfatta förändringar samt vård- och underhållsåtgärder för befintliga byggnader, för att säkerställa de kulturhistoriska värdena i området.

Den utökade lovplikten kompletteras med att även inrymma ändring samt underhållsåtgärder för befintliga byggnader.

Lantmäterimyndigheten i Stockholms län, påpekar att det i plankartan under "utformning av allmänna platser" står att "bygatan får avgränsas med gärdesgård/låg stenmur". Men det framgår inte i plankartan var bygatan ligger.

Då det är ont om plats att på plankartan illustrera var bygatan går kompletteras planbeskrivningen med en sådan illustration.

Det framgår i genomförandebeskrivningen under "fastighetsrättsliga frågor" vem som ansöker, men inte vem som betalar förrättningarna.

I genomförandebeskrivningen läggs text till att nybildning och ombildning av fastigheter inom planområdet beskostas av köparen.

I vissa delar av texten i genomförandebeskrivningen, exempelvis under rubriken "huvudmannaskap och ansvarsfördelning", uppfattas det lätt som att Lidingö stad ska bygga ut kommunalt VA till förbindelsepunkt, men det framgår inte var förbindelsepunkten är lokaliserad (befintlig fastighetsgräns eller tillkommande fastighetsgränser).

Förtydligande till synpunkten är att Lidingö stad avsåg att bygga ut vatten och avlopp enbart till orienteringsstugan Säckatorp (lott 19) samt enbart sommarvatten fram till övriga lotters arrendegränser. Enligt stadens nya planförslag utgår dock dessa förslag. Genomförandebeskrivningen förtydligas.

I planbeskrivningen, under "Teknisk försörjning", kan man läsa att avloppsledningar inte kommer dras fram annat än till arrendelott 19. I genomförandebeskrivningen under "Tekniska anläggningar" står det dock att Lidingö stad ska anlägga ledningar för vatten och spillvatten i planområdet.

Se föregående svar. Frågan kommer att beskrivas på nytt i både planbeskrivningen under "Teknisk försörjning" och genomförandebeskrivningen under "Tekniska anläggningar" med en ny planeringsinriktning vad gäller vatten och avlopp.

Under "Avtal" i genomförandebeskrivningen är det otydligt ifall ett avtal ska tecknas mellan Lidingö Stads tomtaktiebolag och Lidingö stad, eller ifall ett avtal har tecknats.

Texten ändras till "All allmän platsmark inom planområdet bör överföras genom fastighetsreglering från Lidingö stads Tomtaktiebolag till Lidingö stad. Om så sker ska avtal upprättas av Lidingö stad."

För vissa fastigheter har angetts "komplement till arrendelott X". Det bör redovisas i genomförandebeskrivningen ifall dessa är tänkta som till ett skifte.

I genomförandebeskrivningen under "Fastighetsbildningsåtgärder och avtal" läggs följande text till: "Vissa arrendelotter har tillhörande komplement i separat skifte, dessa bör följa med motsvarande arrendelott i den mån det är möjligt enligt fastighetsbildningslagen".

Under "vägar" står att Lidingö stad ska ansvara för bland annat en bygata genom kolonin, men denna inkluderas längre fram i texten som en stig. Det är oklart vad den

kräver för skötsel och hur den används. I och med att den benämns som en bygata kanske det är olämpligt att planlägga bygatan som kvartermark.

I plankartan är bygatan planlagd som allmän platsmark och det är Lidingö stad som ansvarar för skötseln av denna.

Det är inte beskrivet ifall vägen fram till parkeringen är en allmän väg eller om det är en enskild väg. Ifall det är en enskild väg så behöver det tillkomma en beskrivning för hur de nytillkomna fastigheterna har rätt till vägen.

I genomförandebeskrivningen under "Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter" läggs denna text till "Denna väg är en enskild väg till koloniområdets parkering med servitut till förmån för Lidingö 5:156 och till last för Lidingö 5:7."

Lidingö hembygdsförening, uppskattar planbeskrivningens redovisning av områdets historia och de värden som ska skyddas inom riksintresset samt värdesätter att planområdet vidgats så att omkringliggande mark skyddas. Hembygdsföreningen tillstyrker även planbeskrivningens redogörelse av generella och specifika karaktärsdrag som ska beaktas.

Ingen åtgärd i planen.

I planbeskrivningen anges att bygatan inte bör hårdgöras vilket Lidingö hembygdsförening tycker ska ersättas med skall.

Lidingö stad har för avsikt att behålla bygatan grusad, men ingen ändring görs i planbeskrivningen.

Beträffande härbret är det enligt Lidingös hembygdsförening mening viktigare att det ligger kvar på plats än att det bebos. Att ersätta det med en liknande byggnad för bostadsändamål är inte en åtgärd som hembygdsföreningen tillstyrker.

Användningen för härbret, arrendelott 15, ändras till Q, användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det är viktigare för området att byggnaden blir kvar på platsen än att den bebos. På detta sätt bedömer Miljö- och stadsbyggnadskontoret att syftet med detaljplanen uppfylls, vilket är att skydda kulturmiljön. Plankarta och planbeskrivning uppdateras.

Detaljplanen möjliggör att arrendelotterna avstyckas till separata fastigheter. Enligt hembygdsföreningens mening bör Lidingö stad/Lidingö stads tomtaktiebolag äga all mark i området och fortsätta arrendera ut arrendelotterna. Eventuella framtida avstyckningar kan innebära risk för alltför omfattande privatisering av marken som trots de genomtänkta bevarandeföreskrifterna kan komma att ändra karaktär successivt.

I dagsläget är en avstyckning och försäljning av lotterna inte aktuell. Planen säkrar bygatan och naturområdet som allmän plats vilket säkrar allmänhetens tillträde om man i framtiden vill ha en annan ägandestruktur.

Tidigare har Lidingö stad framhållit att det var viktigt att bevara strandskyddet. Hembygdsföreningen delar denna uppfattning.

Länsstyrelsen har upphävt strandskyddet inom lottgränserna där marken har bedömts redan vara ianspråktagen. På resterande mark ligger strandskyddet kvar, dvs på naturmark, närmast stranden och på släppen mellan lotterna ner till stranden. Se mer om strandskydd nedan.

Arrendator arrendelott 22, påpekar att det i plankartan står att utökad bygglovplikt ska gälla för skyddade uteplatser, skärmtak och komplementbyggnader som omfattas av bestämmelser i 8 kap. 4 § ÄPBL. Av bestämmelsen framgår att Lidingö stad enbart kan

utöka lovplikten avseende punkten 3, det vill säga ifråga om friggebod. Något mandat för Lidingö stad att i en detaljplan lovpliktiga skärmtak finns således inte.

Kontoret instämmer i denna bedömning. Den utökade lovplikten ändras till ”Utökade lovplikt för komplementbyggnader som omfattas av bestämmelser i 8 kap. 4 § PBL (1987:10)”.

Information om strandskyddet

Då beslut om planuppdrag för Grönstakolonin fattades före den 1 juli 2009 hanteras strandskyddet enligt äldre strandskyddslagstiftning där Länsstyrelsen fattar beslut om upphävande. I samband med att planförslaget ställdes ut begärde Lidingö stad hos Länsstyrelsen att strandskyddet ska upphävas inom vissa delar av planområdet. Enligt Länsstyrelsens beslut den 24 oktober 2016 (beteckning 5116-32752-2016) har strandskyddet upphävts inom planens kvartersmark för bostäder (B), tekniska anläggningar (E1) samt parkering (P) i enlighet med förslag till detaljplan för Grönstakolonin. Strandskyddet ligger kvar på allmänna platser (NATUR) och inom vattenområdet. Berörda områden är markerade på plankartan.

Länsstyrelsen delar Lidingö stads uppfattning att marken inom den föreslagna kvartersmarken i huvudsak redan är ianspråktagen och att allemansrätten är utsläckt. Vidare bedöms åtgärden inte strida mot strandskyddets syften att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Allmänhetens tillträde till koloni- och strandområde säkerställs genom den allmänna platsmarken (NATUR) för vilken strandskyddet inte upphävs.

Plankartan ändras så att områden för vilka Länsstyrelsen har upphävt strandskydd visas. I planbeskrivningen under ”Strandskydd” uppdateras texten efter Länsstyrelsens beslut.

Förslag till vidare handläggning

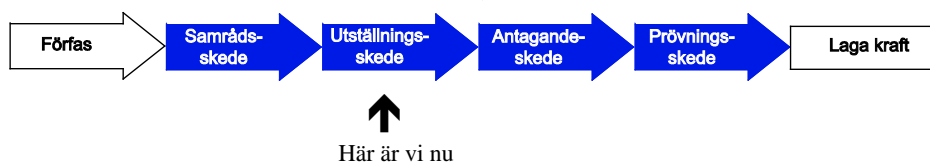
Med anledning av bland annat de synpunkter som framfördes under utställning 2, har förändringar i förslaget till detaljplan gjorts enligt kommentarer till yttrandena ovan. Justeringar av planhandlingarna har också gjorts i enlighet med Länsstyrelsens beslut i strandskyddsfrågan. Ett stycke med rekommendationer angående eftersträvarsvärd karaktär för utformning av plank, trappor, trappräcken, krysslister, hängrännor och trästaket har lagts till i planbeskrivningen.

I genomförandebeskrivningen har ett stycke lagts till med förklaring om gällande ersättningsregler på grund av att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs.

Därutöver har planhandlingarna generellt setts över och redaktionella ändringar utförts.

Efter att de ovan nämnda ändringar har gjorts har planförslaget vidareutvecklats vilket medför att en ny utställning, nummer 3, kommer att utföras.

Process för normalt planförfarande utan program



Sakägare som lämnat skriftliga yttranden under samrådsskedet (S) utställningsskede 1 (U1), utställningsskede 2 (U2) och inte fått dem tillgodosedda

Följande sakägare, boende med flera, som enligt plan- och bygglagen berörs av detaljplanen och inte fått sina synpunkter på detaljplaneförslaget tillgodosedda, kommer därför efter ett beslut om antagande att informeras om möjligheten att överklaga beslutet:

Lidingös hembygdsförening (U2)

Arrendator arrendelott 12 (U1)

Arrendator arrendelott 13 och 14 (U1)

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Åsa Sjöstrand
Plan- och exploateringschef

Sara Runhem
Planarkitekt

Charlotta Sundelin
Planarkitekt