

Detaljplan

Grönstakolonin

stadsdelen Grönsta
LIDINGÖ STAD

Samrådsredogörelse

Kommunstyrelsen beslöt den 2 december 1996 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att utarbeta förslag till områdesbestämmelser för Grönstakolonin. Under hand har diskussioner förts om att området istället ska omfattas av detaljplan. Inför plansamrådet har förslag till detaljplan utarbetats.

I enlighet med byggnadsnämndens beslut den 23 augusti 2005 § 9.02 har samråd hållits om förslag till detaljplan. Samrådet har ägt rum under tiden den 1 september – 3 oktober 2005. Samrådshandlingar har sänts till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning och nedan angivna remissinstanser. Handlingarna har under samrådstiden visats i miljö- och stadsbyggnadskontorets reception, stadshusets entréhall, biblioteket i Lidingö centrum samt på Lidingö stads hemsida. Samrådet har annonserats i Lidingö Tidning.

Följande remissinstanser har beretts tillfälle att yttra sig:

Lantmäterimyndigheten i Stockholms län
Länsstyrelsen i Stockholms län
Miljö- och hälsoskyddsenheten
Tekniska förvaltningen
Fortum Distribution AB

Fortum Värme AB
Polismyndigheten i Stockholms län
Friluftsförbundet
Lidingö Hembygdsförening
Naturskyddsföreningen i Lidingö

Ett samrådsmöte har hållits den 15 september 2005. Mötet finns sammanfattat i minnesanteckningar (MSK 2005:50). Inkomna samrådsyttranden finns samlade i särskild handling (MSK 2005:86).

Skrivelser utan anmärkning mot skissen / förslaget har inkommit från följande:

- Fortum Värme AB
- Fortum Distribution AB
- Lantmäterimyndigheten i Stockholms län

Miljö- och stadsbyggnadskontorets sammanfattning och kommentarer till inkomna synpunkter

Nedan följer en sammanfattning av inkomna skrivelser. *Hela skrivelser, stycken eller citat redovisas i kursiv stil.* Kontorets bemötande markeras med indragen vänstermarginal.

Länsstyrelsen i Stockholms län: Angående riksintresse för kulturmiljövård: *Planens intentioner är goda men hus nr 12 särbehandlas på ett olyckligt sätt... Planbestämmelserna bör ändras så att det tydligt framgår att huset tillhör område med värdefull bebyggelse, förslagsvis genom att hela området inom den del av planen som omfattar riksintresset ges bestämmelsen q: särskilt värdefullt område. Fasadkulör ska vara faluröd. Fönster- och dörrsnickerier ska... osv. De enskilda byggnaderna utom hus nr 12 ges vidare en bestämmelse q1: Särskilt värdefull byggnad (som avses i 3 kap 12 § PBL). Byggnad får inte rivas eller ändras utvändigt.*

Enligt planförslaget medges nybyggnad av komplementbyggnader. ...Då utformningen kan ha betydelse i den känsliga riksintressemiljön, bör staden i det fortsatta planarbetet klargöra planens inriktning på denna punkt. För att kunna hävda områdets öppna karaktär kan en närmare reglering av avgränsningen mellan arrendeområdena/ tomterna och strandområdet behövas.

Strandskydd: 100 meter strandskydd gäller för området på land och vatten. Illustrationen i planbeskrivningen visar ett för brett område. Strandskyddet föreslås vara kvar inom området, vilket bör innebära en minimering av kvartersmark kring huvudbyggnaderna, så att bl.a. allmänhetens framkomlighet underlättas. Staden bör i planbeskrivningen klargöra hur strandskyddets syften upprätthålls i planen.

Planbestämmelserna för hus nr 12 bör ändras i enlighet med Länsstyrelsens synpunkter.

Det har bedömts viktigast att bevara huvudbyggnaderna i stort sett så som de är idag. Framtida behov av ytterligare utrymme bör således iordningställas via komplementbyggnader. Att samtliga huvudbyggnader får ha komplementbyggnader om sammanlagt högst 10 m² bedöms som en rimlig avvägning. Dock har redan idag flera av arrendatorerna utnyttjat 10 m² komplementbyggnader. Bestämmelse om hur komplementbyggnad ska utformas finns i planförslaget: "Komplementbyggnads fasadmateriell ska utföras med träpanel och tak ska utföras med rött lertegel, slätplåt med ståndfals eller takpapp. Högsta taknockshöjd för komplementbyggnad 3,0 meter". Planen bör justeras så att utformningsbestämmelserna för komplementbyggnad även gäller befintlig komplementbyggnad.

Strandskyddsillustrationen i planbeskrivningen justeras.

Strandskyddet ska vara kvar eftersom det förhindrar uppförande av verandor, friggebodar etc. Strandskyddet skyddar även livsvillkoren för djur och växtlivet inom området. Allmänheten har tillträde via bygatan och släppen ner till stranden.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden: Nämnden har inga erinringar mot planförslaget, men informerar i yttrandet om följande: Viss kännedom om vatten, avlopp och toaletter inom området finns genom en inventering från 1997. *Då framkom att flertalet av husen/bostäderna hade indraget vatten för bad, dusch och tvätt (BDT). Godkända avloppsanordningar saknas. Avloppsvattnet infiltreras direkt i mark eller via stenkistor. Två gällande tillstånd för mulltoalett finns sedan 1997. Enligt uppgift från tekniska förvaltningen har ett antal av fastigheterna hämtning av latrin. Några andra ansökningar om tillstånd eller anmälningar av avlopps- och toalettlösningar har inte inkommit till miljö- och hälsoskyddsmyndigheten. ...Följande gäller:*

- *I 9 kap 7 § miljöbalken (SFS 1998:808) står att avloppsvatten skall avledas och renas eller tas om hand på något annat sätt så att olägenhet för människors*

hälsa eller miljö inte uppkommer. För detta ändamål skall lämpliga avloppsanordningar eller andra inrättningar utföras.

- *Av 12 § förordningen (SFS 1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, framgår att det är förbjudet att släppa ut avloppsvatten som inte har genomgått längre rening än slamavskiljning, om det inte är uppenbart att sådana utsläpp kan göras utan risk för människors hälsa eller miljön.*
- *I Lidingö stads lokala föreskrifter om skydd för människors hälsa och miljön finns bestämmelser om avloppsanordningar och olika typer av toaletter. Bl a krävs tillstånd för torrtoalett med latrinkompostering. Utsläpp/infiltration av urin och bad-, disk- och tvättavloppsvatten kräver tillstånd av miljö- och hälsoskyddsnämnden inom planlagda områden.*

Om vatten även i framtiden ska vara indraget i byggnader/bostäder måste avloppsvattnet tas om hand på ett sätt så att risk för olägenhet för människors hälsa eller miljön inte föreligger. Vidare måste tillstånd sökas för eventuella torrtoaletter med efterföljande kompostering.

Att anlägga bryggor kan kräva tillstånd från miljödomstolen. Om detta blir aktuellt ska kontakt tas med länsstyrelsen i Stockholms län (miljöskyddsensheten) för bedömning om tillstånd krävs eller inte.

Tekniska nämnden: *Väg och parkering till området bör illustreras på plankarta liksom plats för sop- och latrinhämtning ... Tomtuppdelning av området stämmer inte med de ursprungliga intentionerna och försämrar allmänhetens tillträde. Staket och stängsel bör därför inte förekomma med undantag av staket längs bygatan. De stora "tomterna" 1,2,3,7, 8 och 9 bör minskas till exempel genom att delar av dem betecknas "park" i plan. Ytterligare en passage ner till stranden kan tillskapas mellan "tomt" 7 och 8. Parkmarken kan här fortsätta ett stycke längre norrut längs stranden. Tekniska förvaltningen förutsätter att skötseln av området fortsätter som idag och att staden inte får några ökade kostnader för detta. Beteckningen "park" är i viss mån missvisande och ska här tolkas som allmänt tillgänglig mark snarare än en park i traditionell mening. Staden bör inte ha något formellt ansvar för bryggorna, varav några är rangliga och i dåligt skick. Nio bryggor på den korta strandremsan är för mycket... Förenings eller enskilda ansvar för brygga bör skriftligen dokumenteras. Allmänheten har tillträde till brygga enligt allemansrätten.*

Plankartan uppdateras med illustrationer av områdena, då väg till området, liksom plats för sop- och latrinhämtning ligger utanför planområdet. Föreslagen indelning i kvartersmark och allmän plats följer nuvarande arrendeavtal. Arrendelotterna har haft i stort sett samma utformning sedan Tomtbolaget inträdde som upplåtare för området år 1985. Planförslaget anger att bygatan får avgränsas med enkelt trästaket eller stenvmur/gärdsgård samt att strandområdet får markeras med låg enkel avgränsning så att avgränsningen mellan privat och allmän mark blir tydlig. Mellan arrendeområdena/tomterna får avskärmningar ej uppföras. Allmän platsmark, "PARK" kan inte arrenderas ut. I dagsläget finns tre passerager från bygatan till strandområdet, vilket bedöms fullt tillräckligt. Det bedöms viktigt att PARK-områdena inom planområdet även i framtiden hålls öppna, vilket fordrar viss gräsklippning och skötsel av området. Begreppet "PARK" förutsätter skötsel efter ortens sed. I område som betecknas "NATUR" förutsätts inte annan skötsel än viss städning. Planbestämmelsen "PARK" bör därför behållas.

Markägaren avser att i avtal reglera förutsättningar för samtliga bryggor i området. Detta arbete pågår i särskilt ärende.

Per Sandler för Karin Tegnér's dödsbo, arrendelotter nr 13 och 14: *Först vill vi framföra vår tillfredsställelse att ett planförslag tagits fram. Grönstakolonins kulturhistoriska värde kräver omsorg och varsamhet, så att områdets unika karaktär kan bevaras. En detaljplan med uttalat syfte att bevara miljön är därför nödvändig. Förslagets huvuddrag är bra och vi instämmer i att förändringar i området skall prövas restriktivt och ej ändra området. Dock vill vi peka på två saker som bör korrigeras.*

- 1. I planförslaget anges att alla fasader skall vara faluröd samt att fönster- och dörrsnickerier skall vara vita. Eftersom våra byggnader, nr 13 och 14, aldrig har varit färgsatta på detta vis, framstår bestämmelse som direkt felaktig. Avsikten måste istället vara att bevara de ursprungliga fasadkulörerna på byggnaderna i området.*
- 2. Eftersom avsikten med planförslaget är att bevara hela Grönstakolonin är det en uppenbar brist att inte ett större markområde runt kolonin ingår i planförslaget. Grönstakolonin är en helhet, vilket inte enbart avser byggnaderna och arrendetomterna utan även den kringliggande marken. Planen bör åtminstone omfatta området för riksintresse, och den omgivande marken skall ej få bebyggas. Översiktsplanen anger... att det omgivande skogsområdet skall bevaras, översiktsplanen är dock inte bindande utan kan ändras.*

1. Bestämmelsen angående byggnadernas färgsättning ändras så att även befintlig färgsättning och eventuell historiskt belagd färgsättning tillåts.
2. Planområdet utgår från arrendelotterna. Övrig mark (skogen) är i stadens ägo och utgör grönområde/park i stadens översiktsplan. Någon avsikt att bebygga skogen finns inte. Länsstyrelsen har i uppgift att bevaka att kommunerna beaktar riksintressen vid planläggning och byggande. Länsstyrelsen har i detta fall ingen erinran om aktuell fråga, se samrådsyttrande från Länsstyrelsen ovan.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning

Med anledning av bland annat de synpunkter, som framfördes under samrådet, bör följande förändringar göras i förslaget till detaljplan. Sista punkten förädlades av diskussion inom miljö- och stadsbyggnadskontoret. Syftet med tillkommande bestämmelse är att få utföra renoveringar av byggnader av dåligt skick inom område med rivningsförbud.

- Planbestämmelsen som anger att alla huvudbyggnader inom riksintresseområdet ska vara faluröda med vita fönster- och dörrsnickerier ändras till att även tillåta befintlig och historiskt belagd färgsättning.
- Även byggnad nr 12 ska omfattas av skyddsbestämmelse (q). Bestämmelse q₁ respektive q₂ införs.
- En bestämmelse om att skadade byggnadsdelar får ersättas införs i q₁-bestämmelserna.

Sakägare som lämnat skriftliga synpunkter under samrådsskedet och inte fått dem tillgodosedda

Följande sakägare, boende, med flera, som enligt plan- och bygglagen berörs av detaljplanen, bedöms inte få under plansamrådet framförda synpunkter helt tillgodosedda vid utarbetande av slutligt förslag till detaljplan:

- Per Sandler för Karin Tegnér's dödsbo, arrendelotter nr 13 och 14

Övriga som lämnat skriftliga synpunkter under samrådsskedet och inte fått dem tillgodosedda

- Tekniska nämnden

LIDINGÖ MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTOR den 27 oktober 2005

Annika Alm
Planarkitekt