



## Detaljplan

# Grönstakolonin

## stadsdelen Grönsta

# Utställningsutlåtande (utställning 3, 2020)

### *Innehåll*

1.	Bakgrund	s. 1
2.	Utställning 3	s. 2
3.	Sammanfattning av inkomna synpunkter och kontorets kommentarer	s. 3
4.	Sammanfattande bedömning och förslag till vidare handläggning	s. 13

### *1. 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 äldre 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 ställdes förslaget ut 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.

## Utställning 2

I enlighet med miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut den 15 juni 2016 § 100 ställdes förslaget ut under tiden 22 augusti – 22 september 2016. För mer information om utställning 2 hänvisas till utställningsutlåtande 2 daterat 2019-10-11 där inkomna skrivelser finns sammanfattade och kommenterade av miljö- och stadsbyggnadskontoret.

## 2. Utställning 3

Inför utställning 3 har ett nytt förslag till detaljplan för Grönstakolonin utarbetats. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2020-01-28 § 6 att utställning av förslaget skulle genomföras. Utställning 3 genomfördes under tiden 2 mars – 3 april 2020. Information om utställningen sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning (inklusive arrendatorer) och nedan angivna remissinstanser. Handlingarna visades under utställningstiden i stadshusets entréhall samt på Lidingö stads webbplats. Utställningen om planförslaget kungjordes också i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet.

Totalt inkom 23 yttranden under utställningstiden (några arrendatorer har skickat in flera yttranden). 5 yttranden är utan erinran, 16 har erinringar mot förslaget och 9 avstår från att lämna yttrande. Nedan förtecknas inkomna synpunkter. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga på miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
<b>Sakägare</b>				
Arrendator lott nr 1 (Hus i privat ägo)			X	ja
Arrendator lott nr 3 (Hus i privat ägo)			X	ja
Arrendator lott nr 4 (Hus i privat ägo)			X	ja
Arrendator lott nr 5 (Hus i privat ägo)			X	ja
Arrendator lott nr 6 (Hus i privat ägo)			X	ja
Arrendator lott nr 7 (Hus i privat ägo)			X	ja
Arrendator lott nr 8 (Hus i privat ägo)			X	ja
Arrendator lott nr 9 (Hus i privat ägo)			X	ja
Arrendator lott nr 10 (Hus i privat ägo)			X	ja
Arrendator lott nr 11 (Hus i privat ägo)			X	ja
Arrendator lott nr 12 (Hus i privat ägo)			X	ja
Arrendator lott nr 13 (Hus i privat ägo)			X	ja
Arrendator lott nr 14			X	ja

(Hus i privat ägo)				
Arrendator lott nr 16 (Hus i privat ägo)	X			
Arrendator lott nr 17 (Hus i privat ägo)			X	ja
Arrendator lott nr 20 (Hus i privat ägo)	X			
Arrendator lott nr 21 (Hus i privat ägo)	X			
Arrendator lott 22 (Hus i privat ägo)	X			
Lidingö 5:156 Ägare: Lidingö Stads (Tomtaktiebolag som också äger husen på lott 2, 15 (härbret) och 18)		X		
Lidingö 5:7 Ägare Svenska kyrkan, Lidingö församling		X		
<b>Myndigheter, organisationer</b>				
Länsstyrelsen		X		
Lantmäterimyndigheten i Stockholms län			X	
Lidingö Hembygdsförening		X		
Ellevio AB	X			
Stockholms Läns Museum	X			
Friluftsförbundet	X			
Lidingös ornitologiska förening	X			
Naturskyddsföreningen Lidingö	X			
<b>Lidingö stad</b>				
Miljö- och hälsoskyddsenheten		X		
Teknik- och fastighetsförvaltningen			X	

### 3. Sammanfattning av inkomna synpunkter och kontorets kommentarer

Kontorets kommentar redovisas med kursiv stil.

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.

*Kontoret noterar utlåtandet.*

Lantmäteriet (LM) skriver att dess uppfattning är att grundkartan inte bör vara äldre än tre månader, eftersom uppgifterna annars kan vara inaktuella. Lantmäteriet anser inte att planbestämmelsen som föreskriver att fastighetsindelningen ska ansluta till det historiska bebyggelsemönstret uppfyller tydlighetskravet i 4 kap. 32 § PBL.

Lantmäterier bedömer att den föreslagna bestämmelsen riskerar att vålla svårigheter då det inte nödvändigtvis framstår som självklart vad som avses med det historiska

bebyggelsemönstret. Härvid bör också beaktas att det endast är plankartan med planbestämmelser som är bindande vid fastighetsbildning. Lantmäteriet anser att det bör förtydligas vem som ska ansöka om och bekosta förrättningen för att överföra den allmänna platsmarken inom planområdet. Vidare bör ersättningsfrågan för denna åtgärd beskrivas närmare.

*Kontoret noterar synpunkten angående grundkartan.*

*Kontoret håller med LM angående tydlighetskravet vilket även finns i äldre plan- och bygglagen, ÄPBL och tar bort planbestämmelsen som lyder ”Fastighetsindelning ska ansluta till det historiska bebyggelsemönstret” Kontoret anser att plankartan med föreslagna illustrerade fastighetsgränser samt kvartersmarkens utformning utgör tillräcklig vägledning för en eventuell framtida fastighetsbildning. I planbeskrivningen framgår att det historiska bebyggelsemönstret utgörs av dagens arrendelotter. Kontoret förtydligar att det ankommer på Lidingö stad att ansöka om fastighetsreglering för marken som är utlagd som allmän plats. Ersättningsfrågan för denna fråga beskrivs närmare i genomförandebeskrivningen.*

Lidingö Hembygdsförening (LHF) har genom Arbetsgruppen för Natur och Kultur tagit del av planförslaget. Man ser mycket positivt på att användningsbestämmelserna för lotterna nu utbytts till Q. Bestämmelserna till skydd för de kulturhistoriska värdena q1 och de beskrivningar av karaktärsdrag som skall beaktas är utmärkta. LHF välkomnar att härbret nu föreslås bevaras på plats.

*Kontoret noterar synpunkterna.*

Lidingö stad Tomt AB anger att man inte har något att erinra.

*Kontoret noterar yttrandet.*

Lidingö stads miljö- och hälsoskyddsenshet har inga ytterligare synpunkter på detaljplanen.

*Kontoret noterar yttrandet.*

Lidingö stads teknik- och fastighetsförvaltning vill att det förtydligas att det är lokalt omhändertagande (LOD) som gäller för området. Omhändertagande och rening av dagvatten sker bäst genom infiltration i marken så som sker i dag. Inget behov ses för att samla upp och leda dagvatten orenat i marken till havet, därför ser VA-kollektivet ingen anledning att framöver ta med området i verksamhetsområde för dagvatten. För att i planen tydliggöra LOD bör det i plankartan stå ”Takvatten ska infiltreras på fastigheten.

*Kontoret noterar synpunkten och tydliggör i planbeskrivningen att takvatten bör infiltreras på fastigheten och att det är ett lokalt omhändertagande som gäller för området.*

Gemensamt yttrande från arrendatorerna av lott nr 1, 3, 4, 5, 6, 7, 9,10, 11, 12, 13, 14 och 17. (Några av dessa arrendatorer har även lämnat egna synpunkter som kommenteras separat.)

Gemensamt yttrande: Förslaget avviker kraftigt från tidigare framlagda förslag. Avvikelserna är stora vad gäller markanvändning, planområdets omfattning, och tekniska frågor. Förslaget måste dras tillbaka för fortsatt utredning och samråd.

*Det är inte ovanligt att ett planförslag successivt utvecklas under den tid det arbetas fram. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har beslutat om samråd och om utställning av de olika planförslagen tre gånger för påsyn av berörda. De förändringar som har föreslagits avser att stärka skyddet för Grönstakolonins kulturhistoriska karaktär. Kontoret anser att de ändringar som har gjorts ligger inom den ram som en kommun har att bestämma över.*

Gemensamt yttrande: Beteckningen stora Q användes i äldre planer, ej i nya. Boverket anser att den inte längre bör användas eftersom den är otydlig och att bokstaven B kombinerat med varsamhetskrav i stället ska användas om detta är den markanvändning som önskas. Nu används Q som är obsolet och emot Boverkets tydliga rekommendation. Otydligheterna bekräftas också i och med att man i planbeskrivning och genomförandebeskrivning genomgående skriver att byggnaderna har använts och ska användas som bostäder.

*Kontoret håller inte med. I planförslaget används genomgående ordet fritidsboende eller sportstugor och inte ordet bostäder. Kontoret har gjort bedömningen att stora Q tillsammans med varsamhetsbestämmelser innebär en lämplig reglering då syftet är att skydda den kulturhistoriska bebyggelsen och en framtida fortsatt användning som ett fritidsboende. Området har aldrig varit avsett för ett permanentboende och staden har aldrig haft för avsikt att området ska användas för ett permanentboende.*

*Kontoret anser att regleringen av markanvändningen i detta fall är tillräckligt tydlig även om Q kan rymma en något vidare användning jämfört med ett B. I markanvändningen som regleras av stora Q ingår även ett visst boende. Detaljplanen påbörjades då den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL var gällande. Det innebär att detaljplanen även måste slutföras enligt ÄPBL. Därför tillämpas följaktligen ÄPBL:s sätt att reglera på plankartan.*

I planhandlingarnas skrivningar angående VA framgår att Lidingö stad "bedömer" och anger att det "skulle sannolikt" vara svårt att lösa, någon utredning som detta grundar sig på redovisas inte. En så viktig fråga som VA måste grunda sig på en utredning som visar vilka alternativa lösningar som finns och utredningen ska ingå i underlaget till detaljplan. En sådan VA-utredning saknas helt. Man har avfärdat frågan genom att konstatera att området inte ingår i verksamhetsområdet för kommunalt VA och att kontoret gör en bedömning att det är oförenligt med den känsliga kulturmiljön att ordna kommunala VA-ledningar. Vad dessa uppfattningar och bedömningar grundas på redovisas inte, vilket är en grav brist.

*Detaljplanen för Grönstakolonin är en bevarandeplan med syfte att skydda den unika kulturmiljön och att området fortsatt ska användas huvudsakligen för ett fritidsboende sommartid. Planen innebär ingen ytterligare byggrätt med undantag för ett fåtal kvadratmeter för förråd på enstaka platser. Området har i dag latrinhämtning för torrass och i vissa stugor finns förbränningstoalletter. De försörjs via privata ledningar med sommarvatten från en närliggande fastighet vilket framgår av planhandlingarna. Staden har aldrig haft för avsikt att ansluta Grönstakolonin till ett*

*permanent kommunalt vatten och avlopp vilket framgår av samtliga tidigare framlagda versioner av planförslaget. Därför har det heller aldrig varit aktuellt att ta fram en VA-utredning för en kommunal permanent VA-anslutning för området.*

*År 2013-03-06 (Evt) gjordes en utredning av möjligheten att förse kolonin med kommunalt sommarvatten. Stadens miljöskydds-enhet har under 2019 inventerat samtliga avlopp inom kolonin. Samtliga stugor som har indraget vatten har sedan den 1 oktober 2019 förbud enligt lagakraftvunnen dom att släppa ut hushållspillvatten. Det innebär att kontoret anser sig ha tillräcklig kännedom om platsens förutsättningar. Kontoret har med stöd av utförd avloppsinventering och utredning angående sommarvatten bedömt att sprängning eller förändring av marknivån behövs inom området om kommunala ledningar skulle bli aktuella. I området finns områden med berg i dagen, stora nivåskillnader och tunna jordlager. Det som kontoret kommit fram till och bedömt är att dragning av kommunala vatten- och avloppsledningar inom området skulle påverka den känsliga kulturmiljön negativt, då såväl ett konventionellt som ett trycksatt avloppssystem sannolikt skulle kräva större förändringar av marknivån inom kolonin.*

*Regleringen i planen med Q (användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden) innebär enligt miljö- och stadsbyggnadskontoret att en enklare standard vad gäller vatten och avlopp kan accepteras. En vattenförsörjning som innebär så kallat vatten på knuten och inte är indraget i huset kräver inte ett godkänt avlopp (en tillståndspliktig avloppsanordning) då den förbrukade vattenmängden generellt är låg. Om en framtida förändring av VA-lösning blir aktuell som inte påverkar kulturmiljön på ett negativt sätt hindras inte detta av detaljplanen.*

Det tidigare planförslaget (utställning 2) anger i genomförandebeskrivningen att staden ansvarar för allmänna platser inom planområdet, samt för utbyggnad och framtida drift och underhåll av vatten- och avloppsledningar fram till respektive förbindelsepunkt. Detta är en förutsättning för en detaljplan för området. Det är stadens uppgift att medverka till att uppnå en godtagbar VA-lösning, särskilt med tanke på att man är markägare, samt att den omgivande bebyggelsen i anslutning till Grönstakolonin ingår i verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

*I planförslaget (utställning 2) föreslogs att lott nr 15 (med orienteringsstugan ägd av Lidingö stad) skulle anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Samtliga övriga lotter har aldrig varit aktuella för en permanent anslutning till ett kommunalt VA. Orienteringsstugan som ligger utanför kulturmiljön inom Grönstakolonin har utgått ur planförslaget tillsammans med de lotter som inte anses tillhöra den kulturhistoriska miljön.*

*Kontoret håller inte med om att planläggning av detta område per automatik innebär att området ska anslutas till ett kommunalt vatten och avlopp. Området är redan sedan många år utbyggt med stugor av enklare standard huvudsakligen för ett sommarboende och planläggningens syfte är främst ett bevarande. Kontoret anser att planen bekräftar den pågående markanvändningen där inga nya byggrätter med undantag för ett fåtal kvadratmeter för förråd tillkommer. Staden anser att den lösning som finns i dag med sommarvatten så länge det inte är indraget i huset samt den ordnade latrinhämtningen inte är orimlig med beaktande av områdets karaktär. I det fall vattentillförseln via kyrkans fastighet skulle upphöra anser kontoret att en enklare lösning med en borrhål*

*brunn eller gemensam tappkran i första hand bör eftersträvas. I detta fall bör staden medverka till att finna en lämplig lösning då tillgång på vatten gynnar att området långsiktigt används och tas om hand. Det förhållande att stadens verksamhetsområde finns en bit från området innebär inte per automatik att även Grönstakolonin ska anslutas. Närmsta anslutningspunkt till kommunalt vatten och avlopp ligger på ett stort avstånd från kolonin. Planen justeras så att det blir tydligare att det även är möjligt att inrätta en gemensamhetsanläggning för vatten- och avloppsledningar där ledningar med lägre standard anläggs och bekostas av stugägarna. Det under förutsättning att så små markingrepp som möjligt görs inom kolonin.*

Gemensamt yttrande. Syftet med planförslaget är att säkerställa den kulturhistoriska bebyggelsemiljön och användningen som sportstugeområde. Man måste då tydligt och klart bekräfta pågående markanvändning såsom den har varit sedan området anlades, samt aktivt bidra till att hitta lösningar på tekniska anläggningar, inklusive vatten och avlopp, som uppfyller dagens miljökrav och hänsyn till kulturmiljön. Sammanfattningsvis anser man alltså att nuvarande förslag, utställningshandling 3, inte kan antas. Planförslaget ska i stället återförvisas till miljö- och stadsbyggnadskontoret för fortsatt utredning och förnyat samråd.

*Kontoret menar att man genom planhandlingarna tydligt bekräftar den pågående markanvändningen. Regleringen med ett Q där användningen är anpassad efter bebyggelsens kulturmiljö lämpar sig enligt kontoret bättre för ett bevarande av kolonin jämfört med att reglera med ett B bostäder som i de flesta fall innebär ett permanentboende. Angående stadens ansvar att bidra till att hitta lösningar hänvisas till föregående kommentar. Kontoret noterar uppmaningen att dra tillbaka föreliggande planförslag för fortsatt utredning och förnyat samråd.*

Arrendator lott nr 3 (som även lämnar det gemensamma yttrandet) motsätter sig planförslaget och vill att det återkallas till samråd på grund av för stora förändringar som bland annat ändrad markanvändning och ändring av det område som planen omfattar.

*Kontoret hänvisar till svaret på den gemensamma skrivelsen.*

Arrendator lott nr 4 och 5 (som även lämnat det gemensamma yttrandet) skriver att staden har i dokumentet ”information planutställning 3” framlagt förslaget att om det i framtiden skulle bli aktuellt med att förändra vattenförsörjningen till området skulle en brunn borraras vid parkeringsplatsen och vi skulle hämta vatten i dunkar därifrån. Det skulle i mitt fall innebära att jag skulle hämta vatten för matlagning, disk och personlig hygien ca 80-90 m från min arrendelott respektive 90-100 m från min andra arrendelott vilket anges skulle vara i linje med den historiska användningen av området. Vill i det sammanhanget upplysa att man tidigare hämtade vattnet från en brunn, belägen mitt i området mindre än 15 m från min lott nr 4 och precis angränsande till min lott 5.

*I utskickad information angående planförslaget och i planbeskrivningen framgår att om en förändring av nuvarande vattenförsörjning till området skulle bli aktuell anser kontoret att en gemensam lösning där hämtning sker vid en gemensam pump eller tappkran i första hand bör inrättas. Ett alternativ skulle kunna vara en borrad brunn i närområdet av befintlig parkeringsplats. På så sätt undviks ledningsdragningar och*

*markingrepp inom själva kolonin. En sådan lösning är också i linje med hur området har avsetts att användas, för sportstugor med enkel standard för fritidsboende. Kontoret noterar synpunkten att en borrhälsbrunn vid parkeringen anses vara för långt bort. Kontoret anser att områdets bevarande gynnas av tillgång till vatten på ett rimligt avstånd. Detaljplanen innebär inte en reglering av sättet att försörja området med vatten. Även andra förslag kan eventuellt komma att bli aktuella i det fall Svenska kyrkan inte längre avser fortsätta försörja området med sommarvatten.*

Arrendator lott nr 6 (som lämnat in två yttranden samt det gemensamma yttrandet) skriver att det har gjorts olämpliga ändringar i kolonin sedan riksintresseförklaringen av Grönstakolonin 1987 där kommunen krävt att ändring ska ske men inga ändringar har gjorts. Kontrollera aktuell karta mot vad arrendeavtal och kartor aktuella 1987 anger. Ändringar som inte är aktivt gjorda av kommunen bör inte accepteras. En typisk placering av torrdass är på behörigt avstånd från bostadshus. Så var det när området kulturskyddades. För husen på bergssidan står dassen på berget. För husen på sjösidan står dassen nära stranden. Två torrdass har flyttats och står fortfarande på ett olämpligt ställe. Omplacering av dassen på lott 4 och lott 5 har gjorts med hjälp av fastighetskontoret. För två år sedan har dasset på lott 4 byggts samman med ett hus på lotten utan bygglov. Staketet på lott 4 är flyttat utanför ursprunglig tomtmarkering. Arrendator av lott 5 har placerat dasset i gången mellan lott 5 och 6. Dasset står nära både bostadshus och bygata. Det mönster med placering av dass och bostadshus som fanns när området kulturskyddades bryts. Gången mellan lott 5 och 6 som leder ner till allmanningen ska vara bredare jämfört med de andra gångarna. Den ursprungliga bredden har påverkats av att lott nummer 5 gjort en terrassering utanför ursprunglig lott. Terrasseringen har också medfört att backen ner mot allmanningen skevar. Ursprunglig lott nr 5 gick i jämnhöjd med huset på lotten. I äldre arrendeavtal bör det finnas inritade tomtgränser. Det har varit sanitära störningar från dasset. För närvarande är det inga sanitära störningar. Tidigare stadsarkitekt på kommunen har kraftfullt protesteras mot placeringen av dassen på lotterna 4 och 5 och krävt ändring. Någon uppföljning har inte skett. Dasset i gången mellan 5 och 6 bör flyttas alternativt tas bort. Eftersom området vid sjön är allmänning bör gången inte ge ett slutet och privat intryck. Den bredare och icke skevande gång som tidigare fanns bör återställas. Allmänheten ska ha ett enkelt tillträde till sjösidan.

*Planarbetet har utgått från rådande förhållanden avseende byggnaders placering och lottgränser. Gången mellan lott nummer 6 och 5 regleras som allmän platsmark natur i planförslaget. Här innebär förslaget att det inte är tillåtet att placera ett privat dass i gången. Planförslaget medger att placeringen av ett torrdass på lott 5 kan göras i den nedre delen av lotten mot stranden. Sanitära störningar ska anmälas till Lidingö stads miljö- och hälsoskyddsmyndighet. I det fall olovliga byggnationer sker bör man ta kontakt med stadens bygglovsmyndighet och göra en anmälan. Frågorna angående olämplig terrassering, skevning av backe och felaktig placering av staket utgör inte planfrågor. Kontoret informerar markägaren Lidingö Stads Tomtaktiebolag om situationen.*

Arrendator lott 7 (som också lämnar det gemensamma yttrandet) skriver att i genomförandebeskrivningen skriver Lidingö stad att den gamla vattenpumpen på stranden ”sannolikt huvudsakligen nyttjats för bevattningsvatten” vilket är fel, pumpen försåg stugorna med dricksvatten fram tills den ersattes med den nuvarande ledningen.



*Kontoret tackar för upplysningen och gör en justering av genomförandebeskrivningens text och anger att pumpen försåg stugorna med dricksvatten fram tills den ersattes av den nuvarande privata vattenledningen.*

Arrendator lott 8 skriver att kolonin ursprungligen bestod av ett fåtal byggnader och att området successivt har utökats med flera byggnader. I Ankarbergs bevarandeprogram ingår även nr 8 som ligger utanför själva Grönstakolonin som bevarandevärdt. Man anser att stadens tillägg av lott nummer 1 och 9 i det bevarandesvärda området kan vara naturliga på grund av husets ålder på lott 1 och på grund av placeringen av lott 9. Numreringen av lotterna har varierat under åren. I det nya förslaget har även arrendelott nr 2 inkluderats i det bevarandesvärda området. Man konstaterar att omfattande renoveringar har gjorts för ett par år sedan med bland annat montering av förbränningstolett i byggnaden och att byggnaden är av senare datum. Nuvarande ägare är Lidingö stad som genomfört den senaste renoveringen och som hyr ut arrendelotten. Man uppfattar att Lidingö stad på oklara grunder ansett att arrendelott nr 2 ska omfattas av det starkare skyddet, något som inte tidigare påstås.

*Arrendelott nummer 2 som ägs av Lidingö Stads Tomtaktiebolag utgör en del i det område som utpekades som riksintresseområde för kulturmiljö 1987. Även i tidigare planförslag har lott 2 ansetts ha ett högt kulturhistoriskt värde vilket bör skyddas med varsamhetsbestämmelsen q1 på plankartan på samma sätt som i det nuvarande förslaget. I senast utförd kulturmiljöinventering görs utlåtandet att lott 2 tillsammans med lott 7,10,11 och 14 samt 16 har särskilt stor betydelse för helheten i kulturmiljön. Under årens lopp som planarbetet har pågått har flera kulturinventeringar gjorts där numreringen av lottnummer har varierat. Uppå bergskrönet en bit ovanför kärnan och utanför riksintresseområdet ligger lott nummer 16, 17 och 18. Även lott 18 ägs av Lidingö Stads Tomtaktiebolag. Bebyggelsen inom denna del uppfattas av staden tillsammans med kärnan som en helhetsmiljö, om än själva kärnan i kolonin är den ursprungliga bebyggelsen från kolonins upprättande. De mer perifera byggnaderna läses av kontoret in i sammanhanget och bör därför även omfattas av samma bevarandesvärda område med användningsbestämmelse (Q), då det bidrar till att den småskaliga karaktären, med enklare sportstugor i området kan bibehållas. De tre lotterna uppe på krönet har dock inte ett lika starkt skydd på plankartan, inget q1, på grund av att deras värde mer består av att de utgör en del av helhetsmiljön och inte i byggnadernas detaljer.*

Arrendator lott 8 skriver vidare att under åren har många om- ny- och tillbyggnader skett av varierande kvalitet och i många fall utan tillstånd. Det finns byggnader som uppenbarligen är otidsenliga och /eller inte är tidstypiska varav i vart fall endast någon/några har erhållit tillstånd för byggnationen. Det är uppenbart att förändringar i och kring lotterna har skett och som saknat tillstånd även under 2000-talet. Lidingö stad har inte varit främmande för att anordna förändringar som står i strid mot tankarna bakom bevarandeplanen för Grönstakolonin. På lott nr 15 som innehåses av Lidingö stad, har bland annat monterats en flaggstång i aluminium och man sköter inte underhållet av lotten. Arrendator till lott 8 skriver vidare att vår byggnad anses i Lidingö stads utredning förutom fasadpanelen och fönster med blyspröjs sakna kulturhistoriskt värde. Inte heller Lidingö stads renovering av lott nr 2 kan anses uppfylla de krav på kulturmiljövård som planen syftar till att bevara.

*Kontoret noterar synpunkterna. I det fall olovliga byggnationer sker bör man ta kontakt med stadens bygglovsenhet och göra en anmälan. Kontoret uppmärksammar Lidingö Stads Tomtaktiebolag angående flaggstången på lott 15. Kontoret noterar synpunkten angående lott 8 och kulturhistoriska värden och vill tillägga att trots den kraftiga ombyggnaden som har gjorts av huset på lott nummer 8 så anses huset som en särskilt värdefull byggnad tillsammans med bebyggelsen på lotterna 1 till 15. Ett flertal byggnadsspecifika särdrag vad gäller byggnaden på lott 8 ska bevaras vilka framgår av planbeskrivningen.*

Arrendator lott 8 skriver vidare att området ursprungligen varit tänkt för fritidsboende med möjlighet till övernattnig, företrädesvis under sommaren. Området har därefter haft en egen utveckling och enligt uppgift så har det förekommit boende inom koloniområdet även under vintertid. Sedan 40 år tillbaka har det funnits tillgång till vatten genom anslutning från dåvarande markägaren Svenska Kyrkan/Prästgården. Lidingö stad har i vart fall sedan mitten av 90-talet haft kännedom om detta och sedan början av 2000-talet indirekt nyttjat detta genom att hyra ut de lotter som man innehaft och där hyresgästerna nyttjat denna anslutning bland annat lott 2 och 15. Anslutningen av vatten till Lidingö stads arrendelotter kvarstår enligt vår kännedom fortfarande.

*Det stämmer. Kontoret känner till att även Lidingö Stads Tomtaktiebolag nyttjar det sommarvatten som Svenska kyrkan försörjer området med. Tomtaktiebolaget äger husen på lott 2, 15 och 18 och hyr ut dem med undantag för härbret på lott 15.*

Arrendator till lott 8 skriver vidare att man kan notera att de nuvarande arrendatorerna har anpassat sig till den rådande situationen och i flera lotter finns installerade utrymmen för dusch och personlig hygien. Detta är något som vi angett vid deklarationen för fastighetsavgift och som givetvis påverkar avgiftens storlek. Senare arrendatorer har förvärvat sina lotter till väsentligt högre priser jämfört med de första arrendatorerna. Man skriver vidare att Lidingö stad genom att nu ändra förslaget från ett tidigare B till ett Q med motivet av att man vill skydda de höga kulturvärdena så medför det att kommunens eventuella ansvar för vatten och avlopp upphör. Man skriver vidare att genom att inkludera lott 2 i detaljplanen i stort sett omöjliggjort en anslutning av vatten- och avlopp till Grönstakolonin eller dess närhet. Ett beslut i enlighet med förslaget skulle innebära en form av exploatering utan möjlighet till ekonomisk ersättning till för den ekonomiska förlusten för arrendatorerna. Förslagets yttersta konsekvens om nuvarande vattenlösning försvinner är att vatten endast skulle tillhandahållas vid parkeringen vilket skulle väsentligen försvåra för barnfamiljer/äldre och/handikappade att nyttja arrendelotterna. Det torde stå i strid mot intresset att bevara den kulturellt intressanta miljön.

*Staden har aldrig haft för avsikt att förse Grönstakolonin med ett permanent kommunalt vatten och avlopp vilket framgår av samtliga tidigare versioner av det framlagda planförslaget. Området har aldrig varit och är inte avsett för ett permanentboende. Staden har därför också kommit fram till att den föreslagna regleringen med ett Q bättre stämmer in på den viljeinriktning som staden har avseende Grönstakolonin. Nämligen ett bevarande av kolonins nuvarande karaktär. I dag finns privata sommarvattenledningar inom kolonin till närliggande fastighet ägd av svenska kyrkan. Staden har i planförslaget framhållit att i det fall en förändring sker avseende vattenförsörjningen till området så bör man finna en lösning som är i linje med den historiska användningen av området. Planförslaget reglerar inte på vilket sätt en*

*eventuell ny framtida vattenförsörjning av området ska se ut utan exemplifierar några tänkbara lösningar. Bestämmanderätten tillhör i detta fall markägaren, det vill säga Lidingö Stads Tomtaktiebolag, att avgöra om och på vilket sätt man anser att vattenförsörjningen bör ske till kolonin. Kontoret noterar att det har funnits förväntningar på att detaljplaneläggningsen skulle leda till en ökning av värdet av arrendatorernas stugor.*

Arrendator till lott 8 skriver vidare att tidigare förslag har inneburit ett förslag med vatten på knuten till respektive byggnad. Nuvarande förhållande med vatten från prästgården men utan godkänt avlopp är inte tillfredsställande. Det är uppenbart att en lösning av vatten- och avloppsfrågan medför (stora) kostnader men Lidingö stad har löst frågan för den så kallade orienteringsstugan samt för Storholmen. Kostnaderna kan fördelas om arrendatorerna får möjlighet att förvärva sina lotter och därigenom påtar sig i vart fall delar av kostnaderna. Vidare så framhåller man att på grund av de omständigheter som angetts ovan och som Lidingö stad uppenbarligen i vart fall tidigare inte ansett att man haft anledning att påtala eller beakta så ifrågasätts om kulturvärdet är så pass högt att det finns anledning att ändra markanvändningen från B (bostäder) till Q (anpassad till bebyggelsens kulturvärden) eftersom bebyggelsen i många fall saknar kulturvärden såsom bland annat lott 8. Det kan till och med ifrågasättas om det är möjligt att göra en sådan förändring i detaljplanen som kommunen nu vill genomföra. Områdets natur gör det inte omöjligt att anlägga en enklare men godkänd anslutning av vatten och avlopp endast brukbar för sommartid till de enskilda lotterna. Kostnaderna för att anlägga en åretruntanslutning till orienteringsstugan torde inte ha varit obetydlig och undertecknad har svårt att se varför arrendatorerna i Grönstakolonin ska behandlas sämre.

*Kontoret hänvisar till den tidigare kommentaren angående lott 8 och högt kulturvärde. Vad gäller en kommuns möjligheter att ändra en detaljplan under planprocessen gång anser kontoret att de ändringar som har gjorts mellan utställning 2 och 3 ligger inom ramen för vad en kommun får bestämma över. Lidingö Stads Tomtaktiebolag är i dagsläget inte intresserade av en försäljning av marken inom Grönstakolonin. Planförslaget förhindrar dock inte en framtida försäljning av arrendelotterna i det fall man skulle inta en annan hållning i frågan. Kontoret anser att i det fall området fortsätter att bli försörjt genom befintliga sommarvattenledningar så behöver detta ske genom att vattnet inte är indraget i huset. Med till exempel ett utomhuskök och dusch ute anses generellt att vattenmängden som används bli betydligt mindre. I ett sådant fall behövs därför ingen tillståndspliktig avloppsanordning utan det använda vattnet kan spridas ut över till exempel gräsmattan eller annan växtlighet. Kontoret håller med om att en enklare anslutning med enskilda avlopps- och vattenledningar skulle kunna beaktas i det fall kulturmiljön inte påverkas negativt av ledningsdragningen.*

*Det finns inga ordinarie kommunala vatten- och avloppsledningar till orienteringsstugan som ligger en bit utanför planområdet. Stugan är påkopplad till prästgårdens ledningar. Det förhållandet att Lidingö stads Tomtaktiebolag valt att ordna vatten och avloppsfrågan på detta sätt för en viss del av sin fastighet medför inte någon rättighet för en annan intressent.*

Arrendator till lott 8 skriver vidare att man kan notera att något samråd inte har hållits med berörda arrendatorer trots att det är stora förändringar i det nu framlagda förslaget och i jämförelse med tidigare förslag. Undertecknade innehavare av lott nr 8 hävdar

sålunda att kvartersmarken med sportstugorna även fortsättningsvis ska regleras med B samt att innan planen ska antas så ska samråd ske med berörda sakägare.

*Planförslaget har varit på samråd och ställts ut tre gånger. Kontoret anser inte att de ändringar av planförslaget som har gjorts är av sådant slag att ett nytt samråd behöver genomföras. Ändringarna ligger i linje med det syfte som staden haft under hela planprocessen nämligen ett skydd och bevarande av den kulturhistoriska miljön och ett användande av området för ett fritidsboende. Kontoret noterar önskemålet om att planen ska reglera sportstugorna som bostad.*

Arrendator till lott 12 (som även lämnat det gemensamma yttrandet) skriver att man uppskattar stadens ansträngningar att bevara området i dess ursprungliga karaktär men då måste man också bidra till att hitta lösningar. Detaljplaneförslagets grundläggande idé avspeglar inte den nödvändiga kompromissen mellan tidigare generationers värderingar och föreställningar på sommarboende med dagens krav som en familj ställer på sommarboende när de tillbringar sin semester på Grönsta. Därför ska området inte behandlas som ett friluftsmuseum. Genom åren har både vatten och elektricitet installerats i de enskilda husen vilket inte var vanligt när området först bebyggdes. I dag kan nog ingen ifrågasätta det positiva värdet av dessa installationer. Detta är bara ett exempel på nödvändiga kompromisser som jag nämnt ovan. Eftersom byggnaderna har förändrats över de gångna 90-100 åren kan frågan ställas vad som menas i planförslaget med ”originalutförande”.

*I dag har ett flertal av arrendelotterna latrinhämtning och ett antal har förbränningstoaletter. Eftersom samtliga arrendelotter med indraget vatten saknar godkänd avloppsanordning så har dessa stugor fått ett förbud mot att släppa ut hushållspillvatten. I dag försörjs Grönstakolonin med ett sommarvatten från närliggande prästgård genom en privat lösning. I det fall en förändring av denna situation blir aktuell anser kontoret att det är markägarens ansvar, dvs Lidingö stads Tomtaktiebolag, att välja på vilket sätt kolonin bör förses med vatten i samråd med stugägarna. Det i sin tur skulle kunna leda till en kommande höjning av arrendeavgifterna beroende på vilken lösning som väljs. Detaljplanen förespråkar att en enklare lösning väljs till exempel genom en borrhälsbrunn i linje med den kulturhistoriska användningen och på grund av att godkända avloppsanordningar saknas. Planen bestämmer dock inte vilken lösning som ska väljas eller vilken placering en eventuell brunn ska ha. Även andra lösningar kan bli aktuella enligt tidigare kommentarer.*

*Detaljplanen använder inte ordet originalutförande utan ursprungligt utförande. Till exempel reglerar plankartan att vid utvändiga underhållsarbeten ska utförande beträffande utseende och kvalitet vara i överensstämmelse med ursprungligt utförande eller ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. För vissa av huvudbyggnaderna om de behöver återuppföras ska de uppföras enligt ursprungsförande. Det betyder att utseendet ska överensstämma med hur det såg ut innan till exempel en skada eller en brand. När det gäller vissa husdelar kan man belägga hur utseendet var strax innan branden. Andra delar där inget finns dokumenterat om utseendet görs en tolkning av vad ett ursprungligt utförande är med hjälp av plankartans karaktärsdrag och bestämmelser men även med hjälp av de övriga husens utseende i området som helhet.*

Arrendator till lott 12 skriver vidare att planförslaget brister i skyddet av Grönstakolonin, eftersom omgivande skogsparti ej ingår i planområdet och anser att omgivande skogsområde måste ingå i planområdet.

*Inom planområdet ingår ett skogsområde, i planen skyddat som natur. Skogsområdet gränsar till riksintresseområdet och är av nästan samma storlek vilket bedöms av kontoret som en lämplig avgränsning och som utgör ett tillräckligt framtida skydd för kulturmiljön.*

Arrendator till lott 12 skriver vidare att det förefaller vara en oklarhet vad gäller villkoren för återuppbyggnad av min stuga, vid brandskada eller annan skada. Vad menas med originalutförande? Jag utgår från att det är beskrivningen i planbestämmelserna som gäller.

*Det stämmer att det är planbestämmelserna på plankartan som gäller och är juridiskt bindande. Angående originalutförande se tidigare kommentar.*

Arrendator till lott 12 skriver vidare att man stöder avgränsningen av tomter och strandområdet för att undvika framtida kontroverser med privat uppodling och plantering av strandområdet. Vattenpumpen förfaller och bör ersättas med en ny samt även framkomligheten till pumpen ska garanteras. Skogen bakom Grönstakolonin (väst) har tätat och vuxit upp och skuggar därmed stugorna så att dessa är fuktiga och blir angripna med mögel. En ordentlig avverkning bör snarast anordnas.

*Kontoret noterar synpunkten angående avgränsning av strand och tomt. Synpunkterna angående pumpen och skogsavverkning framförs till Lidingö Stads Tomtaktiebolag.*

Svenska kyrkan, Lidingö församling skriver att man har för avsikt att inte längre tillgodose Grönstakolonin och övriga objekt i dess närområde med sommarvatten. Församlingen avser att göra en utredning av gällande rätt och huruvida det är möjligt att avbryta denna vattentillförsel från och med 2020-04-01.

*Kontoret noterar informationen och meddelar Lidingö Stads Tomtaktiebolag.*

#### **4. Sammanfattande bedömning och förslag till vidare handläggning**

Med anledning av bland annat de synpunkter som framfördes under utställningen, bör följande förändringar göras i förslaget till detaljplan:

-Grundkartan uppdateras.

-På plankartan tas bestämmelsen bort som anger att fastighetsindelning ska ansluta till det historiska bebyggelsemönstret. (Kontoret anser att plankartan med föreslagna illustrerade fastighetsgränser samt kvartersmarkens utformning utgör tillräcklig vägledning för en eventuell framtida fastighetsbildning. I planbeskrivningen framgår att det historiska bebyggelsemönstret utgörs av dagens arrendelotter.)

-I genomförandebeskrivningen tydliggörs att det ankommer på Lidingö stad att ansöka om fastighetsreglering för marken som är utlagd som allmän plats. Även Tomtbolaget kan ansöka om detta men det är staden som har det yttersta ansvaret. Ersättningen

hanteras mellan Lidingö stad och Tomtbolaget. Lidingö stad står för förrättningskostnaderna avseende regleringen av allmän plats.

-I planbeskrivningen tydliggörs att det är ett lokalt omhändertagande för takdagvatten som ska gälla för området.

-Genomförandebeskrivningens text justeras så det framgår att pumpen försåg stugorna med dricksvatten fram tills den ersattes av den nuvarande privata vattenledningen.

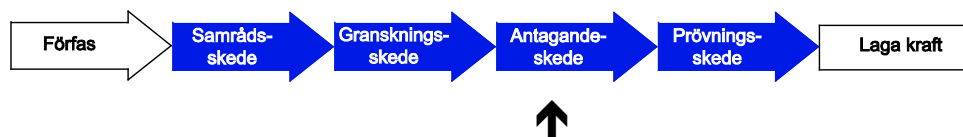
-Efter diskussion mellan staden och arrendatorer har det också tydliggjorts i planhandlingarna att det även bedöms som acceptabelt att anlägga enskilda va-ledningar så länge som den kulturhistoriska miljön inte påverkas negativt. För att gå arrendatorerna tillmötes har ett ”g” införts på plankartan för att göra det möjligt att bilda en gemensamhetsanläggning och att därmed använda den allmänna platsmarken för avloppsanläggning under mark. (g – marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning under mark.) Genomförandebeskrivningen har kompletterats med förklarande text angående gemensamhetsanläggningar. Justeringarna bedöms ej vara så väsentliga att en ny utställning krävs.

Därutöver har mindre redaktionella ändringar utförts.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget, med de revideringar som föreslås, innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Nästa steg i planprocessen blir antagandeskedet.

#### Process för normalt planförfarande utan program



#### **Sakägare som lämnat skriftliga yttranden under utställningsskedet eller i samrådsskedet och inte fått dem tillgodosedda**

Följande sakägare, 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:

Arrendatorer till lott, 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17.

#### **Miljö- och stadsbyggnadskontoret**

Sara Helmersson  
Miljö- och stadsbyggnadschef

Charlotta Sundelin  
Planarkitekt