



Lidingö
stad

2024-05-21

LS 2023/11

Granskningsutlåtande

Ändring av detaljplan för
Grålaxen 17

Stadsdelen Norra Sticklinge, Lidingö
Stad

Innehållsförteckning

1	Bakgrund	3
	Uppdrag.....	3
	Plansamråd	3
2	Hur granskningen gått till.....	3
	Myndigheter, organisationer	3
	Lidingö stad	4
	Sakägare.....	4
3	Sammanfattning av inkomna synpunkter	5
	Myndigheter, organisationer	5
	Sakägare.....	6
4	Sammanfattande bedömning och förslag till vidare handläggning.....	9
	Planbeskrivning	9
	Plankarta	9
	Sakägare som lämnat skriftliga synpunkter under granskningskedet och inte fått dem tillgodosedda	9

1 Bakgrund

Uppdrag

Begäran om planbesked inkom 27 september 2017. Positivt planbesked gavs av kommunstyrelsens planutskott 20 december 2017 § 5 och preliminärt beräknades planen kunna antas år 2019. Planuppdrag gavs 22 mars 2022 § 66 av kommunstyrelsens planutskott.

Syftet med planen är att möjliggöra en delning av fastigheten till två fastigheter om vardera minst 750 kvm exklusive skaftväg för bostadsändamål.

Plansamråd

På sammanträdet den 27 september 2022 beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden att detaljplanen får sändas på samråd (§ 189). Samrådet ägde rum under tiden 2023-01-27 – 2023-02-22. Meddelande om samråd skickades till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning och till remissinstanser. Handlingarna visades i stadshuset samt på Lidingö stads webbplats. För mer information om samrådet hänvisas till samrådsredogörelsen. I samrådsredogörelsen sammanfattas och bemöts inkomna samråds yttranden. I samrådsredogörelsen listas även de justeringar som gjordes av förslaget efter samrådet.

2 Hur granskningen gått till

På sammanträdet den 23 maj 2023 beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden att planförslaget får ställas ut för granskning (§ 86). Granskningen genomfördes under tiden 2023-11-27 – 2023-12-18. Underrättelse om granskning sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning och till nedan angivna remissinstanser. Handlingarna visades under granskningstiden i stadshusets entréhall samt på Lidingö stads webbplats.

Totalt inkom 9 yttranden under granskningstiden. Nedan redovisas inkomna synpunkter. Yttrandena i sin helhet finns tillgängliga på miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Myndigheter, organisationer

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
Länsstyrelsen		x		
Lantmäterimyndigheten i Stockholms län			x	
Ellevio AB		x		
Förpacknings- och tidningsinsamlingen	x			



Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
Skanova	x			
Storstockholms brandförsvaret			x	x
Stockholm Exergi		x		
Trafikförvaltningen, Region Stockholm		x		
Vattenfall Eldistribution AB		x		

Lidingö stad

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
Fastighetsförvaltningen	x			
Lärande- och kulturförvaltningen	x			
Miljö- och hälsoskyddsenheten	x			
Omsorgs- och socialförvaltningen	x			
Tekniska förvaltningen	x			

Sakägare

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
Sakägare 1			x	x
Sakägare 2			x	x
Sakägare 3-32	x			

3 Sammanfattning av inkomna synpunkter

Nedan följer en sammanfattning av inkomna yttranden och stadens bemötande av skrivelserna. Sist i detta granskningsutlåtande sammanfattas de justeringar som har gjorts av planförslaget

Myndigheter, organisationer

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har tagit emot rubricerad detaljplan för granskning. Detaljplanen syftar till att möjliggöra en delning av fastigheten Grålaxen 17 till två fastigheter för bostadsändamål. Syftet bedöms kunna uppfyllas genom en detaljplaneändring där upprättad tomtindelning upphävs för fastigheten. Ändringen syftar även till att pröva möjligheten att anpassa planen efter nya förhållanden för att hålla stadsplanen aktuell för fastigheten Grålaxen 17.

Länsstyrelsen har utgått från innehållet i 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i vår granskning av ärendet och har inga synpunkter på förslaget.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Kontoret noterar yttrandet.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-11-28) har noterats:
Delar av planen som bör förbättras

ANGE GENOMFÖRANDETIDEN I ANTAL ÅR I STÄLLET

Genomförandetiden bör i anges i antal år i stället för i antal månader. Enligt 4 kap. 21 § PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförandetiden i antal månader gör detaljplanen mer otydlig och svårare att förstå.

I de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska laddas upp till Nationella geodataplattformen NGP anges visserligen att genomförandetiden ska anges i antal månader i NGP. Vid utformningen av specifikationerna var dock avsikten att:

- genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i fortsättningen ska anges i antal år och
- omvandlingen från antal år till antal månader ska ske i det dataprogram som kommunen använder för att skapa detaljplanen och ladda upp informationen till NGP.

RÄTTIGHET FÖR NYANSLUTNING

När en ny fastighet bildas uppkommer frågan om rättigheter som behövs för fastighetens lämplighet enligt 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen. Lantmäteriet kan

inte utläsa ur planbeskrivningen hur fastigheten som inte kommer ha direktkontakt med Laxvägen ska få rätt att ansluta till kommunalt vatten- och avloppsnät.

NY GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Planen medför tillskapande av gemensamhetsanläggning, men anger inte vilka fastigheter som ska ha andel i gemensamhetsanläggningen. Är det underförstått att endast Grålaxen 17 och tillkommande fastighet ska delta kan detta med fördel förtydligas.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Kontoret noterar synpunkterna. Genomförandetiden redovisas nu i antal år i stället för antal månader på plankartan. Förtydliganden har gjorts i planbeskrivningen avseende rättighet för nyanslutning och ny gemensamhetsanläggning.

Ellevio

Ellevio yttrade sig under samrådet och våra synpunkter har blivit tillgodosedda. Vi har inget ytterligare att tillägga.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Kontoret noterar yttrandet.

Storstockholms brandförsvär

SSBF noterar att det har förtydligats om framkomlighet för fordon samt åtkomst till brandpost. Det beskrivs att det är 95 meter till närmsta brandpost från uppställningsplatsen. Maximalt avstånd bör inte överstiga 75 meter vid ett konventionellt brandpostsystem. Det ser även ut att saknas tillgång till flera befintliga fastigheter i området enligt det underlag som SSBF har att tillgå. SSBF anser följaktligen att brandpostsystemet bör ses över och kompletteras.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Kontoret noterar synpunkten och har framfört den till tekniska förvaltningen som ansvarar för det kommunala brandpostsystemet. Kontoret anser att utbyggnad av brandpostsystemet inte kan ske inom ramarna för detta planarbete eftersom det endast avser en fastighet med ett tillkommande enbostadshus i ett befintligt område.

Sakägare

Sakägare 1

Vi står fast vid de synpunkter vi skickat till Lidingö Stad 2023-02-20, synpunkter på samrådsförslaget. Vi anser inte att de svar som Lidingö Stad anger besvarar synpunkterna vi delgivit.

I tillägg till de synpunkterna vi skickat så ser vi följande efter att ha läst Lidingö Stads svar.

2017 gavs ett positivt planbesked till Grålaxen 17. På Boverkets hemsida läser vi "Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas. Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida."

Planbeskedet är endast ett besked att ytterligare utredning kan påbörjas för styckning. I er skrivelse "Planbeskrivning tillhörande detaljplan för Grålaxen 17, Norra Sticklinge" på sidan 8 anger ni följande:

"Eftersom positivt planbesked lämnades innan aktualitetsförklaringen av översiktsplanen accepteras en mindre minsta fastighetsstorlek. Planförslaget bedöms vara förenligt med stadens översiktsplan eftersom den avser mark som redan är ianspråktagen och innebär ett tillskapande av bostäder vilket ökar reseunderlaget för kollektivtrafiken."

Jag vill bara påminna om att det planbesked som gavs 2017 endast ska ses som en möjlighet att vidare utreda ändring av detaljplan. I er text framstår det nästan som att en detaljplanändring är antagen i samband med det positiva planbesked som gavs 2017.

Vi anser att den aktualiserade detaljplanen (KS/2019:323), med krav som inte kan uppfyllas i samband med en styckning av Grålaxen 17, måste beaktas för att nå ett beslut i frågan. Dvs en styckning av Grålaxen är inte möjlig. Det måste ju ha funnits ett syfte att Lidingö valde att kräva en större minsta tomtstorlek 1000 kvm. Att då ange att det finns tomter som är mindre än det i Sticklinge (och säkert på fler platser på Lidingö) och att det därför skulle vara okej att fortsätta godkänna mindre tomtstorlek får anses ologiskt. Förståelsen av den nya planen är att Lidingö Stad önskar gå mot större tomtstorlekar. Argument kring kollektivtrafik eller andra liknande frågor skiljer sig inte nämnvärt i Sticklinge från andra delar utav Lidingö. I andra områden har SL dragit in bussar som ex 221, det har inte skett i Sticklinge.

Ett annat beslut än att neka styckning skulle skapa förvirring bland kommunens invånare hur man kan ta ställning till rådande regelverk. Vi har ingen förståelse för när beslut är fattade inom kommunen i specifika fall, utan får förhålla oss till de regler och bestämmelser som nu är gällande. Vad vi kan läsa så är det som anges ovan även andra grannars uppfattning och inte endast vår egen. Vi hoppas att vi gjort vår ståndpunkt tydlig och att ni ser en förståelse i det.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Kontoret noterar synpunkterna. Eftersom positivt planbesked gavs flera år innan aktualiseringen av Lidingös översiktsplan har kontoret bedömt att de förutsättningar som gällde när positivt planbesked gavs ska gälla. Den bedömningen delade miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Nämnden tog ställning i frågan och beslutade att ge planuppdrag vid sammanträde 22 mars 2022.

Bedömningen har tillämpats på samtliga inkomna ärenden med likvärdiga förutsättningar som i detta ärende. Översiktsplanen och aktualiseringsprövningen är inte juridisk bindande.

Detaljplanarbetet har enligt kontorets bedömning konstaterat att fastigheten är lämplig att dela till två fastigheter om vardera minst 750 kvm i avseende att säkerställa att bostadshus, utrymme för utevistelse och uppställning av bil ska kunna rymmas inom den egna fastighetens gränser.

Sakägare 2

Jag vill framföra mina åsikter angående det positiva planbeskedet som har utfärdats 2017. Som jag förstår markerar ett positivt planbesked endast kommunens avsikt att påbörja ett detaljplanarbete enligt ansökan och utgör inte någon garanti för att detaljplanen faktiskt kommer att antas. Ett planbeslut är inte bindande och är inte ett slutligt ställningstagande från kommunens sida.

Jag vill särskilt lyfta fram att, med tanke på förändringar i gällande stadsplan för området sedan 2017, anser jag att det kan vara felaktigt att bevilja en styckning och uppförande av ett ytterligare bostadshus på en tomt som enligt kommunens nuvarande bestämmelser anses vara för liten. Det verkar som att vissa bestämmelser inte tillämpas enhetligt, då andra i området inte ges möjlighet att bygga på tomter som är 750m². Detta reser frågor kring efterlevnaden av kommunallagens principer om likabehandling.

Jag skulle uppskatta om mina synpunkter beaktas och övervägs under den pågående planeringsprocessen. Tack för er uppmärksamhet.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Kontoret noterar synpunkterna. Eftersom positivt planbesked gavs flera år innan aktualiseringen av Lidingös översiktsplan har kontoret bedömt att de förutsättningar som gällde när positivt planbesked gavs ska gälla. Den bedömningen delade miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Nämnden tog ställning i frågan och beslutade att ge planuppdrag vid sammanträde 22 mars 2022.

Bedömningen har tillämpats på samtliga inkomna ärenden med likvärdiga förutsättningar som i detta ärende. Översiktsplanen och aktualiseringsprövningen är inte juridisk bindande.

Detaljplanarbetet har enligt kontorets bedömning konstaterat att fastigheten är lämplig att dela till två fastigheter om vardera minst 750 kvm i avseende att säkerställa att bostadshus, utrymme för utevistelse och uppställning av bil ska kunna rymmas inom den egna fastighetens gränser.

4 Sammanfattande bedömning och förslag till vidare handläggning

Med anledning av bland annat de synpunkter som framfördes under granskningen har följande förändringar gjorts i förslaget till detaljplan.

Planbeskrivning

- Förtydligande gällande gemensamhetsanläggning.
- Förtydligande gällande rättighet i fastighetsrättsliga frågor.

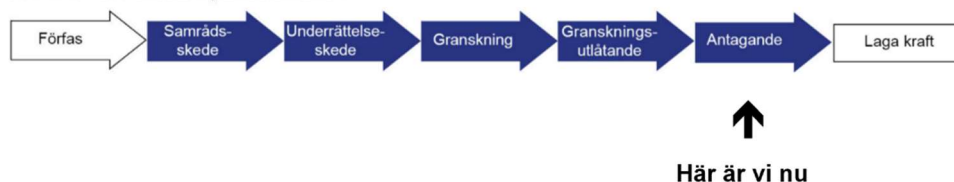
Plankarta

- Genomförandetiden redovisas i antal år i stället för antal månader.
- Gränsen för utfartsförbud har flyttats ca 1–2 meter.

Därutöver har planhandlingarna generellt setts över och redaktionella ändringar utförts.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget, med de revideringar som utförts, innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen. Nästa steg i planprocessen blir antagandeskedet.

Process för standard planförfarande



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

Följande sakägare fick inte sina framförda synpunkter helt tillgodosedda vid utarbetande av antagandehandlingarna:

- SSBF
- Sakägare 1
- Sakägare 2

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Marcus Sandbäck
Planarkitekt