



Detaljplan för del av Söderåsen 4 stadsdelen Elfvik, Lidingö stad

Samrådsredogörelse

Innehåll

1.	Bakgrund	s. 1
2.	Hur samrådet har gått till	s. 2
3.	Sammanfattning av inkomna synpunkter	s. 3
4.	Sammanfattande bedömning och förslag till vidare handläggning	s. 13

1. Bakgrund

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2020-03-25 att ge miljö- och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Söderåsen 4.

Fastigheten Söderåsen 4 ligger på Elfvikslandet och innehåller en konferensanläggning från 1950-talet. I Lidingö stads grönplan ingår fastigheten i ett ESKO-område (ekologiskt särskilt känsligt område). Enligt miljöbalken ska mark- och vattenområden som är särskilt känsliga ur ekologisk synpunkt så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön. Fastigheten gränsar till Stockholms inlopp som är av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Kulturmiljön omfattar landskapsbilden sedd från vattnet. Enligt miljöbalken ska mark- och vattenområden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvården så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön.

Den i dag gällande detaljplanen tillåter en exploateringsgrad som innebär ett ingrepp i naturen som inte är förenlig med en långsiktig hållbar utveckling av Elfvikslandet. Exploateringen är inte i linje med Lidingö stads översiktsplan, grönplan eller miljöbalken. Genomförandetiden för den gällande detaljplanen har gått ut. Enligt 4 kap. 40 § PBL gäller att en kommun har möjlighet att ändra förutsättningarna inom ett planområde efter att planens genomförandetid har gått ut. En ändring av detaljplanen innebär inte att konferensverksamheten inte kommer kunna bedrivas på fastigheten eller att verksamheten i dess nuvarande omfattning måste inskränkas. I avvägning mellan det allmänna intresset av bevarad natur- och kulturmiljö samt landskapsbild och det enskilda intresset av att möjliggöra utbyggnad av konferensverksamheten har staden gjort bedömningen att gällande detaljplan bör ersättas med en ny som tar bättre hänsyn till allmänhetens intresse och är förenlig med översiktsplanen, grönplanen och miljöbalken.

2. Hur samrådet har gått till

I enlighet med miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut 2020-08-25 § 186 har plansamråd hållits om planförslaget. Samrådet har ägt rum under tiden 12 oktober – 2 november 2020. Information om samrådet har sänts till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning och nedan angivna remissinstanser. Handlingarna har under samrådetstiden visats i stadshuset samt på Lidingö stads webbplats.

Totalt har 13 yttranden inkommit. 12 yttranden inkom under samrådetstiden, ett yttrande inkom efter samrådetstiden, men redovisas ändå i denna samrådsredogörelse och har hanterats i arbetet med granskningshandlingarna. Nedan sammanfattas 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
Myndigheter, organisationer				
Länsstyrelsen			X	X
Lantmäterimyndigheten i Stockholms län			X	
Stockholm Exergi	X			
Ellevio AB			X	
Vattenfall Eldistribution AB		X		
Käppalaförbundet		X		
Lidingö hembygdsförening		X		
Storstockholms brandförsvaret		X		
Trafikförvaltningen i Stockholms län		X		
SÖRAB	X			
Tillgänglighetsrådet	X			
Skanova	X			
Lidingö församling	X			
Naturskyddsföreningen		X		
Tillväxt, miljö- och regionplanering	X			
Stockholms läns museum	X			
Förpacknings- och tidningsinsamlingen	X			
Lidingö stad				
Miljö- och hälsoskyddsenheten			X	X
Lärande- och kulturförvaltningen	X			
Teknik- och fastighetsförvaltningen	X			
Omsorgs- och socialförvaltningen	X			
Sakägare				
S&W Meetings & Events AB			X	X
Bostadsrättsföreningen Elfvik Strand			X	X
Sakägare 1			X	

3. Sammanfattning av inkomna synpunkter

Nedan följer en sammanfattning av inkomna skrivelser.

Myndigheter, organisationer

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka. Länsstyrelsen lämnar i detta yttrande rådgivande synpunkter avseende kulturmiljön inom planområdet.

Riksintresse kulturmiljövård

Planförslaget berör ett område som ligger nära riksintresset för kulturmiljövård, Stockholms inlopp och farled. Relevanta uttryck för riksintresset i området är Elfviks gård. Länsstyrelsen bedömer att planförslaget har en begränsad påverkan på riksintressets uttryck och att det inte föreligger någon risk för påtaglig skada på riksintresset.

Rådgivande synpunkter om planbestämmelser

Skogshem ingår i en större helhetsmiljö vid Elfvikslandet som framförallt präglas av en rad konferensanläggningar under efterkrigstiden. Anläggningarna uppfördes av näringslivet och fackföreningar i modernistisk stil. Skogshem har arkitekturhistoriska värden genom sin högkvalitativa gestaltning av så väl byggnader som utemiljöer som berättar om rådande stilideal under skiftet mellan 50- och 60-talet. Gestaltningen är ambitiös och påkostad vilket inte minst understryks genom den personhistoriska kopplingen till för tiden namnkunniga personer inom arkitektur. Skogshem har ett samhällshistoriskt värde genom att den tillsammans med övriga anläggningar på Elfvikslandet berättar om ett skifte under efterkrigstiden mot en tjänstekonomi.

Så väl byggnaderna som utemiljön är känslig för förändringar som påverkar den arkitektoniska gestaltningen. Anläggningens anpassning till terräng och landskapsbild gör att anläggningen så väl som den övergripande landskapsbildens är känslig för tillkommande volymer som inte följer den befintliga anpassningen till topografi och vegetation. Med tanke på anläggningens höga värden och som en viktig komponent i en större bebyggelsemiljö samt landskapsbildens höga värden bör planbestämmelser införas som garanterar värdena långsiktigt. Länsstyrelsen anser dels att skydds- och varsamhetsbestämmelser för anläggningen bör övervägas, dels att utformningsbestämmelser för tillkommande bebyggelse bör formuleras tydligare för att garantera att hänsyn tas till så väl landskapsbild och platsens kulturvärden.

Undersökning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Den politiska majoriteten anser inte att byggnaderna ska förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser. Planförslaget justeras därför inte.

Lantmäteriet

Ledningsrätten (akt 0186-08/5.1) skulle kunna redovisas tydligare i plankartan.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Texten "Lr" som redovisar ledningsrätten har förtydligats i grundkartan.

Ellevio AB

Ellevio AB har erhållit rubricerat förslag för yttrande och vi har följande synpunkter.

Enligt Ellevios noteringar finns planer på övergång från ansluten högspänning till flera lågspänningsanslutningar inom konferensanläggningen och till pumpstation i närområdet. Ellevio har i tidigare skede etablerat en nätstation inom planområdets sydöstra hörn. Tillgänglig effekt är begränsad till ursprungsplanerna för lågspänningsanslutningarna. Tillkommande bebyggelse enligt bild på bygglovsansökan i planbeskrivningen ingår inte i tidigare kapacitetsbedömning. Det kan därför innebära att en ny nätstation behöver etableras.

Om planer för avstyckningar finns behöver även matningsvägar för el utredas så att skydd i plankarta kan utformas genom markreservat för elledningar.

Befintlig nätstation behöver ges skydd i plankarta genom E-område. Ellevio önskar informationsutbyte avseende planer för konferensanläggningens och pumpstationens elförsörjning, behovet av planstöd för nätstationen samt konsekvenser i plankartan genom utökningar enligt redovisad bygglovsbild.

Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Syftet med detaljplanen är att ta bort en del av byggrätten på fastigheten Söderåsen 4. De byggnader som finns på bild i planbeskrivningen kommer inte kunna uppföras när detaljplanen vinner laga kraft. Ingen avstyckning är tänkt att ske. Planen ger möjlighet till en utbyggnad av befintlig konferensanläggning med cirka 500 kvm. Fastighetsägaren ansvarar för kontakt med Ellevio om utbyggnaden innebär att kapaciteten i nätstationen behöver utökas. Planhandlingarna har uppdaterats med informationen. Planförslaget har justerats så att befintlig nätstation skyddas med ett E-område.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har ingen elnätanläggning inom område för aktuell detaljplan eller inom dess direkta närområde och har därmed inget att erinra i rubricerat ärende.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.

Käppalaförbundet

Käppalaförbundet har inga anläggningar i området som kan påverkas av den föreslagna planen. Förbundet har i övrigt inga synpunkter.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar
Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.

Lidingö hembygdsförening

Lidingö Hembygdsförening välkomnar att byggrätten justeras och att naturvärden och landskapsbild bevaras. Lidingö hembygdsförening tillstyrker den föreslagna planändringen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar
Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.

Storstockholms brandförsvaret

Storstockholms brandförsvaret har granskat inkommande handlingar och inget att erinra mot förslaget.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar
Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.

Trafikförvaltningen i Stockholms län

Region Stockholm, trafikförvaltningen inget att erinra.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar
Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.

Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen noterar att den nuvarande detaljplanens genomförandetid gick ut 2013, att denna plan innehöll en byggrätt i fastighetens norra del samt att denna byggrätt är borttagen i förslaget till ny detaljplan. Detta anser Naturskyddsföreningen vara en mycket positiv förändring. Naturskyddsföreningen ställer sig bakom planens syfte att skydda naturvärden samt möjliggöra rekreation och friluftsliv. Planens syfte är även att säkerställa att ingen skada uppkommer på landskapsbilden och riksintresset för kulturmiljövården. I planförslaget redogörs på ett utmärkt sätt för områdets natur- och kulturvärden. Det är särskilt glädjande att Lidingös grönplan kommer till konkret användning. Naturskyddsföreningen i Lidingö tillstyrker att detaljplan beslutas enligt förslaget.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar
Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.

Lidingö stad

Miljö- och hälsoskyddsenheten

Miljöenheten håller med om att detaljplanens genomförande kommer ha positiva konsekvenser för miljön jämfört med den i dag gällande planen då syftet med aktuell plan är att bevara den naturmiljö och de naturvärden som finns på platsen. Strandskydd återinträder inom vissa delar av fastigheten vilket är positivt för växt- och djurlivet. Det är också positivt

att både södra och västra delen har tagits i med planen. Det vore rimligt att planen även omfattade stadens mark, så att strandskyddet återinträder ända ner till vattnet.

Miljöenheten håller däremot inte med om att det är klarlagt att planens genomförande inte motverkar miljökvalitetsnormerna för vatten (och möjligheten att uppnå nationella, regionala eller kommunala miljömål). Utifrån flygfotografier ser det ut som byggnaderna har koppartak, vilket skulle medföra att dagvattnet är förorenat med koppar. De delar av taken där det rinner mycket vatten har kopparfärg medan övriga delar av taken har en ärgad kopparfärg. Det är svårt att tänka sig att detta skulle uppstått om taken inte vore av kopparplåt. Det står i planbeskrivningen att taken täcks av ståndfalsad skivplåt, men inte uttryckligen att plåtarna är av koppar.

Det borde funnits med en utredning om dagvattenhanteringen i detaljplanen. Om dagvattnet innehåller förhöjda kopparhalter bör det renas innan det släpps ut i recipienten. I vilken mån nuvarande dagvattenhantering tar hand om föroreningarna är inte utrett i planarbetet, och inte heller vilken lokal påverkan på växt och djurlivet som eventuellt förorenat dagvattnet skulle kunna ha.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Planuppdraget omfattar endast framtagande av ny detaljplan för fastigheten Söderåsen 4. Stadens mark vid vattnet har därför inte tagits med i planområdet. Strandområdet är i gällande stadsplan planlagt som allmän plats, park. Allmänhetens tillgång till stranden och skydd av växt- och djurlivet bedöms därför vara säkerställt även om strandskyddet inte återinträder.

Eftersom planen upphäver byggrätter har planen en positiv effekt då den förhindrar mer hårdgjord mark i området. Dagvatten ska hanteras med lokalt omhändertagande (LOD) enligt Lidingö stads dagvattenpolicy. I policyn framgår att fastighetsägaren ansvarar för sin dagvattenanläggning. Det innebär ansvar för att LOD-anläggningar sköts, kontrolleras och underhålls i enlighet med krav i miljöbalken, bygglov och lokala föreskrifter samt att funktionen upprätthålls. Fastighetsägaren ansvarar för att ha tillräcklig kunskap om de tekniska, miljömässiga och lagenliga förutsättningarna för anläggningens drift. Fastighetsägaren ska vidta de försiktighetsåtgärder som krävs för att skydda människors hälsa och miljön. I dagvattenpolicyn står att Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ska genom tillsyn enligt Miljöbalken, med hjälp av information, rådgivning eller myndighetsbeslut se till att förorenat dagvatten renas vid behov. Om miljö- och hälsoskyddsmyndigheten misstänker att fastighetens dagvatten inte renas i erforderlig utsträckning bör miljö- och hälsoskyddsmyndigheten initiera ett tillsynsärende. Detta ligger utanför aktuellt planarbete och bör därför hanteras separat av miljö- och hälsoskyddsmyndigheten. Aktuell detaljplan kan inte tvinga fram någon dagvattenlösning. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande inte framfört några synpunkter gällande dagvattenhanteringen och MKN.

Sakägare

S&W Meetings & Events AB

S&W Meetings & Events AB (Skogshem & Wijk) (nedan S&W) är en konferensanläggning verksam inom mötes och eventbranschen, en plats skapad för möten. Det var visionen när arkitekten Anders Tengbom utformade S&W i slutet av 50-talet. Här finns konferensrum för 2-550 personer, lounger med skärgårdsutsikt och 222 bekväma hotellrum med 290 bäddar. Anläggningen är i volym bland topp tre i Storstockholm, om man exkluderar cityhotellens kapacitet, vilket gör den unik på sitt sätt och ger Lidingö många nya besökare årligen.

Fastighetsägarnas tanke med ägandet är att långsiktigt utveckla och förvalta fastigheten och driften. Anläggningen byggdes på 50-60-talet av SAF, som en renodlad utbildningsanläggning där man bodde på internat. S&W var redan då liksom idag mycket uppskattad för sin vackra geografiska placering med närheten till såväl naturen som till vattnet. Något vi som ägare uppskattar mycket och jobbar hårt för att bevara i vår direkta närhet. Tillskapande av uteplatser och vilsamma utomhusmiljöer ökar för varje år. Utemiljön upplevs som öppen och välkomnande och används flitigt av Lidingöborna på helgerna.

Vi finner nedsläckningen av byggrätter och prickningen av marken enligt samrådshandlingarna som ytterst fientliga. Förslaget är inte konkurrensneutralt eftersom verksamheter med motsvarande lägen i stadsdelen Elfvik har givits avsevärt större möjligheter att utveckla och anpassa sina verksamheter i takt med att efterfrågan förändras. Det är orimligt att det skall råda olika villkor för olika näringsidkare. Byggrätter har dragits in en gång tidigare och nu använder staden ytterligare en gång sin makt för att begränsa en enskild näringsidkarens utveckling av befintlig verksamhet utan direkta och sakliga skäl.

Vi anser att kommunen i detta fall har gått för långt! Detta förslag är ytterst konkurrensbegränsande då övriga konferensanläggningar på Elfvik har givits möjlighet att utveckla sin verksamhet genom ny- och tillbyggnad med ganska omfattande byggnationen på såväl Rönneberga Konferens (en ny stor simhall samt en 1600 kvm Multihall), Villa Lovik (en utomhuspool och gårdsmiljöer) och nu senast Ellery Beach Club (med ett 50-tal nya hotellrum, Padelbanor och utomhuspooler). Vi ser mycket positivt på, denna utveckling, eftersom det ökar intresset att besöka Elfvikslandet. Men att med oproportionella och så stora inskränkningar ensidigt missgynna en aktör på det sätt som planen i samrådshandlingen ger uttryck för är inte acceptabelt.

För att kunna utveckla S&W och för att kunna skapa en anläggning som motsvarar morgondagens behov behöver den ständig utveckling. Vi behöver kunna möta marknadens behov av att arrangera fester, bröllop och större events med övernattningar – såväl som skapa möjligheter för att attrahera den växande privatmarknaden och dess behov av aktiviteter och utbud precis så som våra kollegor tillåtits att göra. Men vi behöver även ha möjlighet att göra framtida justeringar i vårt utbud och inte minst med den osäkra framtid som vår bransch under det senaste året har ställts inför, med Covid-19 som avsändare. Vi kommer att behöva se över hela vår verksamhet och utreda framtida möjligheter till överlevnad. Utbrottet av Covid-19 visar tydligt på en branschs sårbarhet och att vi alla måste vara förändringsbenägna och flexibla. Planen skulle begränsa detta å det yttersta. Den medför en extrem inskränkning som kommer ligga oss till stor last. Vi kan inom en snar framtid tvingas genomlys vilka möjligheter vi har att ställa om verksamheten, byta inriktning till tex skola, utbildning, vård, äldreboende eller liknande om mötes- & konferens-verksamheten ej skulle återhämta sig så

som den var under 2019. Planförslaget innebär istället en inskränkning då användningen kontor dessutom tagits bort, vilket vi motsätter oss.

Den föreslagna planen är en rejäl inskränkning och försvårar märkbart vår utvecklingsplan på lång sikt och vi kan inte se att de omfattande naturvärdena som man anger i samrådet är så unika så att de skulle övervinna detta.

Vi önskar därför att Staden tillsammans med ALM Equity AB, BRF Elfvik Strand och oss på S&W kan tänka sig att skapa goda förutsättningar för vidareutveckling av konferensanläggningen som en destination på Elfviklandet (precis så som finns att läsa i Översiktsplanen s.53). De höga naturvärdena skall självklart respekteras och här har inte vår inställning till att vårda och bevara den ändrats sedan 2008 då planen antogs.

Att begränsa byggrätten enligt samrådsförslaget är ett stort och hårt ingrepp på äganderätten, något vi starkt motsätter oss! Att staden inte agerar konkurrensneutralt gentemot dess aktörer förvånar oss mycket! Att släcka ner dessa byggrätter får oss att fundera över om Lidingö Stad verkligen har någon näringslivspolitik överhuvudtaget att tala om eller om man bara vill använda sin makt genom planmonopolet!

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Efter samrådet har planförslaget justerats så att användningen Kontor läggs till i plankartan. Användningen av fastighet är nu K (Kontor) och O (Konferensanläggning och hotell). Planförslaget möjliggör nu ett mer flexibelt nyttjande av befintliga lokaler.

Efter samrådet har byggrätten i fastighetens centrala del ökats. Prickmarken har justerats för att möjliggöra utbyggnad eller ombyggnad av vissa av de befintliga byggnaderna. Planen ger nu möjlighet till utbyggnader om cirka 500 kvm. Utbyggnaderna eller ombyggnaderna får göras i anslutning till några av de befintliga byggnaderna och får inte ha negativ påverkan på den riksintresseskyddade landskapsbilden. Nu aktuell detaljplan medger en byggrätt i områdets centrala del som är 130 kvm större än vad detaljplanen från 2008 medgav.

Planförslaget har inte justerats vad gäller borttagandet av byggrätten i fastighetens västra del. Byggrätten på 900 kvm finns i den i dag gällande detaljplanen som vann laga kraft 2008-05-06. Sedan detaljplanen vann laga kraft har staden fastställt både en ny översiktsplan samt en grönplan. I Lidingös översiktsplan från 2012 är planområdet utpekad som "Utveckling besöksnäring och rekreation" samt med den pågående markanvändningen "Verksamheter/kontor". I översiktsplanen förklaras att med utveckling menas inte alltid ny bebyggelse, utan det kan exempelvis handla om att gröna värden ska tillföras ett område eller att befintlig bebyggelse ska ges ändrad användning. I översiktsplanen beskrivs att Elfviklandet, tillsammans med konferensanläggningarna, är ett viktigt besöksmål för rekreation. Området har stor betydelse för besökare som söker rekreation i form av friluftsliv men också för kulturell och hälsorelaterad rekreation. De kommersiella verksamheterna i kombination med naturområdet kan bidra till att göra området mer publikt. Konferensanläggningarna ska utveckla sina verksamheter utifrån de förutsättningar som natur- och kulturvärdena ger.

I Lidingö stads grönplan från 2014 ligger fastigheten i sin helhet inom ett värdeområde med grönt samband, inom ett ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO) samt gränsar till Långängen-Elfviks naturreservat. Dessa områden ska enligt miljöbalken skyddas så långt som möjligt från åtgärder som kan skada naturmiljön. Naturen på fastighetens västra del har även

klassats som "påtagligt naturvärde" enligt naturvärdesklassningen i grönplanen. Alla naturvärdesklassade områden har sådana värden att de i möjligaste mån bör undantas från exploatering och vårdas för att naturvärdena ska bestå och utvecklas.

Fastigheten gränsar även till Stockholms inlopp som är av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § MB. Kulturmiljön omfattar landskapsbilden sedd från vattnet. Enligt miljöbalken ska mark- och vattenområden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvärden så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Norr om fastigheten finns det öppna landskapet vid Elfviks gård som också är av riksintresse för kulturmiljövården. Lidingö ingår i de kustområden och skärgårdar i Södermanland och Uppland som är av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i områdena (4 kap. 1 – 2 § miljöbalken).

Med stöd av stadens översiktsplan och grönplan bedömer staden att byggrätten på fastighetens västra del i detaljplanen från 2008 inte längre är lämplig. Den obebyggda delen av fastigheten bör behållas opåverkad till skydd för naturvärden, landskapsbild, rekreation och friluftsliv. Att bebygga detta område strider tydligt mot målen i översiktsplanen och riktlinjerna i grönplanen. Byggnation enligt den gällande detaljplanen skulle orsaka stor negativ påverkan på det värdefulla skogsområdet samt ha negativ påverkan på landskapsbilden och riksintresset.

Genomförandetiden för den gällande detaljplanen gick ut 2013-05-06. Enligt 4 kap. 40 § PBL gäller att en kommun har möjlighet att ändra förutsättningarna inom ett planområde efter att planens genomförandetid har gått ut. Av lagkommentaren framgår att rättigheter som en fastighetsägare tidigare har haft under planens genomförandetid inte kan återopas vid den intresseavvägning som ska göras när frågan om ändring eller upphävande av planen prövas. En planändring under genomförandetiden kan leda till ersättning medan en planändring efter genomförandetidens utgång kan ske utan hänsyn till de rättigheter som uppkom genom detaljplanen. Ändringen kan innebära att byggrätten minskas eller helt försvinner. Även om genomförandetiden löpt ut ska en planändring dock beakta den pågående markanvändningen. Planen ska utformas med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande (4 kap. 36 § PBL). Aktuell detaljplan har beaktat den pågående markanvändningen och skälig hänsyn har tagits till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden. I planen fastställs byggrätter för alla befintliga byggnader. Planförslagets syfte är att ta bort outnyttjad byggrätt så att obebyggd naturmark kan bevaras obebyggd.

Vid upprättande av ny detaljplan ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen (2 kap. 1 § PBL). Som beskrevs ovan har genomförandetiden för den gällande detaljplanen gått ut vilket innebär att de enskilda intressena är mindre starka vid en intresseavvägning. Det enskilda intresset i detta fall ligger i att verksamheten skall ha fortsatt möjlighet att bedriva konferensverksamhet. Det allmänna intresset utgörs av att bevara värdefull natur, möjliggöra för rekreation och friluftsliv samt värna om den riksintresseskyddade landskapsbilden. Planområdet ligger på Elfviklandet, ett stort sammanhängande rekreationsområde med levande jordbruk. I det allmänna intresset ska även allmänhetens tillgång till detta område beaktas.

Området har stor betydelse för besökare som söker rekreation i form av friluftsliv men också för kulturell och hälsorelaterad rekreation. En del av området utgörs av Långängen-Elfviks naturreservat som, förutom biologiska värden, även har stora kulturhistoriska värden. Ett av

Lidingös främsta mål i översiktsplanen är att Lidingöborna har god tillgång till parker och natur av god kvalitet i en sammanhängande grönstruktur. Längs stranden löper ett promenadstråk från Elfviks gård i öster till Ytringe i väst. Stråket erbjuder en fin utsikt och vattenkontakt och här finns flera bryggor. Tillgängligheten till stråket är begränsad norrifrån då konferensanläggningarna ligger på rad efter varandra längs hela sträckan. Ytterligare exploatering inom fastigheten Söderåsen 4 skulle betyda att allmänhetens möjlighet till detta för Lidingö betydande område skulle begränsas.

Till det allmänna intresset ska också utblicken och inblick från Hustegaffjärden och Höggarnsfjärden som är en del av Stockholms inlopp räknas. Stockholms inlopp är av riksintresse med hänsyn till det kulturhistoriska värdet (3 kap. 6 § MB). De kulturhistoriska värdena utgörs här av byggnadernas anpassning i och till naturen, hur de bildar en front mot vattenrummet. Inom området finns platser som bidrar till det som karaktäriserar inloppet med vyer från utsiktspunkter, blickfång och kontakten med vattnet. En exploatering av området riskerar ha negativ påverkan på dessa värden.

I avvägningen mellan det allmänna och det enskilda intresset har staden gjort bedömningen att det allmänna intresset väger tyngre och att gällande detaljplan ska ersättas med en ny som tar bättre hänsyn till det allmänna intresset och är förenlig med stadens översiktsplan, grönplan samt riksintresset. Förslaget till detaljplan säkerställer naturvärdena och landskapsbilden samt stärker fortsatt användning av området för besöksnäring och rekreation. I förslaget skyddas också vegetation som är avgörande för platsens karaktär för att tydligare överensstämmer med målen i översiktsplanen.

Den nya detaljplanen hindrar inte att konferensverksamheten kan fortsätta bedrivas i dess nuvarande omfattning. Detaljplanen möjliggör även en utbyggnad om 500 kvm i anslutning till några av de befintliga byggnaderna. Verksamhetsutövarna skriver i sitt yttrande att anläggningen är i volym bland topp tre i Storstockholm. Detta borde innebära goda förutsättningar för verksamhetens framtid. Stadens slutsats är därmed att det enskilda intresset att bedriva konferensverksamhet inom fastigheten inte är hotat i och med ett borttagande av outnyttjad byggrätt.

Bostadsrättsföreningen Elfvik Strand

Föreningen motsätter sig att kommunen antar ändring av detaljplanen enligt nuvarande förslag.

Förslaget till ny detaljplan avser norra och västra delen av fastigheten Söderåsen 4. Syftet med planen är att minska byggrätten på fastigheten för att skydda naturvärden samt möjliggöra rekreation och friluftsliv. Planens syfte är även att säkerställa att ingen skada uppkommer på landskapsbilden och riksintresset för kulturmiljövården.

Fastighetens östra del var nyligen föremål för samma typ av detaljplaneändring. I april 2019 vann en ny detaljplan laga kraft avseende östra delen av fastigheten Söderåsen 4. Syftet med den planen var också att minska byggrätten på fastigheten för att bättre hänsyn skulle tas till naturvärden och landskapsbilden.

När byggrätten på fastighetens östra del minskades genom en ny detaljplan motiverades det bland annat av att det fortsatt skulle återstå en betydande byggrätt på fastigheten som skulle möjliggöra en fortsatt utveckling av konferensverksamheten. Intresset av en fortsatt

fungerande konferensverksamhet ansågs uppfyllt genom den byggrätt som kvarstod på fastighetens övriga delar. Redan nu får framhållas att denna intention går om intet med den nu aktuella ändringen av detaljplanen. Den tidigare planändringen bedömdes inte i någon beaktansvärd utsträckning påverka användbarheten av den befintliga konferensanläggningen eller möjligheten att utveckla anläggningen i de delar som inte träffades av planändringen.

Enligt översiktsplanen är konferensanläggningarna betydelsefulla för området. Anläggningarna ska därför ges möjlighet att utveckla sina verksamheter utifrån de förutsättningar som natur- och kulturvärdena ger. Enligt översiktsplanen ska konferensanläggningarna få möjligheter till utveckling för att kunna anpassa sina verksamheter till rådande marknadsförhållanden för att behålla konkurrenskraft.

När Föreningen under den förra planprocessen motsatte sig en minskning av byggrätten på fastighetens östra del bemöttes Föreningen av kommunen med argumenten att Föreningen fortsatt skulle ha kvar en betydande byggrätt på fastigheten och att Föreningen genom den kvarvarande byggrätten kunde fortsätta att utveckla konferensverksamheten ytterligare i enlighet med översiktsplanens syften att området ska vara en resurs för rekreation- och besöksnäringen.

Det är nu uppenbart att ovan argument som framfördes under den förra planprocessen för att motivera en minskning av byggrätten på fastighetens östra del inte var förankrade i verkligheten.

Den nu föreslagna detaljplanen innebär en ytterligare minskning av byggrätten på fastigheten. Att byggrätten på fastigheten nyligen minskats på fastighetens östra del har uppenbarligen inte tagits i beaktande eller varit av betydelse. Det verkar inte heller ha tagits hänsyn till att översiktsplanen framhåller att konferensanläggningarnas fortlevnad och utveckling är viktigt för området. En begränsning av nu gällande byggrätt för konferensanläggningen kommer att innebära ett hinder för utbyggnad av konferensverksamheten. Att detta är en konsekvens av planens genomförande framgår tydligt av Start-PM:et. Planändringen kommer sannolikt även att innebära att anläggningen får det svårt att behålla sin konkurrenskraft då utbyggnad inte kan ske.

Den föreslagna planändringen går således stick i stäv med det som kommunen nyligen tydligt framfört som skäl under förra planprocessen, dvs. att Föreningen genom den kvarvarande byggrätten ska kunna fortsätta att utveckla konferensverksamheten inom fastigheten. Ändringen är inte heller i linje med de mål som framgår av översiktsplanen gällande konferensanläggningar i området.

Därutöver kan konstateras att Föreningen beviljades bygg- och rivningslov på nu aktuell del av fastigheten år 2015 och startbesked år 2017. Vid den prövningen förelåg uppenbarligen inga naturvärden som utgjorde hinder mot en något förändrad och utökad bebyggelse på fastigheten. Vid den prövningen var samma Grönplan gällande, från 2014, som nu synes ligga till grund för bedömningen att en ny byggnation på fastigheten skulle orsaka stor negativ påverkan på det värdefulla skogsområdet samt ha negativ påverkan på landskapsbilden.

Föreningen ifrågasätter starkt att förutsättningarna för naturvärdena och landskapsbilden i området skulle ha förändrats på ett sådant markant sätt under de senaste åren. Av handlingarna i ärendet framgår inte att det har gjorts någon närmare utredning kring naturvärdena och landskapsbilden inom planområdet. Särskilt inte om det har skett någon

förändring jämfört med de förhållanden som tidigare gällt, dvs. när bygglov beviljades 2015 respektive när nu gällande detaljplan antogs.

Mot bakgrund av ovanstående hemställer Föreningen om att kommunen inte antar den föreslagna detaljplaneändringen för del av fastigheten Söderåsen 4.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Sedan bygglovet beviljades 2015 har den politiska inriktningen beträffande värnande om naturvärden förändrats. Den Lidingömajoritet som tillträdde efter valet 2018 har en mer restriktiv byggpolitik. Nybyggnation ska endast ske i begränsad omfattning. De stora grönområdena, kustlinjen och skog ska bevaras. Även gröna kilar är viktiga och ska bevaras för att skapa en sammanhängande grönstruktur. Detaljplaneförslaget är i linje med denna politiska vilja samt med stadens översiktsplan och grönplan.

Efter samrådet har byggrätten i fastighetens centrala del ökats. Prickmarken har justerats för att möjliggöra utbyggnad eller ombyggnad av vissa av de befintliga byggnaderna. Planen ger nu möjlighet till utbyggnader om cirka 500 kvm. Utbyggnaderna eller ombyggnaderna får göras i anslutning till några av de befintliga byggnaderna och får inte ha negativ påverkan på den riksintresseskyddade landskapsbilden. Nu aktuell detaljplan medger en byggrätt i områdets centrala del som är 130 kvm större än vad detaljplanen från 2008 medgav.

Se även miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar till S&W Meetings & Events AB.

Privatperson 1

Grannen till fastigheten Söderåsen 4 önskar förvärva mark av Söderåsen 4 för att kunna justera sin fastighetsgräns och få mer tomtyta kring bostadshuset.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Frågan har utretts av kontoret och stämts av med fastighetsägarna till Söderåsen 4. En ändring till bostadsmark och reglering helt enligt fastighetsägarens önskemål är inte möjlig på grund av bland annat strandskydd, naturvärden, arrende för jordbruksmark samt att markanvändning för bostäder strider mot översiktsplanen som anger Verksamhet/kontor. En mindre markremsa bedöms vara möjlig att planlägga för bostadsändamål och kan regleras till fastigheten som ägs av yttrandeskrivaren. Planförslaget har justerats för att möjliggöra denna reglering.

4. Sammanfattande bedömning och förslag till vidare handläggning

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

Plankarta

- Texten ”Lr” som redovisar ledningsrätten har förtydligats i grundkartan.
- Planförslaget har justerats så att befintlig nätstation skyddas genom ett E-område.
- Användningen Kontor har lagts till.
- En del av fastigheten Söderåsen 4 har getts användningen bostad för att möjliggöra en fastighetsreglering med Söderåsen 8.
- Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek har justerats för att möjliggöra fastighetsregleringen mellan Söderåsen 4 och Söderåsen 8.
- Byggrätten på fastigheten Söderåsen 4 har ökat i fastighetens centrala del i anslutning till några av de befintliga byggnaderna.
- Prickmarken har justerats för att möjliggöra utbyggnad av vissa byggnader.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har uppdaterats med text om E-område.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med information om användningarna Kontor och Bostad.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med information möjlig fastighetsreglering mellan Söderåsen 4 och Söderåsen 8.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med text om att planförslaget till viss del avviker från översiktsplanen (planen medger användningen bostad där översiktsplanen anger verksamheter/kontor).
- Planbeskrivningen har uppdaterats med information om utbyggnadsmöjlighet.

Därutöver har planhandlingarna generellt setts över och redaktionella ändringar och förtydliganden har gjorts. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen. Nästa steg i planprocessen blir granskningsskedet.



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

- S&W Meetings & Events AB
- Bostadsrättsföreningen Elfvik Strand

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Sara Helmersson
Miljö- och stadsbyggnadschef