



Lidingö  
stad

2023-04-25  
MSN/2020:15

# Samrådsredogörelse

Ändring av detaljplan för Grålaxen  
17 i stadsdelen Norra Sticklinge,  
Lidingö Stad

## Innehållsförteckning

1	Bakgrund .....	3
	Uppdrag.....	3
2	Hur samrådet gått till .....	3
	Myndigheter, organisationer .....	3
	Lidingö stad .....	4
3	Sammanfattning av inkomna synpunkter .....	4
	Myndigheter, organisationer .....	4
	Sakägare.....	7
4	Sammanfattande bedömning och förslag till vidare handläggning.....	10
	Plankarta .....	10
	Planbeskrivning .....	10
	Sakägare som lämnat skriftliga synpunkter under samrådsskedet och inte fått dem tillgodosedda (rätt att överklaga) .....	11

## 1 Bakgrund

### Uppdrag

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har fått i uppdrag att påbörja planarbete och upprätta förslag till ändring av detaljplan efter beslut vid sammanträde i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 22 mars 2022 § 66.

Syftet med ändringen av detaljplanen är att pröva möjligheten till en delning av fastigheten Grålaxen 17 till två fastigheter om vardera minst 750 kvm för bostadsändamål. Syftet bedöms kunna uppfyllas genom en detaljplaneändring där upprättad tomtindelning 0186-80/1980D upphävs för fastigheten. Några planbestämmelser är i dag föråldrade och ändringen syftar även till att pröva möjligheten att anpassa planen efter nya förhållanden för att hålla stadsplanen aktuell för fastigheten Grålaxen 17.

## 2 Hur samrådet gått till

I enlighet med miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut den 27 september 2022 § 189 har plansamråd hållits om planförslaget. Samrådet ägde rum under tiden 27 januari-22 februari 2023. Information om samrådet har sänts till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning och nedan angivna remissinstanser. Handlingarna har under samrådstiden visats i stadshuset samt på Lidingö stads webbplats.

Totalt har 15 yttranden inkommit under samrådstiden, varav 7 med synpunkter. Nedan sammanfattas inkomna synpunkter. Yttranden 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	X
Ellevio AB			X	
Skanova			X	
Stockholm Exergi		X		
Storstockholms Brandförsvär		X		
Trafikförvaltningen Region Stockholm		X		

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
Vattenfall Eldistribution AB		X		
Förpacknings- och tidningsinsamlingen		X		

### Lidingö stad

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

## 3 Sammanfattning av inkomna synpunkter

Nedan följer en sammanfattning av inkomna skrivelser.

### Myndigheter, organisationer

#### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen lämnar rådgivande synpunkter kopplat till säkerhet med avseende på risk för översvämning, i enlighet med råd om tillämpning 2 kap. PBL: Enligt kommunen kan konsekvensen av planförslaget sannolikt leda till att det blir fler hårdgjorda ytor. I plankartan finns en bestämmelse om att minst 65% av fastigheten ska vara genomsläpplig för att främja mjuka ytor (gräs, grus) som skyddar mot exempelvis översvämningar vid skyfall. Planområdet har en fallhöjd på cirka tre

meter öster ut och ligger på en ungefärlig höjd på +35 m till +38 m ovan RH00. Länsstyrelsens skyfallskartering visar översvämningsrisk vid 100 års regn i fastighetens sydöstra del. Länsstyrelsen anser att även omkringliggande vägar blir översvämmade. Detta kan begränsa framkomligheten för utryckningsfordon. Planhandlingarna bör kompletteras med hur kommunen bedömer och vid behov säkerställer framkomlighet för utryckningsfordon till planområdet. Planhandlingarna bör även kompletteras med hur kommunen bedömer och vid behov säkerställer att översvämningsrisken för intilliggande bebyggelse inte ökar. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

#### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar**

Kartering visar ett maxdjup på 10-30 cm vatten vid 100- 500 års regn. Lågpunkten ligger inte inom planområdet utan på Laxvägen öster om planområdet. Kontoret har efter konsultation med Storstockholms brandförsvaret gjort följande bedömning: Småhus bygger på egen utrymning. Räddningstjänsten behöver inte komma direkt intill fastigheten, men måste kunna ställa upp inom 50 meter från fasad, vilket bedöms möjligt vid 100- 500 års regn. Räddningstjänsten kan passera om det är 10 cm djupt. Fastigheten är nåbar från två håll vilket innebär att räddningstjänsten kan köra fram till fastigheten från andra hållet för det fall det uppstår vattendjup upp mot 30 cm. Stegfordon behöver inte användas, vilket är bra eftersom dessa behöver mer utrymme och har känslig elektronik längre ner på fordonen, samt inte kan använda stödben om det är för mycket vatten. Resten av Laxvägen bedöms inte översvämmas vid 100-500 års regn, därför påverkas inte tillgängligheten för brandförsvarets mindre fordon, eller andra blåljusmyndigheters tillgång till området. Planbeskrivningen har uppdaterats med informationen ovan.

I plankartan finns planbestämmelser om att minst 65 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig och att dagvatten och vatten från hårdgjorda ytor ska infiltreras på fastigheten. Detta är bestämmelser som inte finns med i den gällande stadsplanen. Införda bestämmelser säkerställer att översvämningsrisken inte ökar för intilliggande bebyggelse.

#### **Lantmäteriet**

Vid genomgång av planförslagets handlingar har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där delar av planen bör förbättras:

I en detaljplan där man ändrar i en befintlig plan, är det viktigt att det framgår vad som ändras och inom vilket område, för att tydliggöra vad som gäller för de olika delarna i detaljplanen. I den befintliga plankartan ska det uppfattas vilken del som ändrats samt vilka planbestämmelser som gäller för ändringen och vilka bestämmelser som fortsätter gälla i övrigt.

#### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar**

Planbeskrivningen är en handling som anger syftet med detaljplanen och förklarar detaljplanen så att den ska kunna förstås och genomföras. I planbeskrivningen i

stycket Planbestämmelser - Nya, ändrade eller utgående, redovisas tydligt i tabellform vilka planbestämmelser som tillkommer respektive utgår. Kontoret anser att redovisningen är tydlig och enkel att utläsa och bedömer att de därför inte behöver redovisas i plankartan.

#### Lidingö stad Tekniska förvaltningen – Gata och trafik

Utanför fastigheten står en belysningsstolpe som kanske kan komma att påverka infarten. Belysningsstolpen kan inte flyttas. Positivt att planen anger utfartsförbud. En annan viktig aspekt i detta är att en ny in- och utfart får vara max 4,5 meter bred. Vidare är det viktigt att plats ordnas på tomten för brevlåda och avfallskärl.

#### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar**

Planbeskrivningen har i stycket Tekniska frågor i stycket -El, kompletterats med en skrivelse om att belysningsstolpen inte får flyttas.

Utfartsförbudet i planområdets östra gräns har i plankartan förlängts så att det endast får finnas en in- och utfart från planområdet ut mot Laxvägen. In- och utfarten får vara max 4,5 meter bred.

Plats för avfallskärl finns reserverad i plankartan, brevlåda bedöms kunna anordnas på den egna fastigheten.

#### Ellevio AB

Ellevio har befintligt lokalnät i området. Tillkommande bostadshus behöver anslutas till elnätet med egen servisledning. Vid tomtindelning är det viktigt att markområde för underjordiska ledningar reserveras så att varje byggnad kan nås av respektive servisledning, exempelvis i skaftväg. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

#### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar**

Kontoret delar Ellevios synpunkter. Planbeskrivningen har i avsnitten Tekniska frågor och Ekonomiska frågor uppdaterats och förtydligats avseende servisledning och att beställare är ansvarig för kostnader för åtgärder. I plankartan finns ett g-område som säkerställer in- och utfart samt avfallshantering, servisledning till tillkommande byggnader bedöms kunna läggas i detta område.

#### Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

#### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar**

Kontoret noterar synpunkterna från Skanova. I planbeskrivningen har tillägg gjorts om att fastighetsägarna ska stå för kostnaden av ledningsflytt.

## Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI)

Den 1 januari 2024 börjar en ny förpackningsförordning (SFS 2022:1274) att gälla, som bland annat innebär att insamlingsansvaret för förpackningar övergår till kommunerna och att fastighetsnära insamling ska vara införd för alla hushåll i kommunen 1 januari 2027. FTI har inget att tillägga angående detaljplanen förutom att ytor för fastighetsnära insamling och lättillgängliga insamlingsplatser (LIP) av förpackningar behöver beaktas i planen, utifrån bestämmelserna i den nya förordningen. FTI kommer inte att etablera några nya stationer under övergångsperioden och hänvisar därför frågan till kommunens avfallsplanerare.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar**

Kontoret noterar informationen.

## Sakägare

### Sakägare 1

Enligt önskemål från kommunen i brev daterat 2023-01-23 inkommer vi som grannar med synpunkter på samrådsförslaget för Grålaxen 17. Utav det material som Lidingö Stad framställer både skriftligen och muntligen, av ansvarig planhandläggare, är det svårt att förstå varför Staden föreslår en styckning av Grålaxen 17. Primära anledningar till att inte gå vidare med en styckning ser vi är följande:

- 1 Lidingö Stad väljer att tydligt frånga de egna tidigare fattade besluten där varje tomt ska vara minst 1000 kvm exkl skaftväg enligt Lidingö stads översiktsplan (KS/2019:323) samt text på hemsida.
- 2 Beslut fattade 2017 som inte fullföljts kan inte anses gälla 6 år efter besluten är fattade.
- 3 Eventuella avsteg från planen leder till en upplevelse av osäkerhet för medborgarna i vilka beslut Lidingö stad fattar.
- 4 Förslaget bidrar till trånga tomter med direkt insyn till grannar där det ofta byggs ända in på tomtgräns.
- 5 Grannsämja är redan ansträngd i området pga byggrelaterade frågor och avsteg från detaljplan.
- 6 Flera tomter obebyggda i närområdet finns att bygga på.
- 7 Att godkänna detta förslag leder till ytterligare förslag på styckning där tomtstorleken minskar ytterligare i området.
- 8 I dokumentationen från Lidingö Stad anges att föråldrade planbestämmelser avses prövas med nya förhållanden och praxis. Oklart vad som åsyftas.

**Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar****Punkt 1-3:**

Eftersom positivt planbesked gavs den 20 december 2017, innan aktualiseringen av Lidingös översiktsplan har kontoret bedömt att de förutsättningar som gällde när positivt planbesked gavs ska gälla. Den bedömningen delar miljö- och stadsbyggnadsnämnden som gav planuppdrag vid sammanträde den 22 mars 2022. När man inför nya riktlinjer och bestämmelser kan inte tidigare fattade beslut bli ogiltigförklarade. De riktlinjer och bestämmelser som gällde när beslutet fattades gäller för detta beslut. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har beslutat att gå vidare med planbesked och planuppdrag.

**Punkt 4:**

Huvudbyggnaden får inte placeras närmare tomtgräns än 4,5 m. För det fall komplementbyggnad ska få placeras närmare tomtgräns än 4,5 m måste grannen ha gett sitt medgivande till det. Förslaget följer det gängse mönstret i Norra Stickleinge, där husen står tätt och har en minsta fastighetsstorlek om 750 kvm.

**Punkt 5:**

Avsikten med detaljplaneändringen är bland annat att förtydliga vilka regler som gäller i byggrelaterade frågor och därmed minska osäkerheten i bygglovshandläggningen.

**Punkt 6-7**

För det fall någon i området skulle ansöka om ny detaljplan för sin fastighet kommer den att prövas mot de regler som gäller vid tiden för ansökan.

**Punkt 8:**

Inom planområdet upphävs bestämmelse om tomtindelning med aktbeteckning 0186-80/1980D. Syftet med att upphäva fastighetsindelningsbestämmelsen är att möjliggöra en delning av fastigheten till två fastigheter om vardera minst 750 kvm.

Bestämmelsen "Punktprickning betecknat område får icke bebyggas" har ersatts med "Byggnad får ej uppföras" Med hänsyn tagen till framvuxet byggnadsmönster i området med murar/stödmurar, som enligt rättspraxis innebär en avvikelse på mark som inte får bebyggas, har bestämmelsen ändrats till att endast avse att byggnader inte får uppföras på punktprickad mark. Detta för att förenkla bygglovshantering. Anledningen är att i nya bestämmelsen är det tillåtet med mur och plank. Detta för att kunna följa områdets gängse mönster där murar och plank är vanligt förekommande.

Bestämmelsen om att Vind ej får inredas, tas bort. Med hänsyn tagen till utformningskrav och gällande tekniska egenskapskrav i plan- och bygglagen (PBL)



och Boverkets byggregler (BBR) bedöms ett förbud mot inredning av vind inte längre vara motiverat.

## Sakägare 2

1 Hur stor kommer den tänkta tomten att bli om man inte räknar med den långa uppfarten som kommer gå precis bredvid vår tomt?

2 Vi vill så klart inte ha ett parkeringsgarage närmare än 4,5 meter från vår tomt på baksidan. Kan ni garantera att de inte vid ett senare tillfälle hävdar att de har rätt till ett garage som de sen får tillstånd att bygga alldeles invid vår tomtgräns för att tomten faktiskt är för liten?

3 Finns det även utrymme för ett Attefallshus i framtiden?

4 På stadens hemsida står: Fastigheterna får inte bli för små I vissa fall finnas en minsta tomtstorlek angiven i detaljplanen. I övriga fall finns det en riktlinje i stadens översiktsplan om att nya villatomter ska vara minst 800 kvadratmeter.

Det finns också många fall där fastigheterna måste vara större än 800 kvadratmeter, för att det ska vara möjligt att ha plats för tre bostäder, inklusive parkering och utevistelse. Det hänger ihop med förändringar i plan- och bygglagen 2014, som gör det möjligt att ha två bostäder på alla fastigheter. Tillsammans med möjligheten att bygga Attefallshus innebär det att nästan alla fastigheter måste ha plats för tre bostäder. Kommer denna tomt verkligen ha plats för tre bostäder när så mycket av tomten tas upp av infarten?

## **Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar, sakägare 2**

### Punkt 1:

Plankartan har en planbestämmelse som säger att minsta fastighetsstorlek är 750 kvm, där uppfarten är inräknad. Detta är den minsta möjliga fastighetsstorleken. Den exakta fastighetsstorleken avgörs vid lantmäteriförrättning. Det är fastighetsägaren som initierar lantmäteriförrättningen.

### Punkt 2:

Komplementbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, men får placeras intill 1 meter från fastighetsgräns efter grannens medgivande.

### Punkt 3-4:

Om attefallshus får plats eller inte beror på hur det nya huset med tillhörande komplementbyggnader placeras.

Stadsplanen för området ”Stadsplan Norra Sticklinge, delplan 3 (0186-119-1978CE)” medger en minsta fastighetsstorlek om 750 kvm, förutsättningarna är de samma i hela Sticklinge. Reglerna för Attefallshus gäller, lagstiftarens intention med

lagen har varit att skapa fler bostäder genom att tillhandahålla möjlighet att bygga små komplementbostadshus och komplementbyggnader bygglovsfritt. Attefallsreglerna står över den detaljplan som kommunen tagit fram. Åtgärderna för Attefallshus är anmälningspliktiga och får inte påbörjas utan startbesked. Vid inkommen ansökan ska miljö- och stadsbyggnadsnämnden godkänna att åtgärden uppfyller gällande lagkrav enligt plan och bygglagen och boverkets byggregler.

## 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

- Utfartsförbudet i planområdets östra gräns har förlängts för att begränsa bredden på in- och utfarten till fastigheten. Den nya bestämmelsen innebär att in- och utfarten får vara max 4,5 meter.

### Planbeskrivning

- Avsnittet om Risker, miljö, hälsa och säkerhet har uppdaterats med information om räddningstjänstens tillgång till området.
- Förtydligande om servisledning för el har lagts till i avsnittet Tekniska frågor och i Ekonomiska frågor.
- I avsnittet Tekniska frågor el har följande information lagts till: I planområdets östra gräns norr om befintlig in- och utfart står en belysningsstolpe tillhörande Lidingö stad, denna får inte flyttas.
- Förtydligande och ny information har lagts till i avsnittet Ekonomiska frågor rörande Ledningar, tele, fiber, digital kommunikation.

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 granskningskedet.



Sakägare som lämnat skriftliga synpunkter under samrådsskedet och inte fått dem tillgodosedda (rätt att överklaga)

→ Sakägare 1

→ Sakägare 2

**Miljö- och stadsbyggnadskontoret**

Anna Lindqvist

Planhandläggare