

Detaljplan för del av Söderåsen 4 stadsdelen Elfvik, Lidingö stad

Granskningsutlåtande

Innehåll

1.	Bakgrund	s. 1
2.	Hur granskningen har gått till	s. 2
3.	Sammanfattning av inkomna synpunkter	s. 3
4.	Sammanfattande bedömning och förslag till vidare handläggning	s. 7

1. Bakgrund

Uppdrag

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 kulturvärden så långt som 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 kommer inte hindra konferensverksamheten att fortsatt bedrivs på fastigheten. 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.

Plansamråd

På sammanträdet den 25 augusti 2020 beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden att detaljplanen får sändas på samråd (§ 186). Samrådet ägde rum under tiden 12 oktober – 2 november 2020. 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 samrådsyttranden. I samrådsredogörelsen listas även de justeringar som gjordes av förslaget efter samrådet.

2. Hur granskningen har gått till

På sammanträdet den 30 mars 2021 beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden att planförslaget får ställas ut för granskning (§ 53). Granskningen genomfördes under tiden 22 april – 13 maj 2021. 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 14 yttranden under granskningstiden. Nedan redovisas inkomna synpunkter. Yttrandena 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		
Lantmäteriet		X		
Tillgänglighetsrådet			X	
Stockholm Exergi		X		
Ellevio AB			X	
Skanova			X	
Vattenfall Eldistribution AB		X		
Käppalaförbundet	X			
Lidingö församling	X			
Lidingö hembygdsförening			X	X
Naturskyddsföreningen	X			
Tillväxt- och regionalplaneförvaltningen	X			
Storstockholms Brandförsvär		X		
Stockholms läns museum	X			
SÖRAB	X			
Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting		X		
Förpacknings- och tidningsinsamlingen	X			
Lidingö stad				
Lärande- och kulturförvaltningen	X			
Miljö- och hälsoskyddsenheten			X	X
Teknik- och fastighetsförvaltningen		X		
Omsorgs- och socialförvaltningen	X			
Sakägare				
Bostadsrättsföreningen Elfvik Strand (via ombud Landahl advokatbyrå)			X	X
S&W Meetings & Events AB			X	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 för närvarande inga synpunkter på förslaget.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet medför ingen justering av planförslaget.

Lantmäteriet

Lantmäteriet har ingen erinran.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet medför ingen justering av planförslaget.

Tillgänglighetsrådet

Lidingö tillgänglighetsråds uppfattning är att det är positivt att detaljplanen uppdateras.

Den äldre konferenslokalen har som planbeskrivningen nämner ett par trappor på gården som kraftigt försämrar tillgänglighet och användbarhet. Även om detta är fastighetsägarens ansvar, vill tillgänglighetsrådet tydligt framhålla vikten av en tillgänglig och användbar miljö för alla. Tillgänglighetsrådet föreslår därför kommunen att träffa fastighetsägaren för att diskutera möjliga lösningar. Detta ligger i Lidingö stads intresse då det funktionshinderpolitiska programmet innehåller delområdet Fysisk tillgänglighet i både inne- och utemiljöer. *"I Lidingö stad är den fysiska miljön tillgänglig för alla."*

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Tillgänglighet granskas vid framtida ansökningar om bygglov/anmälan av anmälningspliktig åtgärd. Då kommer tillämpliga lagkrav att ställas på byggherre. Dialog och kravställning i fråga om tillgänglighet blir därmed aktuellt vid ovan nämnda tillfällen. Yttrandet har vidarebefordrats till fastighetsägaren för kännedom. Yttrandet medför ingen justering av planförslaget.

Stockholm Exergi

Stockholm Exergi har inget att erinra angående denna remiss.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet medför ingen justering av planförslaget.

Ellevio AB

Ellevio har i tidigare skede etablerat en nätstation inom planområdes sydöstra hörn. Enligt Ellevios noteringar finns planer på övergång från ansluten högspänning till flera

lågspänningsanslutningar inom konferensanläggningen samt även till pumpstation i närområdet. Det innebär att flera befintliga laster i konferensanläggningen i nuläget inte belastar nätstationen i planområdet. Tillgänglig effekt i nätstationen är begränsad och ytterligare lågspänningsanslutningar från konferensanläggning måste därför stämmas av med Ellevio i tidigt skede. Ellevio lokalnät önskar informationsutbyte i god tid avseende planer för konferensanläggningens och pumpstationens elförsörjning samt resulterande effektuppgifter. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet vidarebefordras till fastighetsägaren för kännedom. Fastighetsägaren ansvarar för kontakt med Ellevio om utbyggnaden innebär att kapaciteten i nätstationen behöver utökas. Yttrandet medför ingen justering av planförslaget.

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

Vi eventuellt behov av ledningsflytt ansvarar fastighetsägaren för kontakt med Skanova. Yttrandet medför ingen justering av planförslaget.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har inget att tillägga i detta ärende.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet medför ingen justering av planförslaget.

Lidingö hembygdsförening

Lidingö hembygdsförening har i samrådsskedet framhållit det positiva i att byggrätten begränsades i fastighetens östra del och förutsatte då att inga ändringar av den gällande planen för den befintliga anläggningen skulle ske.

Bebyggelsen på Skogshem tillhör det främsta som skapats under 1950-talet i Sverige, har sin givna plats i arkitekturhistorien och har som få svenska anläggningar från denna tid uppmärksamats internationellt. En genomarbetad antikvarisk utredning utförd av Stockholms Byggnadsantikvarier 2007 visar på värdena. I yttrande över tidigare planförslag 2007-09-03 framhöll LHF att det mycket stora kulturhistoriska värde som anläggningen äger borde värnas genom skyddsbestämmelser i stället för de i och för sig väl utformade föreslagna varsamhetsbestämmelserna. Så blev inte fallet. Nu framgår att den varsamhetsbestämmelse som tidigare funnits borttagits - vilket är anmärkningsvärt - och att byggrätten för området ökats.

Lidingö hembygdsförening ställer sig sålunda helt bakom länsstyrelsens bedömning i samrådet att skydds- och varsamhetsbestämmelser bör övervägas och att utformningsbestämmelser för tillkommande bebyggelse bör formuleras tydligare.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Den politiska majoriteten anser inte att byggnaderna ska förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser. Yttrandet medför ingen justering av planförslaget.

Storstockholms Brandförsvär

Storstockholms Brandförsvär har inget att erinra mot förslaget.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet medför ingen justering av planförslaget.

Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på detaljplanen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet medför ingen justering av planförslaget.

Lidingö stad

Miljö- och hälsoskydds enheten

Miljö enheten vidhåller sina synpunkter från samrådet då de inte omhändertagits. Utöver detta framförs följande:

- Miljö- och hälsoskydds enheten bedömer att planen *inte* bidrar positivt till att miljömålet Levande sjöar och vattendrag uppfylls, eftersom det inte finns sjöar eller vattendrag i närheten.
- Koppar kan väsentligt påverka växt- och djurliv i vattenmiljöer. Den negativa påverkan av koppar borde finnas med i bedömningen av planens miljöpåverkan. Det bör framgå i planen att det är kopparkoppar, materialvalet i övrigt är väl beskrivet, så varför inte takmaterialet. Att omhänderta utsläpp av koppar till vattendrag enbart via tillsyn bedömer miljö- och hälsoskydds enheten är ett begränsat synsätt. I framtagandet av detaljplanen måste dessa frågor belysas, en dagvattenutredning är nödvändig för att kunna uppskatta eventuella negativa konsekvenser för miljö kvalitetsnormerna. Detaljplanen ska vara framåtsyftande och ta hänsyn till rådande förutsättningar. Det är en principiell fråga att dagvattenfrågan måste utredas.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Planbeskrivningen har justerats gällande vilka miljömål som uppfylls.

Planbeskrivningen innehåller redan information om kopparkoppar, men har kompletterats ytterligare med mer information om kopparkoppar. Det är inte hela taken på alla byggnaderna som utgörs av koppar. Efter granskningen har plankartan kompletterats med en bestämmelse som anger att nya byggnader inte får förses med kopparkoppar.

Ingen dagvattenutredning har gjorts eftersom planen främst upphäver bygggrätter och har en positiv effekt då den förhindrar mer hårdgjord mark i området. Detaljplanen säkerställer att tillräckliga ytor finns där dagvatten kan infiltrera i marken på fastigheten. 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. Länsstyrelsen har varken i sitt samrådsyttrande eller granskningsyttrande framfört några synpunkter gällande dagvattenhanteringen och MKN.

Teknik- och fastighetsförvaltningen

Teknik- och fastighetsförvaltningen har inget att erinra mot förslaget.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet medför ingen justering av planförslaget.

Sakägare

Bostadsrättsföreningen Elfvik Strand (via ombud Landahl advokatbyrå)

Föreningen vidhåller vad som anförts i samrådskedet och får återigen framhålla att när bygggrätt togs bort genom detaljplaneändring 2018 lyftes det område fram som nu är föremål för planändring och att det fanns bygggrätt kvar. Genom den nu aktuella detaljplanen fräntas denna bygggrätt. Att det tillförts bygggrätt i fastighetens centrala delar är inte tillräckligt för att kompensera borttagandet av den nu aktuella bygggrätten i fastighetens östra del. Någon planändring ska inte ske.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Med stöd av stadens översiktsplan och grönplan bedömer staden att bygggrätten 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.

Vid upprättande av ny detaljplan ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen (2 kap. 1 § PBL). Det enskilda intresset i detta fall ligger i att verksamheten ska 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.

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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret hänvisar även till sin kommentar på föreningens yttrande i samrådsredogörelsen.

S&W Meetings & Events AB

Skogshem & Wijk anser inte att deras synpunkter från samrådet har beaktats och vill därför än en gång påtala dem. De menar att planförslaget med begränsad byggrätt är ett stort och hårt ingrepp på äganderätten, något de starkt motsätter sig. Att staden inte agerar konkurrensneutralt gentemot dess aktörer förvånar dem mycket. De önskar att man ännu en gång ser över möjligheten att tillåta dessa byggrätter på en gemensam framtagen tänkbar yta. De önskar att man ser över möjligheterna till att flytta över byggrätterna till Söderåsen 3. De önskar att ärendet bör involvera utvecklingsplaner på Söderåsen 3 – som är den grannfastighet som Skogshem & Wijk verkar på.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Se miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar till Bostadsrättsföreningen Elfvik Strand.

Aktuellt planuppdrag från kommunstyrelsens planutskott avser endast framtagande av en ny detaljplan för fastigheten Söderåsen 4. Om en planändring önskas för fastigheten Söderåsen 3 kan fastighetsägaren ansöka om planbesked. Staden ska då utreda om det är lämpligt att genomföra en planändring.

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

- Planbeskrivningen har justerats gällande vilka miljömål som uppfylls.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare information om koppartak.

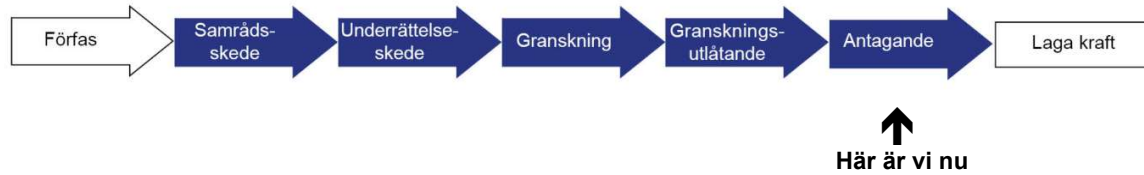
Plankarta

- Plankartan har kompletterats med en bestämmelse som anger att nya byggnader inte får förses med koppartak.

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 granskningskedet och inte fått dem tillgodosedda (rätt att överklaga)

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

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

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Per Dunberg
Plan- och bygglovschef

Ida Aronsson
Planarkitekt