



## Detaljplan för Skärsätra vattentorn, fastigheten Kungsljuset 2 i stadsdelen Skärsätra, Lidingö stad

### Samrådsredogörelse

#### Innehåll

1.	Bakgrund	s. 1
2.	Hur samrådet har gått till	s. 1
3.	Sammanfattning av inkomna synpunkter med kontorets kommentarer	s. 2
4.	Kontorets sammanfattande bedömning, förslag till fortsatt handläggning	s. 4

#### *1. Bakgrund*

Syftet med detaljplanen är att bevara och säkerställa Skärsätra vattentorns höga kulturhistoriska värden. Skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för vattentornet. Planen bekräftar den pågående markanvändningen som är bostadsändamål.

Skärsätra vattentorn på fastigheten Kungsljuset 2 ägs av bostadsrättsföreningen Skärsätra Vattentorn. BRF:en innehar i dag fastigheten med tomträtt och vill friköpa fastigheten från Lidingö stad.

Kommunstyrelsens planutskott beslutade den 25 oktober 2017 § 2 att uppdra åt miljö- och stadsbyggnadskontoret att utarbeta förslag till detaljplan för fastigheten. Planen har upprättats i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter den 1 jan 2015.

#### *2. Hur samrådet har gått till*

Planförslaget för Kungsljuset 2 berör en åtgärd av mindre betydelse med en mycket liten och tydlig samrådsrets. Planprocessen har påbörjats med ett begränsat förfarande. Det innebär att om samtliga i samrådsretsen aktivt godkänner förslaget kan planen antas utan ett granskningsskede.

Samråd om planförslaget ägde rum mellan den 25 februari till och med den 25 mars 2019. Samrådshandlingar sändes ut till berörd samrådsrets enligt fastighetsförteckning och nedan angivna remissinstanser. Handlingarna visades under samrådstiden i stadshusets entréhall, på biblioteket i Lidingö centrum och på Lidingö stads webbplats.

Nedan görs en sammanställning av inkomna synpunkter. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga på miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande med tillstyrkan/ godkännande	Yttrande med synpunkter	Kvarstående synpunkter
<b>Sakägare</b>				
<i>Kungsljuset 2, BRF Skärsätra Vattentorn, (tomträtthavare)</i>			X	ja
<i>Tjärblomstret 1 (i privat ägo)</i>	X			
<i>Tjärblomstret 1 (i privat ägo)</i>	X			
<i>Kungsljuset 3 (i privat ägo)</i>	X			
<i>Kungsljuset 3(i privat ägo)</i>	X			
Gulltraven 1 HSB, Brf Skärsätra 1		X		
Kungsljuset 1, HSB Brf Skärsätra 1		X		
Pyrolan 2 HSB, Brf Skärsätra 1		X		
Misteln 2 (i privat ägo)		X		
Misteln 2 (i privat ägo)		X		
Misteln 1 (i privat ägo)		X		
<b>Myndigheter, organisationer</b>				
Länsstyrelsen i Stockholms län	X			nej
Lantmäterimyndigheten i Stockholms län	X			nej

### 3. Sammanfattning av inkomna synpunkter

Nedan följer en sammanfattning av inkomna skrivelser.

#### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har för närvarande inga synpunkter på planförslaget enligt 5 kap. 14 § PBL. Man delar kontorets bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

#### Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Kontoret noterar att Länsstyrelsen delar bedömningen om miljöpåverkan.

#### Lantmäteriet

Har ingen erinran över förslaget.

#### Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Kontoret noterar och tackar för svaret.

#### Gulltraven 1, Kungsljuset 1, Pyrolan 2 (HSB, Bostadsrättsförening Skärsätra 1)

Inga synpunkter, godkänner förslaget med underskriven svarsblankett.

#### Misteln 1 och Misteln 2

Inga synpunkter, godkänner förslaget med underskriven svarsblankett.

## **Kungsljuset 2, Bostadsrättsföreningen Skårsätra Vattentorn**

1. Avstyckning. Vi vill inte att planen omöjliggör en styckning eller justering av fastighetens areal utan vill diskutera vissa områden på tomten som inte logiskt tillhör fastigheten.

2. Underhållet av byggnaden och fastigheten kostar årligen bostadsrättsföreningen mycket stora summor. Vi har redan i dag ett betungande finansiellt tryck på oss att bevara en byggnad och fastighet i enlighet med omvärldens och kommunens intressen. Denna verksamhet görs finansiellt omöjlig. Vi vill att stycket tas bort som lyder ”Bestämmelserna kan reglera att utpekade delar eller egenskaper hos en byggnad eller anläggning inte får förändras, tas bort eller att den ska underhållas på ett visst sätt. Bestämmelserna kan utlösa en ersättningsskyldighet.”

Vi behöver en strikt formell skrivning om att kunna genomföra en ventilationsreovering. Allt för att säkerställa byggnadens hälsa och fortlevnad. Även detta för allmänhetens intressen och som i dagsläget helt finansieras av de boende utan något tillskott från kommunen.

3. Stycket nedan markerad med ” ” faller på sin egen orimlighet. Vid brand eller annan total förstörelse kan inte byggnaden återuppföras i enlighet med original så som byggnadsteknik och material. Att återuppbygga fastigheten i ursprunglig form, inklusive ej i dag uppbringbart handslaget tegel, är av naturliga skäl inte möjligt. Vi vill därför att stycket i sin helhet utgår.

*”q – Byggnaden är kulturhistoriskt särskilt värdefull och omfattas av bestämmelserna i 8 kap. 13 § PBL. Byggnadens ursprungliga exteriör, byggnadsdelar och detaljer ska behållas och får inte förvanskas. Vid utvändiga underhållsarbeten ska material och materialkvalitet vara i överensstämmelse med originalutförande. Brandskadad byggnad ska återställas exteriört. Totalförstörd byggnad får ersättas med ny byggnad med liknande karaktär, placering och byggnadsvolym”.*

4. Då den föreslagna detaljplanen på ett betydande sätt ökar bostadsrättsföreningens åliggande vad gäller vidmakthållande av fastighetsskick och eventuell skada är vi tvungna att i detaljplan eller separat avtal få en reglering vad gäller finansiering av ovanstående. Detta då föreningen inte på något sätt har möjlighet att finansiellt uppfylla de åtagande som kommunen nu ålägger oss. Utan en sådan finansiell överenskommelse kommer fastigheten inte att kunna vidmakthållas.

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

1. Syftet med detaljplanen är bland annat att bevara byggnaden och platsen i befintligt skick på grund av de höga kulturmiljövärdena. Kontoret gör bedömningen att vattentornet bör fortsätta stå som en solitär på platsen. Ytterligare avstyckningar av fastigheten bedöms inte vara förenligt med kulturmiljövärdet.

2. Enligt gällande tomträttsavtal för Kungsljuset 2 framgår att huset för all framtid exteriört ska bibehållas i sin nuvarande utformning. Ändring av fasader eller takutformning får inte göras. Nybyggnad eller tillbyggnad inom fastigheten medges inte. Det framgår också att byggnader eller anläggning inte får rivas utan fastighetsägarens medgivande. Vidare kan man läsa att byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar ska av tomträttshavaren underhållas väl. Om de förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt ska de återuppbyggas eller repareras i tidigare skick om inget annat överenskommit mellan fastighetsägare och tomträttshavare.

Enligt kontorets bedömning medför inte detaljplanen några avgörande skillnader jämfört med nu gällande tomträttsavtal vad gäller rivningsförbud, krav på bevarande av tornets exteriör och bibehållande av tornets nuvarande utformning. Det samma gäller detaljplanens krav på återställande av tornets exteriör vid brand och krav på återuppbyggnad med liknande karaktär. Vad som skiljer är att detaljplanen gör en utförligare beskrivning och reglering av vad som ska bevaras och vilka karaktärsdrag som inte får förvanskas.

Om skyddsbestämmelser och rivningsförbud bestäms i en detaljplan som i detta fall kan kommunen bli ersättningskyldig till en fastighetsägare eller till exempel en tomträttshavare som berörs av bestämmelserna. Gemensamt för både rivningsförbud och bestämmelser om skydd av kulturvärde är att de är en inskränkning i förfoganderätten av berörd fastighet. Detta kan innebära en värdeminskning av fastigheten, en s.k. planskada.

En värdering av planskadan kommer att göras av kontoret innan planen antas. Det innebär att om planen till exempel medför en fördyring jämfört med i dag för underhåll så har bostadsrättsföreningen en möjlighet att lämna in ersättningsanspråk till staden. Normalt måste man dock tåla en värdeminskning på grund av skydd av kulturvärde på upp till 5-10 %.

Vad gäller den planerade ventilationsrenoveringen så är invändiga förändringar inte en planfråga utan ett anmälningsärende till staden. Planen innebär inte ett förbud att renovera och underhålla byggnaden. Om ventilationsrenoveringen innebär yttre ändringar prövas detta i ett bygglov. Detaljplanen innebär inte någon skillnad med nuläget i detta avseende.

3. Detaljplanen reglerar att material och materialkvalitet vid underhåll och återuppbyggnad ska vara i överensstämmelse med originalutförande. Dessa bestämmelser innebär inte att det är ett krav med till exempel handslaget tegel, däremot ska byggnadens karaktär överensstämma med ursprunglig byggnads utseende. Detaljutformningen av dessa krav prövas i bygglovsskedet och innebär en fall till fall bedömning beroende på vad som avses göras. Kontoret gör ett förtydligande i planbeskrivningen och plankartan angående material och materialkvaliteter. Planbestämmelsens lydelse ändras från ”vara i **överensstämmelse** med originalutförande” till ” vara i **likhet** med originalutförande”

4. Ett avtal med staden är inte aktuellt i detta fall. Bostadsrättsföreningen har per automatik rätt att inkomma med ersättningsanspråk till staden om skyddsbestämmelser och rivningsbestämmelser införs. Ersättning ska betalas ut om detaljplanen medför en allt för stor värdeminskning av fastigheten.

Staden kommer att göra en oberoende värdering av om ersättning bör betalas ut. Eventuella ersättningsanspråk från bostadsrättsföreningen kommer att behandlas innan detaljplanen antas. Staden kommer att ta kontakt med bostadsrättsföreningen för mer information i denna fråga innan detaljplanen antas.

#### ***4. Kontorets sammanfattande bedömning och förslag till fortsatt handläggning***

Kontoret tackar för inkomna synpunkter. De flesta berörda sakägarna har aktivt godkänt förslaget till detaljplan genom underskrivna svarsblanketter. Några fastighetsägare har avstått från att lämna synpunkter och avstått från att godkänna förslaget. Bostadsrättsföreningen Skärsåtra Vattentorn som är tomträttshavare av fastigheten Kungsljuset 2 har inte godkänt förslaget och man har också lämnat in synpunkter.

De inkomna synpunkterna medför inte att kontoret gör några förändringar i sak av planförslaget. Ett förtydligande i planbeskrivningen och på plankartan görs om material och materialkvaliteter vid reovering och återuppbyggnad.

I och med att inte samtliga sakägare har godkänt planförslaget så övergår planprocessen från ett begränsat förfarande till ett så kallat standardförfarande. Det innebär att innan planen antas så blir det möjligt att lämna in synpunkter en gång till under en granskningsperiod.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan enskilda och allmänna intressen och att planen kan gå ut på granskning.

Nästa steg i planprocessen blir granskningskedet.



*Planprocess standardförfarande*

## **Miljö- och stadsbyggnadskontoret**

Åsa Sjöstrand  
Plan- och exploateringschef

Charlotta Sundelin  
Planarkitekt