



REGERINGEN

Regeringsbeslut

II:2

2011-12-15

M2010/3073/Ma/P

Miljödepartementet

Värmdö kommun

134 81 GUSTAVSBERG

VÄRMDÖ KOMMUN SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET	
INKOM	2011-12-30
Dnr.....	SPN.....

Överklagande i fråga om detaljplan för Stavnäs 1:822 del av m.fl.,
Värmdö kommun

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandet.

Ärendet

Kommunfullmäktige i Värmdö kommun beslutade den 27 januari 2010 att anta detaljplan för Stavnäs 1:822 del av m.fl., i kommunen.

Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Stockholm län den 12 maj 2010 att avslå överklagandena, se *bilagan*.

Ulf Heumann, Stig Heumann och Gunilla de Ruvo har överklagat länsstyrelsens beslut. Fastigheten Stavnäs S:4 ägs gemensamt av fastigheterna Stavnäs 1:875 och 1:876 och nyttjas av dessa för en brygga. En del av Stavnäs S:4 har i aktuell detaljplan avskiljts från nuvarande markområde och kvarvarande bit har utlagts som småbåtshamn. I realiteten anger detaljplanen att det är en allmän småbåtshamn. För fastigheterna Stavnäs 1:875 och 1:876 finns ett vägservitut för utfart söderut som belastar Stavnäs 1:841. I planen omvandlas denna utfartsväg till en gårdsgata. Eftersom det ofta finns parkerade bilar i den norra delen vid Östersjökroken som hindrar utfarten där, är det onödigt att ta bort servitutet. Det är inte tillfyllest att frågan avgörs vid en lantmäteriförretning. Det är en onödig och allt för ingripande åtgärd mot Stavnäs 1:875 och 1:876. Vad gäller tomtstorleken kan konstateras att för deras tre fastigheter gäller beteckningen e3. På varje fastighet finns två byggnader för bostadsändamål. Kommunen önskar bevara områdets karaktär av relativt stora tomter. Det är knappast ett självändamål med stora tomter utan syftet får antas vara kopplat till att bevara en luftig karaktär. Stavnäs 1:876 ägs av Ulf Heumann och Stig Heumann, där Ulf Heumann disponerar den byggnad som kommunen åsätter kultur-

historisk karaktär. Eftersom kommunen har lämnat bygglov till sex bostadsbyggnader på de tre tomterna har man inte alls uttryckt någon önskan om att bevara området karaktär av relativt stora tomter. Enbart av detta skäl ska planen upphävas. Eftersom kommunens översiktsplan 2003 hänvisar till ett annat förslag än det nu aktuella kan det konstateras att överklagad detaljplan inte är förenlig med översiktsplanen. Den bostadsbyggnad på Stavsnäs 1:876 som berörs av beteckningarna q1 och q2 är inte vinterbonad. Med de bestämmelser som nu införs kan den inte vinterbonas och kan då inte benämnas huvudbyggnad. Orsaken till att införa beteckningarna q1 och q2 är grumliga. Genom kombinationen av styckningsförbud och beteckningarna q1 och q2 har kommunen försvarat möjligheterna att bevara och underhålla byggnaden med varsamhet. De har under plansamrådet begärt att deras fastigheter ska få ligga utanför planområdet. Kommunen har utan någon motivering avslagit deras begäran men tillåtit andra fastigheter att få ligga utanför planområdet. Likartade markägare har alltså utan motivering behandlats olika. Ulf Heumann och Stig Heumann äger gemensamt Stavsnäs 1:876 och har begärt delning av den men kommunen har motsatt sig detta. Länsstyrelsen har efter överklagande beslutat att godta en delning. Kommunen har inte överklagat detta beslut utan har accepterat att Stavsnäs 1:876 delas i två tomter som är mindre än 3 000 kvadratmeter. Enligt aktuell detaljplan skulle detta inte få ske. Därmed har kommunen accepterat att denna bestämmelse inte är korrekt. Enbart av detta skäl ska detaljplanen i sin helhet upphävas.

Kommunen har i yttrande den 14 februari 2011 anfört bl.a. följande. Kommunen har under planprocessen motsatt sig en delning av Stavsnäs 1:876. Lantmäteriet har i beslut den 13 januari 2011 medgett en delning av fastigheten. Detta beslut bör inte utgöra ett motiv för att upphäva detaljplanen. Stavsnäs S:4 tillhör Stavsnäs 1:875 och 1:876 och används för uppläggning av båtar. På plankartan bekräftas denna användning genom planbeteckningen småbåtshamn. Området har inhägnats med kommunens hjälp för att tydliggöra gränsen och säkerställa allmänhetens passage genom strandområdet. Uppgiften i genomförandebeskrivningen om att Stavsnäs S:4 utgör allmän platsmark (natur) härrör från en tidigare version av planförslaget och ska därför utgå.

Ulf Heumann, Stig Heumann och Gunilla de Ruvo har därefter anfört bl.a. följande. Stavsnäs S:4 används inte, som kommunen påstår, för uppläggning av båtar vilket ger intryck av en slags allmän uppläggningsplats. Det är en privat tomt. Inhägnaden avser det gamla området innan del därav avskilts enligt planförslaget. Vad gäller delningen av Stavsnäs 1:876 kan konstateras att det finns två huvudbyggnader på denna fastighet. Motsvarande gäller för Stavsnäs 1:852 och 1:875. Även dessa borde med Lantmäteriets och länsstyrelsens synsätt kunna delas, vilket detaljplanen förbjuder. Villkoret om minsta tomtstorlek är en så pass ingripande åtgärd att det i sig utgör ett motiv för att upphäva detaljplanen. De hänvisar, när det gäller Stavsnäs 1:852 och 1:875, till länsstyrelsens beslut

den 22 oktober 2010 där det anförs att "Enligt länsstyrelsens mening påverkas inte ev. avstyckning till två fastigheter området ändamålsenliga användning eftersom det redan finns ett bostadshus på vardera fastigheten."

Skälen för regeringens beslut

En ny plan- och bygglag (2010:900) trädde i kraft den 2 maj 2011 då plan- och bygglagen (1987:10) upphörde att gälla. Enligt övergångsbestämmelserna till den nya lagen ska äldre föreskrifter fortfarande gälla för ärenden som avser överklagande av beslut i ett ärende som har påbörjats före den 2 maj 2011. Den numera upphävda plan- och bygglagen, ÄPBL, ska därför tillämpas i detta ärende.

Av planhandlingarna framgår att syftet med planen är att bevara de unika kulturmiljöerna som är utmärkande för Stavsnäs by och reglera framtida bebyggelse inom området. Stavsnäs by har klassificerats som kulturhistoriskt värdefull för kulturmiljövården i kommunens och läns museets kulturmiljöprogram för Värmdö kommun.

När det gäller översiktsplanen kan det konstateras att en sådan plan anger bl.a. hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras. Det finns i ÄPBL inget krav på att en detaljplan måste stå i överensstämmelse med en översiktsplan. Regeringen finner att antagen detaljplan inte är oförenlig med kommunens översiktsplan. Regeringen finner inte att det framkommit att planhandlingarna eller handläggningen i kommunen har sådana brister eller att det i övrigt föreligger sådana omständigheter att planbeslutet inte tillkommit i laga ordning.

Enligt 5 kap. 2 § ÄPBL ska vid utformningen av en detaljplan skäligen hänsyn tas till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

När det gäller Stavsnäs S:4 konstaterar regeringen att ett område som motsvarar denna fastighet på plankartan redovisas som kvartersmark (enskilt ändamål) som får användas till småbåtshamn. Regeringen finner att detaljplanen inte kan anses påverka eller hindra den pågående användningen av Stavsnäs S:4 på sådant sätt att planen inte kan godtas. Regeringen finner inte heller att vad Ulf Heumann, Stig Heumann och Gunilla de Ruvo anfört om Stavsnäs S:4 utgör skäl att ändra länsstyrelsens beslut.

Vad gäller planens avgränsning konstaterar regeringen att klagandenas bostadsfastigheter är belägna i närheten av Stavsnäs by och i ett kvarter med bostadsfastigheter som gränsar till en badplats som har användningen naturmark i planen och som ligger centralt inom planområdet. Med hänsyn härtill finner regeringen inte skäl att frångå kommunens bedömning vad gäller planens avgränsning. Vad klagandena anfört om att


varken kommunen eller länsstyrelsen har motiverat sina beslut i denna del eller deras invändningar i övrigt mot att planområdet omfattar samtliga deras fastigheter utgör inte skäl för regeringen att ändra länsstyrelsens beslut.

När det gäller servitutet som belastar Stavsnäs 1:841 konstaterar regeringen att aktuellt område, med beteckningen allmän plats G-GATA i planen, ska användas för trafik på fotgängarnas villkor. Med hänsyn härtill finner regeringen att detaljplanen vid en avvägning inte kan anses innebära ett åsidosättande av kraven på skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden. Av handlingarna framgår att Stavsnäs 1:875 har tillgång till utfart till Östersjökroken. Regeringen finner inte heller att vad Ulf Heumann, Stig Heumann och Gunilla de Ruvo anfört i övrigt om servitutet utgör skäl att ändra länsstyrelsens beslut.

Regeringen finner inte skäl att frångå kommunens bedömning att det finns grund för att i detaljplanen införa varsamhets- och skyddsbestämmelser samt rivningsförbud för aktuella byggnader. Vad gäller bestämmelsen om att minsta storlek på bostadstomt inte får understiga 3 000 kvadratmeter finner regeringen inte heller skäl att frångå kommunens bedömning att bestämmelsen är lämplig. Vad Ulf Heumann, Stig Heumann och Gunilla de Ruvo har anfört om att Stavsnäs 1:876 har delats i två tomter som är mindre än 3 000 kvadratmeter eller deras övriga invändningar mot nämnda bestämmelser utgör inte skäl att upphäva planbeslutet. Regeringen finner vidare att detaljplanen inte i sig kan anses påverka pågående markanvändning inom klagandenas fastigheter. Vid den avvägning som ska göras i ett planärende finner regeringen att detaljplanen inte kan anses åsidosätta Ulf Heumanns, Stig Heumanns och Gunilla de Ruvos enskilda rätt på sådant sätt att planbeslutet av det skälet inte kan godtas.

Sammantaget finner regeringen inte att det finns skäl att upphäva kommunens beslut att anta detaljplanen. Överklagandet bör därför avslås.

På regeringens vägnar



Stefan Attefall



Lars Lennwall

Kopia till

Boverket

Länsstyrelsen i Stockholms län (handlingar återsänds)

Ulf Heumann, Stig Heumann och Gunilla de Ruvo,

c/o advokat Per Björkman, Advokatfirman Björkman AB, Box 2351,

103 18 Stockholm



LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄN

Enheten för överklaganden 1
Fredrik Denecke
785 40 00 (vxl)

BESLUT

Datum
2010-05-12

Beteckning
4031-2010-2930

Värmdö kommun
Samhällsbyggnadskontoret
134 81 GUSTAVSBERG

1 (5)

**Överklaganden i fråga om detaljplan för del av Stavsnäs
1:822 m.fl., Värmdö kommun**

BESLUT

Länstyrelsen avslår överklagandena.

ÖVERKLAGAT BESLUT

Kommunfullmäktige i Värmdö kommun antog den 27 januari 2010 detaljplan för del av Stavsnäs 1:822 m.fl. Planen medger omvandling av ett sommarstugeområde till villabebyggelse för permanentboende, varvid området ansluts till det kommunala VA-nätet.

ÖVERKLAGANDEN

Antagandebeslutet har överklagats enligt följande.

Katarina Samuelsson, Stavsnäs 1:581: På Stänkes Uddstig bör man inte göra en vändplan i slutet av vägen ut till Stänkes Udde. Den vändplanen skulle bara bli en parkeringsplats för bilburna badgäster som ska ut på Näset och bada. Till badplatsen bör man promenera eller cykla. Vägen ut till Näset är inte anpassad för trafik. För utryckningsfordon finns det gott om utrymme på de tre tomter som ligger i direkt anslutning till Stänkes Uddstig.

Oskar Bjursten, Stavsnäs 1:6: En T-vändplats vid slutet av Stänkes Uddstig bör inte anläggas eftersom ett sådant ingrepp väsentligen skadar miljön. Besökare till de bad som ligger utanför Stänkes Uddstig kommer att utnyttja vändplatsen till att parkera även om det inte är tillåtet.

Gunilla de Ruvo, Ulf Heumann och Stig Heumann, Stavsnäs 1:852, 1:875, 1:876 och S:4: Ingen del av Stavsnäs S:4 bör fränhändas ägarna. Kommunen vill överföra förvaltningen av samfälligheten S:4 till en ny gemensamhetsanläggning. Stavsnäs 1:876 och 1:875 åtnjuter servitut gentemot 1:841 att nyttja väg för väg till Båtkroksvägen, men dessa servitut föreslås upphävas utan motivering. Det är nödvändigt för Stavsnäs 1:875 att kunna köra ut över 1:841 när vändplanen norr om fastigheten är blockerad. Stavsnäs 1:876 bör kunna delas, vilket inte är möjligt eftersom delar av fastigheten har åsatts beteckningen q1 och q2. Stavsnäs 1:852, 1:875 och 1:876 är relativt stora tomter som bör kunna styckas. Planförslaget avviker från översiktsplanen. Inga kulturhistoriska värden har redovisats som motiverar q-stämplingarna på del av Stavsnäs 1:876. Planarbetet har inte startat



BESLUT

Datum
2010-05-12

Beteckning
4031-2010-2930

förutsättningslöst eftersom inget samråd ägde rum med alla sakägare innan det första planförslaget presenterades. Krav att fastigheter skulle undantas från planområdet har tillgodosetts beträffande andras fastigheter men inte beträffande deras. Miljökonsekvensbeskrivningen är undermålig.

Britt-Marie Lewenhaupt och Krister Lewenhaupt, Stavsnäs 1:916: Allmän platsmark för lokalgata har redovisats för deras fastighet men inte inom Stavsnäs 1:68 eller 1:154. Deras fastighet har ingen nytta av lokalgatan. Deras fastighet bör utgå ur detaljplanen och i andra hand bör ansvaret för anläggning och underhåll av lokalgatan läggas helt på den blivande samfälligheten. Den punktprickade delen av deras fastighet intill Allévägen bör vara väsentligt smalare och marknivån mot Allévägen bör få höjas 0,5 meter i likhet med vad som skett på motstående fastighet på östra sidan av Allévägen. Hanteringen av dagvattnet bör utredas ytterligare. Ansvaret för dagvattnet längs Allévägen där diken saknas bör läggas på den blivande samfälligheten och inte på de enskilda fastigheterna.

Karl-Johan Nordenwall, Stavsnäs 1:102: Han har ingett tre skrivelser till kommunen, men han har inte fått några svar på dem.

PLANER, REGLER

Enligt 1 kap. 5 § plan- och bygglagen, PBL, skall vid prövning av frågor enligt lagen både allmänna och enskilda intressen beaktas, om inte annat är särskilt föreskrivet.

Enligt 2 kap. 1 § PBL skall markområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

Enligt 2 kap. 2 § PBL skall planläggning, med beaktande av natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur och utformning av olika objekt.

Enligt 5 kap. 21 § PBL skall de synpunkter, som har framförts vid program- och plansamråd samt kommentarer och förslag med anledning av synpunkterna, redovisas i en gemensam samrådsredogörelse.

Enligt 5 kap. 27 § PBL skall kommunen efter utställningstiden sammanställa de synpunkter, som senast under utställningstiden har framförts skriftligen, och redovisa sina förslag med anledning av dem i ett utlåtande som skall fogas till handlingarna i ärendet.

Enligt 13 kap. 8 § första stycket PBL skall Länsstyrelsen i anledning av överklagandet antingen fastställa eller upphäva antagandebeslutet i dess helhet, men om kommunen har medgett det får beslutet upphävas i en viss del eller

BESLUT

Datum
2010-05-12

Beteckning
4031-2010-2930

ändras på annat sätt, och utan kommunens medgivande får ändringar av ringa betydelse göras.

Området för den överklagade detaljplanen omfattas inte av någon gällande detaljplan.

MOTIVERING

PBL bygger på principen om decentralisering av beslutsfattandet och kommunal självbestämmanderätt i frågor som rör bl.a. riktlinjer för markanvändningen i kommunen. Sålunda föreskrivs i 1 kap. 2 § PBL att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. En konsekvens av detta är att den statliga kontroll som prövningen innefattar vid ett överklagande i många fall stannar vid en prövning av om ett överklagat kommunalt beslut att anta en detaljplan ligger inom ramen för det handlingsutrymme som de materiella reglerna ger kommunen.

I ärendet saknas förutsättningar enligt 13 kap. 8 § första stycket PBL för ändringar eller delvisa upphävanden. Detta innebär att Länsstyrelsen enligt huvudregeln i lagrummet skall antingen fastställa eller upphäva antagandebeslutet i dess helhet sådant beslutet framgår av den antagna plankartan.

Stänkes Uddstig avslutas norr om Stavsnäs 1:561 med en vändplan. Denna möjliggör att fordon kan vända utan att backa och är därför ur trafiksäkerhets-synpunkt väl motiverad. Vändplanen tar i anspråk grön yta, vilket också får anses vara godtagbart.

Stavsnäs S:4 är ett strandområde som är gemensamt för Stavsnäs 1:875 och 1:876 och som i detaljplanen är utlagt som kvartersmark för småbåtshamn. I genomförandebeskrivningen sägs att den stora gemensamhetsanläggning, som skall omfatta allmän platsmark, kan eventuellt även omfatta kvartersmark för småbåtshamn markerad med V inom Stavsnäs 1:370 och 1:841 och belägen vid norra delen av Östersjöviken, men att det även är möjligt att bilda en separat gemensamhetsanläggning för kvartersmarken vid småbåtshamnen. Vilken status som Stavsnäs S:4 skall ha i framtiden avgörs vid kommande lantmäteriförrättning.

Stavsnäs 1:841 belastas av vägservitut till förmån för Stavsnäs 1:875 och 1:876. I genomförandebeskrivningen sägs att en av utfartsvägarna från bl.a. Stavsnäs 1:875 skall omvandlas till "Gårdsgata" och att det istället skall hänvisas till fungerande utfart från fastigheten direkt till Östersjökroken varvid befintliga servitut för väg inom Stavsnäs 1:841 bör upphävas i samband med bildandet av gemensamhetsanläggningen för allmän plats. Även frågan om beståndet av olika servitut avgörs vid kommande lantmäteriförrättning och prövas alltså inte i detaljplanen.



Enligt genomförandebeskrivningen skall dagvattnet omhändertas lokalt innan det leds ut till det befintliga dagvattenssystemet. Denna lösning av dagvattenfrågan får anses vara godtagbar.

Vad gäller tomtstorlek innehåller planen bestämmelserna e1 om omdelning och storlek som anpassas till bebyggelsens kulturhistoriska karaktär, e2 om minsta tomtareal av 2000 kvm och e3 om minsta tomtareal av 3000 kvm. Stavsnäs 1:852, 1:875 och 1:876 har arealer om 3247 kvm, 3572 kvm respektive 3487 kvm och har åsatts planbestämmelsen e3. Kommunen önskar bevara områdets karaktär av relativt stora tomter. Denna önskan är godtagbar, och mot bakgrund därav får även ovannämnda bestämmelser anses vara godtagbara både allmänt sett och beträffande de nu nämnda tre fastigheterna.

I kommunens översiktsplan 2003 sägs (s.106) att detaljplaneförslaget för Stavsnäs by bör aktualiseras och antas. Den överklagade detaljplanen får anses vara förenlig med översiktsplanen.

I skriften "Stavsnäs by – en kulturhistorisk värdefull miljö i Värmdö kommun" har huvudbyggnaden på Stavsnäs 1:876 betecknats som en kulturhistoriskt värdefull byggnad, som alltså har så betydande kulturhistoriska värden att den för framtiden bör bevaras och underhållas med stor varsamhet. Med stöd härav har byggnaden i detaljplanen åsatts beteckningarna q1 och q2 om rivningsförbud och om skydd mot förändringar. Dessa bestämmelser får anses vara godtagbara.

Enligt 5 kap. 18 § PBL skall detaljplanen grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt, och enligt 5 kap. 20 § PBL skall när program utarbetas sakägare beredas tillfälle till samråd. I ärendet har program inte utarbetats, vilket inte heller har varit nödvändigt mot bakgrund av att detaljplanen har stöd i översiktsplanen och av att detaljplanens syfte i huvudsak är att bevara och reglera den befintliga bebyggelsen. Samråd över planförslag har ägt rum och enligt samrådsredogörelse som upprättats i oktober 2007 har samrådsskrivelser ingetts av ägarna till Stavsnäs 1:852, 1:875 och 1:876, varvid dessa skrivelser har bemötts. För dessa fastighetsägares del får samråds-skedet anses ha ägt rum på ett godtagbart sätt.

Planområdet inrymmer Stavsnäs 1:852, 1:875, 1:876 och 1:916. Avgränsningen av planområdet får anses vara godtagbart vad avser dessa fastigheter och även i övrigt.

Kommunen har gjort en behovsbedömning av planförslaget vad avser miljön och kommit fram till att planen inte medför en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen finner att denna bedömning är godtagbar.

BESLUT

Datum
2010-05-12

Beteckning
4031-2010-2930

Från Allégatan har en väg dragits västerut norr om Stavsås 1:916. Denna fastighet får avstå mark till vägen, men endast i en omfattning som är begränsad och som därför får anses vara godtagbar.

Skyldigheten för Stavsås 1:916 att bidra till väghållning bestäms inte i detaljplanen utan vid kommande lantmäteriförrättning.

Skrivelser från sakägare och andra under planprocessen besvaras inte av kommunen individuellt utan upptas samlat i samråds- och utställningsredogörelser. Skrivelse av den 20 augusti 2007 från Nordwall har återgetts i samrådsredogörelse upprättad i oktober 2007. Hans skrivelse av den 31 mars 2008 har redovisats i utställningsutlåtande upprättat i maj 2008 och hans skrivelse av den 24 februari 2009 har redovisats i utställningsutlåtande upprättat i maj 2009. Nordwalls skrivelser har behandlats på ett riktigt sätt.

Kommunen ansvarar för att detaljplaneförhållandena moderniseras allteftersom bebyggelse förtätas och blir omvandlad för permanentbosättning. Den förtätning som kan väntas följa av detaljplanen kan medföra en negativ inverkan på de närboende i form av bl.a. ändrade förhållanden för servitut och samfällad mark, bredare vägar och ökad trafik. Sådan påverkan bör dock inte bli större än att den kan godtas i den storstadsmiljö som planområdet utgör en del av. Länsstyrelsen anser, vid en vägning mellan klagandenas enskilda intressen och de intressen som detaljplanen syftar till att tillgodose, att det som klagandena har anfört inte utgör tillräckliga skäl för att upphäva antagandebeslutet. Inte heller i övrigt har det framkommit någon omständighet som utgör skäl att upphäva det överklagade beslutet. Överklagandena skall därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Detta beslut får överklagas hos Regeringen, Miljödepartementet, enligt bilaga.



Sune Högling



Fredrik Denecke

KOPIA:

- Advokat Per Björkman, Advokatfirman Björkman AB, Box 2351, 103 18 STOCKHOLM. Ombud för Gunilla de Ruvo samt Ulf och Stig Heumann
- Britt-Marie Lewenhaupt, Herrgårdstigen 11, 181 62 LIDINGÖ
- Krister Lewenhaupt, Herrgårdstigen 11, 181 62 LIDINGÖ
- Karl-Johan Nordenwall, Pontonjärgatan 5, 112 22 STOCKHOLM
- Katarina Samuelsson, Nybrogatan 65, 4 tr, 114 40 STOCKHOLM
- Oskar Bjursten, Åsögatan 125, 116 24 STOCKHOLM