

DETALJPLAN FÖR DEL AV

Ekvik 1:29 ändring av detaljplan

VÄRMDÖ KOMMUN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Antagandehandling

PBL (2010:900) i dess lydelse från 2 jan 2015

Dnr: 15KS/1

Datum: 2020-08-27

KF: 2020-11-04

Ansvarig handläggare: Axel Sirén

Samhällsbyggnadskontoret

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Ekvik 1:29 ändring av detaljplan, VÄRMDÖ KOMMUN

Granskning av detaljplan för Ekvik 1:29 ändring av detaljplan har skett från 2019-11-18 till 2019-12-09. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista och granskningen kungjordes i Dagens Nyheter och i Nacka Värmdö Posten 2019-11-18 (enligt plan- och bygglag (2010:900) i dess lydelse från 2 jan 2015). Under granskningen fanns möjlighet att lämna synpunkter skriftligen. Planförslaget och alla bilagda handlingarna fanns att ta del av på servicecenter på Skogsbovägen 9–11 och på kommunens webbplats varmdo.se/ekvik

Därefter uppdagades att en länk på kommunens hemsida för ingivande av skriftliga synpunkter inte fungerat. På grund av detta förlängdes granskningen med perioden 2020-02-10 till 2020-03-01. Inför denna förlängning skickades granskningshandlingarna ut igen, med ett förklarande följebrev.

Totalt har 15 yttranden inkommit under granskningstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret. Alla som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare.

Detta utlåtande är uppdelat i fyra delar:

Del A. Sammanfattning av inkomna frågor av allmänt intresse samt avdelningens kommentarer

Del B. Ändringar mellan granskning och antagande

Del C. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

Del D. Sakägare och myndigheter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

Granskningsutlåtande
 Antagandehandling
 Dnr: 15KS/1
 Sida 2 (37)

Yttranden har lämnats av

	Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
	Myndigheter		
1	Länsstyrelsen	-	2019-12-04
2	Sjöfartsverket	-	2019-11-18
3	Trafikverket	-	2019-11-26
4	Svenska kraftnät	-	2020-02-20
5	Region Stockholm, Trafikförvaltningen	-	2019-12-09
6	Lantmäteriet	-	2019-12-09
7	Storstockholms brandförsvär	-	2019-12-06
8	Värmdö kommun, Bygg- miljö- och hälsoskyddsnämnden	-	2020-02-04
	Företag		
9	Vattenfall Eldistribution AB	-	2019-11-20
10	Wermö Golf & Country Club	-	2019-12-05
	Föreningar		
11	Torpa Samfällighetsförening	-	2019-12-06
12	Ekviks Gårds samfällighetsförening	-	2019-12-09
	Sakägare		
13	Ekvik 1:17 Ekvik 1:16 Ekvik 1:26 Ekvik 1:11 Ekvik 1:33 Ekvik 1:22 Ekvik 1:18 Ekvik 1:24 Ekvik 1:4 Ekvik 1:8 Ekvik 1:20 Ekvik 1:6 Ekvik 1:19 Ekvik 1:10 Ekvik 1:27 Ekvik 1:5 Ekvik 1:13 Ekvik 1:15 Ekvik 1:9 Ekvik 1:3 Ekvik 1:12 Ekvik 1:7 Ekvik 1:21 Ekvik 1:14 Ekvik 1:28		2019-12-08
14		Ekvik 1:14	2019-12-07
15		Värmdövik 18:11 och 18:15	2019-12-08

Granskningsutlåtande
Antagandehandling
Dnr: 15KS/1
Sida 3 (37)

Del A. Sammanfattning av inkomna frågor av allmänt intresse samt avdelningens kommentarer

Nedan redovisas frågor som tagits upp i flera yttranden samt sådana frågor som kan antas vara av stort allmänt intresse.

A1. Verksamheten har utvidgats, och ändrat karaktär från det ursprungligen avsedda. Följderna av kommande utvidgning till följd av utökad byggrätt.

Sakägare anför att verksamheten har utvidgats. Man säger att plats från början fanns för enstaka grupper om 10-12 personer, men att kapaciteten redan idag har utökats till evenemang för mer än 100 gäster. Vidare att detta är långt ifrån vad som var syftet med verksamheten då den anlades, och tio gånger mer än vad gällande detaljplan anger. Någon befarar till följd av planändringen en dubblering av antalet gäster.

Sakägare tillägger att tanken att verksamheten skulle få mindre inverkan, och att trafiken skulle kunna minska om konferensverksamheten vid Villa Soludden får fler bäddar för övernattnig, är rent nonsens.

Liksom tidigare under samrådet framförs även att verksamheten har ändrat karaktär från det ursprungligen avsedda, och bortom vad den gällande detaljplanen tillåter. Synpunkter under samrådet pekade här på 50-årskalas, firmafester och restaurangverksamhet i form av brunch och grillkvällar, som även riktar sig till allmänheten. Man tillade att Villa Soludden har en komplett meny och dryckeslista.

Under samrådet framfördes även att den i förslaget till planändring tillåtna bruttoarean ökat till nära det dubbla, från 990 till 1970 kvadratmeter, och att byggnadsarean, som i den gällande detaljplanen tillåts vara högst 444 kvadratmeter, inte längre regleras. Oro framfördes, liksom nu under granskningen, för att detta skall medföra en från dagsläget fördubblad konferensverksamhet.

Kommentar:

Verksamheten har utvidgats och ändrat karaktär

Verksamheten kan genom åren, från början av 1990-talet, ha ändrat omfattning. Vederligen har dock inte byggnaden på fastigheten väsentligen utvidgats, och inte ändrats utan bygglov. Således är byggnaden inom ramen för vad den gällande detaljplanen, via bedömningar vid ansökningar om bygglov, medger. Det visar att den inte väsentligen överskrider den storlek som vid det tidigare planarbetet var avsikten.

Granskningsutlåtande
Antagandehandling
Dnr: 15KS/1
Sida 4 (37)

Verksamheten kan ha ändrat karaktär i den meningen att specifika inslag kan ha ersatt äldre, eller tillkommit. På den gällande plankartan, liksom i förslaget till ändrad detaljplan, anges "KONFERENSBASTU" som användningsbestämmelse. Ledet BASTU får anses särskilt betona den finländska anknytning som anges i planbeskrivningen. (Ingen tvekan kan råda om att bastubad ingår som en möjlig användning av kvartersmarken.) Ledet KONFERENS må anses kunna omfatta all sådan verksamhet och sådana lokaler, som hör till just konferenser; övernattning, lokaler för gemensamt arbete och överläggningar, lounger, utskänkning och traktering, samt anordnandet av festligheter med ordnade aktiviteter av de mest varierande slag. Med detta varde sagt att den nuvarande verksamheten synes inrymmas i den angivna användningen av kvartersmarken. Något önskemål att i planen ändra användningsbestämmelserna har inte framställts, och i förslaget till ändrad detaljplan är användningsbestämmelserna oförändrade från tidigare.

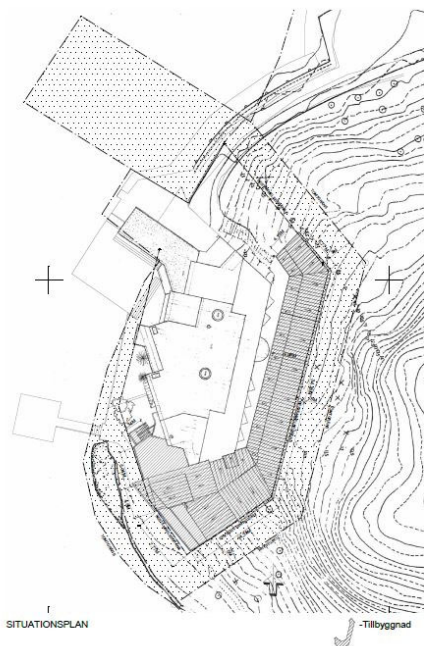
Om man vill ändra användningen av konferensanläggningen med dess bastu, alltså övergå till annan användning än just KONFERENSBASTU, är detta bygglovpliktigt. En motsvarande ansökan skulle med all sannolikhet avslås med hänvisning till den gällande planens användningsbestämmelse. Veterligen har heller ingen ansökan om bygglov ingivits för ändrad användning. Om någon skulle anse att verksamheten redan har ändrat användning utöver vad den gällande planen tillåter kan hänvändelse ske till kommunens Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnd, som är tillsynsmyndighet.

Följande under denna punkt A1 står kvar oförändrat från samrådsredogörelsen. Detta eftersom det avhandlar byggnadens och verksamhetens storlek.

Granskningsutlåtande
Antagandehandling
Dnr: 15KS/1
Sida 5 (37)

Byggnaden i landskapet efter en tillbyggnad

Ökningen av tillåten bruttoarea bedöms inte väsentligen påverka byggnadens visuella storlek negativt; den begränsade del av kvartersmarken där byggnader får uppföras är (liksom längs tomtgränsen prickmarken med sitt förbud mot byggnader)



oförändrad, vilket innebär att tillbyggnader till största delen måste placeras bakom den nuvarande huvudbyggnaden, sett från sjösidan (se vidstående plan). I kombination med att antalet tillåtna våningar är tre, även det oförändrat från den gällande detaljplanen, betyder det att tillbyggnaden till väsentlig del kommer att döljas för omvärlden mellan den idag befintliga byggnaden och den i öster befintliga, beskogade klippan. Byggnadens stil och material regleras inte i detaljplanen, men de skisser som utförts av exploatörens arkitekt visar tydligt intentionen att utföra tillbyggnaden stilmässigt liknande den befintliga

byggnaden och väl integrerad med denna. Allt sammantaget bedöms tillbyggnaden, på ovanstående grunder, kunna bli väl anpassad till platsen och den befintliga byggnaden. Något som även må vara viktigt och positivt för verksamheten, och därför prioriterat av exploatören.

För att tillse att den befintliga byggnadens höga arkitektoniska och byggnadstekniska kvalitet, och dess stilhistoriska intresse, respekteras och stöds vid om- och tillbyggnad, har en särskild varsamhetsbestämmelse införts i förslaget till planändring.

En utbyggnads påverkan på verksamheten

Den tillbyggnad som redovisas i skissen från exploatörens arkitekt (planunderlag av 2016-12-12) innehåller en mindre utvidgning av konferensverksamheten, men består till största delen av övernattningsrum. Det innebär kanske en viss ökning av det möjliga antalet samtidigt närvarande gäster, men framför allt bidrar det till att övernattande gäster inte som i dagsläget behöver transporteras till och från andra, mer eller mindre näraliggande anläggningar med övernattningsmöjligheter. Snarare än en stor ökning av det högsta antalet närvarande gäster blir alltså resultatet att trafiken till och från anläggningen kan minska, samtidigt som servicen till verksamhetens gäster förbättras.

För att säkerställa att en utbyggnad huvudsakligen skall komma att innehålla övernattningsrum, har ett tillägg gjorts till den föreslagna föreskriften om största bruttoarea.

Granskningsutlåtande
Antagandehandling
Dnr: 15KS/1
Sida 6 (37)

A2. Trafiksituationen och vägarna till Ekvik 1:29. Parkeringsfrågor.

Ett antal sakägare för fram oro över vägarna från statlig väg (Stavsnäsvägen) till Ekvik 1:29. Vägarna kan komma att skadas av byggtrafiken, eller behöva förstärkas och justeras med anledning av denna. Vidare anser man att vägarna är otillräckliga för den kraftiga trafikökning som man befarar skulle bli följden av den föreslagna exploateringen.

Man oroar sig även över trafiksäkerheten. Vägarna är bara delvis dimensionerade för mötande trafik, och i övrig försedda med ställvisa mötesplatser. De är inte regelmässigt utformade för stora och tunga fordon. Eftersom gång- och cykelbanor saknas måste gång- och cykeltrafiken samsas med biltrafik, lastfordon och bussar, på dessa vägar. Inte bara vuxna utan även barn går och cyklar på vägarna.

Förslag har framförts att vägfrågorna måste lösas inom ramen för arbetet med ändring av detaljplanen.

Sakägare tillägger att tanken att verksamheten skulle få mindre inverkan, och att trafiken skulle kunna minska om konferensverksamheten vid Villa Soludden får fler bäddar för övernattnings, är rent nonsens.

Kommentar:

Kommunen delar sakägarnas syn i allt vad gäller trafiksäkerhet, speciellt med tanke på gång- och cykeltrafiken som även omfattar barn. Synpunkterna angående trafik med tyngre fordon, samt byggtrafik, är också viktiga.

Eftersom vägarna är enskilda måste förbättringar av vägarna genomföras av de samfällighetsföreningar som är vägarnas huvudmän, respektive de enskilda fastighetsägare vilka förfogar över vägen närmast Villa Soludden. Kommunen tillser genom planarbetet förutsättningar för sådana förbättringar.

Genom sin rådighet över vägarna och med hjälp av civilrättsliga avtal med exploitören kan vägarnas respektive huvudmän säkerställa behövliga förstärkningar, breddningar eller andra tekniska åtgärder, regler och villkor för vägarnas begagnande, ekonomiska deponier och ersättningskrav för skador från byggtrafik, eller äska ändringar av andelstal inom samfälligheter. Gränsdragningar mellan åtgärder betingade av planändringen eller kommande husbyggnad på Ekvik 1:29, respektive åtgärder för allmän standardhöjning inom vägsystemet, får förhandlas mellan respektive väghållare och exploitören, som i skäligen utsträckning bör bestrida kostnaderna för den förstnämnda kategorin av åtgärder.

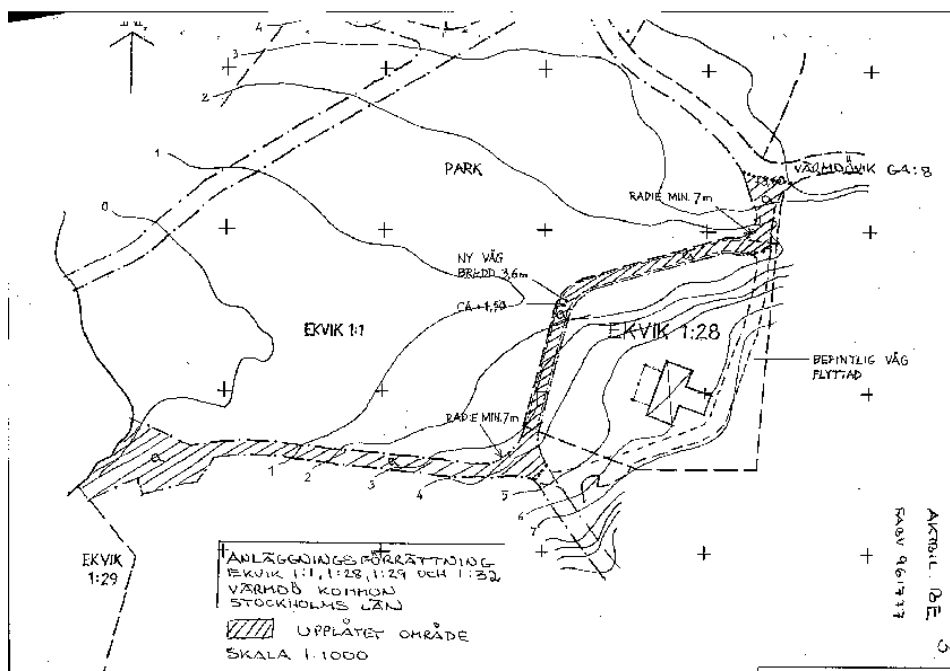
Kommunen framför i den föreslagna planändringens genomförandebeskrivning att exploitören i god tid före byggnadsarbetens påbörjande bör ta initiativ till samarbete kring vägfrågorna, och kontakta de berörda vägarnas huvudmän.

Granskningsutlåtande
Antagandehandling
Dnr: 15KS/1
Sida 7 (37)

Vägarna från statlig väg fram till Ekvik 1:29 Villa Soludden har redan i den underliggande, gällande detaljplanen anvisade vägområden. Gemensamhetsanläggningar för dessa vägar finns inrättade hos Lantmäterimyndigheten.

Undantaget härvidlag är den nedersta delen av vägen fram till Ekvik 1:29 Villa Soludden, ungefärligen från norra gränsen för Ekvik 1:28, för vilken vägsträcka gemensamhetsanläggning saknas. I grunden är orsaken till detta att vägområdet i den gällande detaljplanen respektive den befintliga vägen delvis inte är placerade i samma läge, samt att Lantmäteriets lagstiftning inte i normala fall medger bildandet av gemensamhetsanläggningar i strid med detaljplanen.

Dagens läge för vägen synes vara mer uppskattat av många boende, än den placering som visas i den gällande planen. Anläggningsförrättning har tidigare hållits för en gemensamhetsanläggning i det av den gällande planen anvisade läget, och anläggningsbeslut fattades 1999-12-23, men då med förbehållet att anläggningen skall vara utförd senast 2000-12-31. Eftersom vägen inte flyttats är gemensamhetsanläggningen därmed förverkad, även för en tänkt framtida flyttad väg.



Karta ur det förverkade anläggningsbeslutet

Sammantaget innebär detta tveksamhet då det gäller förvaltningen av denna sista bit av vägen fram till Ekvik 1:29, till allmän plats natur söder om vägen, samt till gemensamhetsanläggningen G3 med park, badplats och lekplats.

För den del av vägsträckan närmast Ekvik 1:29, som ligger inom området för den föreslagna planändringen, har exploitören med markägaren Grundmaren Ekvik Fastighets AB tecknat avtalsservitut med köption för vägmärken, efter samråd-tiden. Avtalet omfattar även lämplig plats söder om och intill vägen för ett antal parkeringsplatser inom allmän plats väg.

Man har även tecknat nyttjanderättsavtal för de delar av den resterande vägsträckan där vägen inte ligger inom allmän plats väg och denna rätt tidigare

Granskningsutlåtande
Antagandehandling
Dnr: 15KS/1
Sida 8 (37)

ifrågasatts av markägaren. Detta fram till närmaste allmänna väg med fungerande gemensamhetsanläggning och vägförening.

Den del av vägen som ligger inom den föreslagna planändringen förslås fortsatt vara allmän plats väg, liksom de båda parkeringarna, som lägesjusterats enligt nedan. - Innebärande att planändringen inte ändrar användningsbestämmelserna som allmän plats, för dessa anläggningar.

Därmed är tillgängligheten till väg och parkering även fortsatt säkrad för allmänheten, som stöd för nyttjandet av de anslutande allmänna platserna, parkmarken och naturmarken. Detta dock under förutsättning att en gemensamhetsanläggning för väg och parkeringar nu bildas, med områdets villafastigheter som medlemmar. Endast då kan områdets invånare i stort genom en samfällighetsförening, på i planen avsett vis, råda över situationen. Om inte detta sker synes situationen förbli oklar, med risk för i praktiken privatisering av allmän plats. Rådigheten över väg och parkering går i så fall förlorad för områdets villaägare.

För att parkering inte skall kunna ske i naturmarken eller parkmarken intill vägen kan en berörd samfällighetsförening där så behövs förslagsvis anordna låga parkräcken, längs vägen.



Exempel på lågt räcke. Norr Mälarstrand i Stockholm, parkstråk av arkitekt Erik Glemme för Stockholms parkförvaltning.

I planhandlingarna förslås avveckling av den befintliga parkeringsplatsen norr om vägbanan vid Villa Soluddens entré, invid badstranden och lekplatsen nere vid vattnet belägna inom allmän plats park. En åtgärd som bidrar till ökad trevnad och säkerhet vid entrén och för badande och lekande.

Granskningsutlåtande
Antagandehandling
Dnr: 15KS/1
Sida 9 (37)

Vidare föreslås genom planändringen den parkeringsplatsen utgå, som inom vägområdet i den befintliga planen återfinns närmast entrén till Villa Soludden, söder om själva vägbanan. En åtgärd som syftar till att bevara den värdefulla, vackra och högresta urbergsberghäll som finns på denna plats, vilket fortfarande är möjligt eftersom denna parkering aldrig utförts.

I gengäld för dessa två utgående parkeringar föreslås två ungefärligen lika stora parkeringar tillkomma, invid vägen, på dess södra sida, något längre upp från stranden och konferensanläggningens entré.

Marken för de avvecklade parkeringsplatserna föreslås överföras från nuvarande allmän plats väg till allmän plats park respektive natur, medan platsen för de tillkommande parkeringsplatserna överförs från allmän plats natur, till allmän plats väg.

Främst med tanke på sopbilar, varubilar och bussar föreslås norr om vägbanan en mindre plats för stötvändning, som medför att ett litet område överförs från park till väg. Detta är nödvändigt; tunga fordon skulle annars måsta backa hundratals meter på den relativt smala vägen, så som faktiskt emellanåt sker idag, vilket innebär en orimlig trafikfara.

Beträffande dessa justeringar, se även nedan svar till sakägare, no 14.

Överföringarna och det från samrådshandlingarna justerade förslaget illustreras av en ny skiss av från exploatörens Arkitekt, se bilaga till planbeskrivningen.

Ovanstående skall ses i ljuset av den parkeringsutredning daterad 2019-07-12 (bilaga till planbeskrivningen) som utgör underlag för planarbetet och som pekar mot att behovet av parkeringsplatser kan öka endast måttligt. I utredningen framläggs att den tillbyggnad som redovisas i skissen innehåller en mindre utvidgning av konferensverksamheten, men till största delen består av övernattningsrum. Det innebär kanske en mindre ökning av det möjliga antalet samtidigt närvarande gäster, men framför allt bidrar det till att övernattande gäster inte som i dagsläget morgon och kväll behöver transporteras från och till andra, mer eller mindre näraliggande anläggningar med övernattningsmöjligheter. Snarare än en stor ökning av det högsta antalet närvarande gäster blir alltså resultatet att trafiken till och från anläggningen kan minska, samtidigt som servicen till verksamhetens gäster förbättras.

För att säkerställa att en utbyggnad huvudsakligen skall komma att innehålla övernattningsrum, har en planbestämmelse införts som tillägg till den föreslagna föreskriften om största bruttoarea.

Granskningsutlåtande
Antagandehandling
Dnr: 15KS/1
Sida 10 (37)

A3. Störningar från dagens verksamhet.

Ett antal sakägare framför att redan dagens verksamhet vid konferensanläggningen Villa Soludden medför en rad störningar, olägenheter och risker för allmänheten. Därtill oroar man sig för att dessa störningar skall komma att öka i och med en ökad byggrätt på Ekvik 1:29.

Buller förekommer från festkvällar då musik spelas utomhus på altaner eller bryggor. Vidare upplåter verksamheten vattenskotrar till sina gäster, vilket medför buller, samt risker för kollisioner med fritidsbåtar och påkörning av badande. Villa Soludden sägs även utanför den egna fastigheten anordna pilbågs- och luftgevärs-skytte för sina gäster. Verksamheten sägs slutligen, i samband med helikopterturer för sina gäster, ha använt den centrala parken för start och landning av helikoptrar. Detta trots att Ekvik 1:29 valt att avstå från att vara med i parkens gemensamhetsanläggning.

Kommentar:

Störningar från dansmusik är inte knutna till den fysiska miljö som regleras av planarbeten enligt PBL, utan till verksamheten på platsen. Denna slags störningar regleras av annan lagstiftning. Hänvändelse om bullerstörningar kan ske till Värmdö kommun Bygg- miljö- och hälsoskydds-nämnden, som är tillsynsmyndighet.

Även användningen av vattenskotrar är verksamhetsanknuten. Den regleras inte i planer enligt PBL, utan i Förordning (1993:1053) om användning av vattenskotter. Hänvändelse kan ske till Länsstyrelsen om gällande regler, och om vilka övriga myndigheter som berörs.

Anordnande av luftgevärs- och pilbågsskytte utanför den egna fastigheten är en verksamhetsfråga som inte har någon direkt koppling till Plan- och bygglagen, eller till detaljplanen. Anser man att aktiviteterna medför otillbörliga risker kan hänvändelse ske till polismyndigheten. Nyttjandet av andras mark för kommersiella syften kan behandlas civilrättsligt.

Om sådant skytte bedrivs på allmän plats och gemensamhetsanläggning skulle det kunna vara förenligt med både bestämmelserna från gemensamhetsanläggningens huvudman, samt med lagar och förordningar. På allmänna platser med enskilt huvudmannaskap är det normalt en samfällighetsförening, oftast bestående av fastighetsägare inom detaljplanen, som är huvudman och som avgör hur den allmänna platsen ordnas, upplåts och underhålls.

Granskningsutlåtande
Antagandehandling
Dnr: 15KS/1
Sida 11 (37)

A4. Ifrågasättande av rimligheten i en planändring för enskild verksamhet.

Sakägare ifrågasätter rimligheten i att ändra en, som man säger, sammanhållen och väl avvägd detaljplan för att tillgodose en enskild fastighetsägares önskemål. Man påpekar att detta föreslås trots invändningar från andra i området. Man hemställer om att förslaget till planändring inte skall genomföras, utan bör avslås.

Kommentar:

Utvidgad konferensverksamhet är ett enskilt intresse, ett sådant som hänsyn skall tas till vid planläggning, enligt PBL 2kap 1§. Förvaltningen har genom ett beslut av de folkvalda i Kommunstyrelsens planutskott, efter planansökan från exploatören, fått i uppdrag att i ett planarbete pröva den föreslagna exploateringen. Invändningar från andra i samrådskretsen har under planarbetet behandlats i sak, så som Plan och bygglagen anvisar. Under detta arbete har förvaltningen inte funnit hinder för en utvidgad exploatering.

Enligt PBL 1kap 2§ är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten i enlighet med denna lag. Motsvarande frågor bereds av tjänstepersoner, men beslutas politiskt, av folkvalda politiker i den kommunala nämnden.

A7. Parkeringarna och vägen invid området centrala park och Ekvik 1:29 är allmän plats. Om anordnandet av en gemensamhetsanläggning, samt om väsentlighet och båtnad.

Lantmäteriet framför att den i planförslaget utlagda allmänna platsen främst verkar försörja Ekvik 1:29 med tillgång till väg samt parkering för fastighetens gäster. Här noteras särskilt att Ekvik 1:29 har ett avtalsservitut för dessa anläggningar inom 1:1. I planbeskrivningen anges att en gemensamhetsanläggning kan inrättas för ändamålen. Enligt Lantmäteriet är det oklart vilka fastigheter utöver Ekvik 1:29 som skulle ha nytta av dessa anläggningar. Om deltagande fastighetsägare är överens är det nog möjligt att bilda gemensamhetsanläggningen, men ifall de inte är det så är inrättandet tveksamt.

Kommentar:

Vägen (allmän plats GATA) och de intilliggande parkeringarna (allmän plats P-PLATS) omges av, leder fram till och betjänar två stora allmänna platser: Natur i söder, och i norr en Park med en allmän badplats. I mitten av parken finns dessutom en gemensamhetsanläggning som omfattar en dagvattenanläggning med damm och dike (därtill ett bryggområde med gemensam brygga).

Dessa områden utgör i den nu gällande planen tillsammans med allmänna vägar och gångvägar ett omfattande område av sammanhängande, allmänna platser som omfattar hela planområdet utom tomtmarken för området villor och konferensanläggningen.

Granskningsutlåtande
 Antagandehandling
 Dnr: 15KS/1
 Sida 12 (37)



Den gällande planen. Gult och brunt är kvartersmark med byggnader, hela det övriga området är sammanhängande allmän plats.

Planförfattaren har tydligtvis avsett att områdets tillgänglighet skall vara god för alla, även då på vägsystemet för nödvändiga transporter. Allmänheten kan till exempel, i samband med nyttjandet av de allmänna platserna, behöva nyttja vägarna för transporter till parken, badet och naturmarken med dess skog. Det kan exempelvis röra sig om transporter av utrustning för festligheter eller evenemang, och givetvis persontransporter för dem som så behöver. – Avstånden är långa, och att gå eller cykla är inte för alla en möjlighet.

En lika viktig följd av de sammanlänkade, allmänna platserna är att markanvändningen där begränsas till park och natur, så att bebyggelse eller annan användning inte tillkommer utan områdena kvarstår som gröna.

Denna övergripande intention om gröna områden med god tillgänglighet har sanktionerats av den då beslutande kommunala nämnden.

Det nu pågående planuppdraget, sådant det formulerats genom den politiska nämndens beslut om positivt planbesked, omfattar endast att utöka byggrätten på fastigheten Ekvik 1:29, i syfte att förbättra service och arbetsmöjligheter vid konferensanläggningen. Att avveckla befintliga allmänna platser ingår således inte i uppdraget. Det är då viktigt att respektera den nu gällande planens intentioner.

Det faktum att vägen är allmän plats, liksom huvudmannaskapet för allmän plats, ändras inte av planändringen. Den gör endast smärre justeringar av vägens och parkeringarnas fysiska form, på grund av de praktiska och miljömässiga angelägenheter som redovisas i följande stycken. Därmed skall frågan anses vara

Granskningsutlåtande
Antagandehandling
Dnr: 15KS/1
Sida 13 (37)

utredd i det underliggande planarbetet. Detta noteras som ett förtydligande i antagandehandlingarna, genom ett tillägg i planbeskrivningen.

Under arbetet med den nya planen har återkommande hållits sammankomster med exploatören, områdets berörda samfällighetsföreningar, och fastighetsägare. Därvid har uppstått ett brett samförstånd om vissa praktiska justeringar av vägområdet mellan parken och naturmarken, och parkeringarna.

Det är fråga om en vändmöjlighet för stora fordon, till undvikande av farliga backningsrörelser sådana som i dagsläget förekommer. Samma vändmöjlighet gör även att bussar kan släppa av gäster nära konferensanläggningens entré, så att detta inte stör bostäderna längre upp efter vägen. Något som i dagsläget är fallet i vägkorsningen norr om och intill fastigheten Ekvik 1:28 både genom de sorlande gästerna och genom bussarnas motorljud. Vidare har parkeringarna lägesjusterats så att en mycket stor och vacker, mossbelupen urbergshäll nederst invid vägen inte behöver sprängas bort och ersättas av en hög, sprängd bergvägg. Slutligen har parkeringar placerats i detalj i de mest hänsynsfulla lägena visavi den vackra skogsslätten söder om vägen. Parkeringarna har heller inte utvidgats, endast flyttats. – Sammantaget alltså små åtgärder för god funktion och bibehållna kvaliteter i naturmiljön.

Ett alternativ till dessa åtgärder i detalj vore att låta vägområdet med parkeringarna ligga kvar utan ändring, så att den nu gällande planen där får fortsätta gälla. Då skulle varje diskussion om vägen som allmän plats vara avstyrd, men situationen bli väsentligt sämre miljömässigt, och mer trafikfarlig. Därför detaljjusteras vägens geometri, men inte dess användningsbestämmelse.

Mötet mellan den nu gällande planen och den nutida lantmäterilagstiftningen är dock ett observandum. Då allmänheten i stort har glädje av allmänna platser – med båtnad och väsentlighet för en större allmänhet – anvisar Plan- och bygglagen användning som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Dock förefaller en sådan lösning för det lilla vägområdet, så som förhållandena ser ut, vara oproportionerlig. Gemensamhetsanläggningar finns ju i området, och de motsvarande samfällighetsföreningarna fungerar väl.

Den centrala parken omfattas av en gemensamhetsanläggning Ekvik GA:3 med Ekviks Gårds samfällighetsförening som huvudman. I denna ingår bland andra områdets alla villatomter.

Vid samtal med denna förenings ordförande ställdes frågan om områdets villaägare – med andelar i parksamfälligheten – sannolikt skulle föredra att frånhända sig rådigheten över vägen längs parkens södra kant ned till badplatsen, samt över och parkeringarna, och samtidigt förlora möjligheten att använda dessa anläggningar. Som svar angavs att detta är osannolikt, och att de boende i området sannolikt önskar ha kvar nyttjanderätt och rådighet.

Om så sker ger Anläggningslagen möjlighet att tillskriva Ekvik 1:29 hela andelen av nya anläggningskostnader, eftersom nyttan av justeringarna av vägen och parkeringarna i stort tillkommer Ekvik 1:29. Inte minst så eftersom verksamheten annars skulle tvingas använda parksamfällighetens gräsytor för att vända fordon, alternativt låta bussar stanna på tomgång i vägkorsningen norr om Ekvik 1:28 och

Granskningsutlåtande
Antagandehandling
Dnr: 15KS/1
Sida 14 (37)

där släppa av sorlande konferensgäster. Det senare något som inte med säkerhet är förenligt med Miljöbalken.

Samtidigt kommer vägen och parkeringarna alldeles tydligt att användas väsentligt mer av Ekvik 1:29, än av alla de övriga bostadsfastigheterna. Anläggningslagen ger därför stöd för att andelstalen för driftskostnaderna blir höga för Ekvik 1:29, och för alla de övriga sammantaget mycket blygsamma.

Slutligen – och viktigt – rådigheten över vägen och parkeringarna kan med stöd av Lagen om förvaltning av samfälligheter i stort tillkomma de många boende i området, genom det höga antalet fastigheter och fastighetsägare. Därmed ernås en situation där vägen och parkeringarna förvaltas på ett adekvat sätt visavi Plan- och bygglagens intentioner med just allmän plats, genom en väl fungerande när demokrati.

Som en avslutande kommentar kan sägas att det avtalsservitut som Ekvik 1:29 har tecknat med fastighetsägaren Grundmaren-Ekvik Fastighets AB, har som bakgrund just det faktum att någon gemensamhetsanläggning inte, som tänkt var vid arbetet med den nu gällande planen, har bildats för den nedersta delen av vägen från norra sidan av Ekvik 1:28 ned till badplatsen och Ekvik 1:29. Rådigheten över vägen kvarstår därför hos markägaren, trots att den är allmän plats.

Orsaken till detta är att, i den gällande planen, vägområdet placerats på en plats som få i området uppskattar, framför byggnaden på Ekvik 1:28. Följdenligt ligger den fysiska vägen idag kvar på baksidan av byggnaden. Denna vägfråga kvarstår alltså som väsentligen olöst efter arbetet med den nu gällande, underliggande planen. Det ingår dock inte i det pågående arbetet med planändringen att justera detta, något som vore orimligt eftersom detta planarbete bekostas helt av Ekvik 1:29, medan en justering av vägens läge i detaljplanen de facto berör fler fastighetsägare inom området.

Om denna vägfråga i det förra planarbetet hade funnit en för flertalet nöjsam lösning hade med all sannolikhet en gemensamhetsanläggning i dag redan funnits för den nedersta delen av vägen. Kanske hade den då ingått i den större gemensamhetsanläggningen, för vägen från Stavnäsvägen fram till Ekvik 1:28.

I det pågående planarbetet har dock den nedre delen av den ifrågavarande vägen, alltså vägen nedanför Ekvik 1:28, nu funnit en god och av alla synbarligen uppskattad detaljlösning. På denna grund bedöms att, med ovanstående fördelar som påföljd, en gemensamhetsanläggning nu lämpligen bildas för den nedersta delen av vägen. Med detta skulle rådigheten över den delen av vägen komma att tillfalla områdets invånare i stort, så som är lämpligt och avsett vid utarbetandet av den nu gällande, underliggande planen.

För den del av den nedre vägen som löper vid sidan av Ekvik 1:28 får en lösning av vägfrågan i detaljplanen inväntas, innan en gemensamhetsanläggning kan bildas och en samfällighet ta på sig förvaltningen av även denna vägdel.

I detta sammanhang väsentliga framställningar finns även nedan under 14, punkterna k, m, n, o, p, r och s, där svar ges till Sakägare vid Ekvik 1:14.

Granskningsutlåtande
Antagandehandling
Dnr: 15KS/1
Sida 15 (37)

Del B. Ändringar mellan granskning och antagande

- Ett u-område har införts i plankartans vattenområde. U-området motsvarar en befintlig ledningsrätt. Det innebär därför ingen ändring av planens funktion, utan är endast ett sätt att uppmärksamma fastighetsägaren på den befintliga ledningsrätten.
- Plankartans planbestämmelse e1 har delats i två: e1 och e2. Ändringen görs för ökad tydlighet, där tidigare två olika typer av areor tidigare figurerade i samma bestämmelse: största tillåten bruttoarea respektive faktiskt byggd bruttoarea. Ändringen är redaktionell och innebär ingen ändring av planbestämmelsernas innehåll.
- Gränserna mellan GATA och NATUR har på plankartan justerats i några korta stycken mellan de föreslagna parkeringarna. Orsaken är att dessa gränser tidigare av misstag var placerade något vid sidan av gränserna i Lantmäteriets anläggningsbeslut och i den befintliga planen. Justeringen påverkar inte planändringens funktion eller innehåll.
- I planbeskrivningen har införts ett kortfattat förtydligande av att planändringen inte, från den nu gällande, underliggande planen, ändrar det faktum att den nedersta delen av vägen, samt parkeringarna, är allmän plats. Förtydligandet är redaktionellt och ändrar inte planens innehåll.

Granskningsutlåtande
Antagandehandling
Dnr: 15KS/1
Sida 16 (37)

Del C. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

Nedan presenteras en sammanfattning i punktform av inkomna yttranden. Alla yttranden finns att ta del av i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret.

	Yttrande	Kommentar
Myndigheter		
1. Länsstyrelsen		
	Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget.	Noteras.
2. Sjöfartsverket		
	Sjöfartsverket gör bedömningen att förslaget inte kommer att påverka sjöfarten negativt och har därmed inget att erinra.	Noteras.
3. Trafikverket		
	Trafikverket har inget att erinra mot förslaget.	Noteras.
4. Svenska kraftnät		
	Svenska kraftnät har ingenting att erinra mot upprättat förslag.	Noteras.
5. Region Stockholm, Trafikförvaltningen		
	Trafikförvaltningen har inget att erinra.	Noteras.
6. Lantmäteriet		
a)	Det anges olika genomförandetid i plankarta respektive planbeskrivning	Åtgärdas. Genomförandetiden skall så som anges på plankartan vara 15 år.
b)	Den i planförslaget utlagda allmänna platsen verkar främst försörja Ekvik 1:29 med tillgång till väg samt parkering för fastighetens gäster. Här noteras särskilt att 1:29 har ett avtalsservitut för dessa anläggningar inom 1:1. I planbeskrivningen anges att en gemensamhetsanläggning kan inrättas för ändamålen. Enligt Lantmäteriet är det oklart vilka fastigheter utöver 1:29 som skulle ha nytta av dessa anläggningar. Om deltagande fastighetsägare är överens är det nog möjligt att bilda gemensamhetsanläggningen, men ifall de inte är det så är inrättandet tveksamt.	Se ovan A7.
c)	Kommunens avdelning för vatten och avlopp har till Lantmäteriet inkommit med en erinran om ett befintligt ledningsområde som omfattar en del av planområdets bryggområde W1. Man önskar följdenligt i plankartan ett markreservat (u-område) inom bryggområdet, motsvarande ledningsrätten.	Åtgärdas i plankartan, där ett u-område inrättas. - Saken har som bakgrund att den nu gällande planen omfattar samma bryggområde men saknar u-område. En tvetydighet som genom åtgärd i planändringen nu justeras.
7. Storstockholms brandförsvaret		
a)	Brandförsvaret ställer frågor om vägens fram till byggnaden kvalitet, och framkomligheten för räddningsfordon. Vägen är smal och parkerade bilar får inte påverka framkomligheten. Avståndet mellan körbar väg och byggnadens angreppspunkt	Plankartans vägområde medger förbättringar av vägstandarden, vilket i så fall ombesörjs av vägens huvudman. Vägen längre upp ingår inte i området för planändringen.

Granskningsutlåtande

Antagandehandling

Dnr: 15KS/1

Sida 17 (37)

	bör inte överstiga 50 meter. Man erinrar om att det är en fördel om höjdfordon (stegbilar, skylifts med eller utan slang) kan komma nära byggnaden, att detta även skulle ge ett visst egendomsskydd. Man avslutar med att säga att detta i grunden är en projekteringsfråga.	Kommunen delar uppfattningen hos den anlitate brandkonsulten, framförd i planbeskrivningens bilaga 6, att lösningar finns för såväl utrymning som släckningsarbete. Detta måste, för de i projekteringen föreslagna lösningarna, enligt Plan- och bygglagen säkerställas i kontrollplanen i samband med bygglov.
b)	Man erinrar om att, om räddningstjänstens utrustning kommer att utnyttjas för alternativ utrymning av någon del av byggnaden måste framkomligheten och åtkomligheten med brandförsvarets stegutrustning vara möjlig. Dock poängterar man att utrymning utan räddningstjänstens hjälp är att föredraga. Man tillägger att dessa frågor hanteras i byggskedet (projekteringen), men att lösningar måste finnas inom ramen för planen.	Utrymningen måste studeras och utrymningsvägar säkerställas i projekteringen, och enligt Plan- och bygglagen i bygglovet kontrollplan. Kommunen ser efter diskussioner inom planarbetet goda möjligheter till lösningar.
c)	Man erinrar än en gång om att byggprojekteringen är avgörande för brandsäkerheten. Vidare säger man att det i brandskyddsutlåtandet (planbeskrivningens bilaga 6) finns tydliga brister, och att en fortsatt dialog förs i samband med bygglov.	Goda lösningar av brandfrågorna måste säkerställas i byggnadsprojekteringen, och enligt Plan- och bygglagen genom bygglovet kontrollplan. Det från brandkonsult inhämtade utlåtandet (planbeskrivningens bilaga 6) är översiktligt, och lägger fram att möjliga lösningar finns inom ramen för detaljplanen. Brister i yttrandet finns visavi den färdiga byggnaden, naturligt nog eftersom denna inte är färdigprojekterad och det därmed, även då det gäller brandskydd, finns en rad olika möjligheter till slutgiltiga val av lösningar. Arbetet med brandskyddet måste därmed fortsätta i samband med projekteringen.
d)	Man framför att avståndet till närmaste brandpost kan vara för stort, och ser med fördel att behovet av en ny brandpost ses över i samråd med förvaltaren av brandpostnätet. Man påpekar att kapaciteten i detta fall bör vara 1200 liter/minut.	Brandvattenförsörjning i enlighet med brandförsvarets krav bör säkerställas. Hänvändelse till förvaltaren av brandpostnätet kan ske, i saken.
8. Värmdö kommun, Bygg- miljö och hälsoskyddsnämnden		
a)	För kännedom påpekar man att Länsstyrelsens rekommendation om nya byggnaders lägsta höjd över dagens havsytta gäller grundläggningen, inte färdigt golv.	I detta fall har vi en grund bestående av betong, pelare, väggar och betongplattor, och på betongplattorna till stor del stengolv. Detta är material som är tåliga mot vatten. Sannolikheten för översvämning är ännu år 2100 låg, utfall med översvämning endast med hundratals år emellan. Sammantaget har därför

Granskningsutlåtande
 Antagandehandling
 Dnr: 15KS/1
 Sida 18 (37)

		bedömningen gjorts att, eftersom exploatören är beredd att bygga på dessa premisser, förhållandena är rimliga. Noteras också att Länsstyrelsen vid sin granskning inte haft några synpunkter.
b)	Bland planbestämmelserna uppfattar man formuleringen ”den faktiskt byggda bruttoarean” som otydlig, och föreslår i stället ”nyttjandegraden”.	<p>Noteras med intresse och välvilja, som ett tidigare diskuterat, reellt problem. Bestämmelsen är logiskt konsistent och entydig, men något i formuleringen tycks trots detta leda associativt fel, och skapa otydlighet.</p> <p>Det man i planbestämmelsen säger är att minst en viss andel av byggd (inte tillåten) bruttoarea alltid skall bestå av rum för gästernas övernattning och till dessa rum direkt hörande biutrymmen. Begreppet nyttjandegrad är inte tydligt eller väldefinierat, och svårt att förstå inte minst för lekmän. Det används inte i Plan- och bygglagen, ej heller i Plan- och byggförordningen.</p> <p>Konkretionen i formuleringen ”den faktiskt byggda bruttoarean” är i sammanhanget välgörande. Den är för varje byggnad alltid enkelt mätbar enligt definitionen i areastandarden SS 21054:2009. Detsamma gäller den särskilda typ av bruttoarea som anges i planbestämmelsen.</p> <p>Problemet kan ligga i att bestämmelsen först anger största <i>tillåtna</i> bruttoarea, medan tillägget anger att den faktiskt <i>byggda</i> bruttoarean utformad för konferensgästernas övernattning alltid ska uppgå till en viss andel av den totala, faktiskt byggda bruttoarean.</p> <p>Utan att förändra det logiska innehållet i bestämmelsen delas denna därför på plankartan i två separata bestämmelser, till antagandet. Den ena av dem handlar om största <i>tillåtna</i> area, och den andra om en minsta andel av faktiskt <i>byggd</i> area. På så sätt minskar risken för sammanblandning av <i>tillåten</i> area och <i>byggd</i> area. Ändringen är redaktionell och förändrar inte innehållet i planen.</p>
c)	Synpunkten framförs att planområdet består av urberg med bara ställvisa, tunna skylor av jord, och	De konkreta ändringar som ingår i planändringen innebär en förbättring av

Granskningsutlåtande
 Antagandehandling
 Dnr: 15KS/1
 Sida 19 (37)

<p>att dagvattenreningen därigenom kan vara mindre god eftersatt. Recipienten Grisslingen har måttlig ekologisk status.</p> <p>Men efterfrågar därför en närmare beskrivning av hur dagvattnet från parkeringsytor och övriga hårdgjorda ytor skall tas om hand för att inte minska grundvattenbildningen eller förorena recipienten.</p> <p>Man framlägger även att Värmdö kommuns dagvattenpolicy anger vissa byggnadsmaterial bör undvikas i största möjliga mån, exempelvis hårdgjord mark, koppark, samt förzinkade stolpar och räcken.</p>	<p>dagvattenreningen. Fördröjningen i området är och förblir också tillräcklig. Byggrätten utökas på en markyta av den beskaffenhet man i sina synpunkter helt riktigt beskriver som urberg med bara ställvisa, tunna skylor av jord. Av detta följer att urberget till följd av den ökade byggrätten delvis kan komma att ersättas av yttertak. Detta innebär dock ingen försämring av dagvattensituationen.</p> <p>Området med byggrätt är också oförändrat, och så litet att påverkan på recipienten redan från början är marginell.</p> <p>Då det gäller dagvattenreningen från parkeringsytorna har situationen förbättrats påtagligt. Detta genom att parkeringarna lägesjusterats i planändringen, till lägen längre upp från sjön, och dagvattenmässigt uppströms vägen. Från de båda parkeringar som medges i den underliggande planen rinner dagvattnet rakt ned i recipienten utan att passera grönytor. Dagvattnet från de nya parkeringarna rinner i stället ned i områdets centrala park, vilken är gammal gårdesmark och delvis sank, och således har god renande och fördröjande funktion.</p> <p>Genom avvecklandet av den nedre parkeringen i den underliggande planen, och överförandet av motsvarande yta till parkmark, förbättras även reningen och fördröjningen av dagvatten från själva vägen.</p> <p>Då det gäller synpunkterna på byggnadsmaterial i Värmdö kommuns dagvattenpolicy får de tillses i kontrollplanen i samband med bygglov. Kommunen har enligt Plan- och bygglagen 8kap 4a§ inte rätt att ställa särkrav i dessa avseenden utom i de fall kommunen själv är byggherre. Varmförzinkat stål används utomhus i stor utsträckning i landets alla kommuner, inklusive Värmdö. Planändringen ändrar inte heller vad</p>
--	--

Granskningsutlåtande
Antagandehandling
Dnr: 15KS/1
Sida 20 (37)

		den underliggande planen bestämmer i dessa frågor, varför den underliggande planen får anses ha utrett saken.
d)	Man anför att klagomål inkommit till Bygg-, miljö och hälsoskyddsnämnden angående störande musik från konferensanläggningens verksamhet. Nämnden har fattat beslut som slår fast när musik får spelas.	Se ovan A3.
e)	Det framläggs att nya byggnader bör anpassas till befintlig topografi för att undvika sprängning och påverkan på den naturliga miljön.	Planändringen ändrar byggrätten inom ett område som redan i den underliggande planen har bygg rätt. Planändringen ändrar inte heller den underliggande planens reglering av byggnadssätt eller markbehandling. Därför gäller i detta avseende samma bestämmelser som i den underliggande planen, vars planarbete får anses ha utrett frågan.
Företag		
9, Vattenfall eldistribution AB		
a)	Utöver de vid samrådet av planen framförda synpunkterna har Vattenfall Eldistribution AB inget ytterligare att tillföra och därmed inget att erinra.	Noteras.
10. Wermö Golf & Country Club		
a)	Sakägaren invänder mot trafiksituationen efter vägen till Ekvik 1:29, och menar att trafiken måste dirigeras om och anpassas för att möta behovet, som man anser följer av en planändring. Säkerheten för golfspelare kan äventyras på vägen, som man säger redan idag är överbelastad. Man anför att planändringen måste föregås av en anpassning av vägarna till och från Ekvik 1:29. En trafikökning anser man är farlig och direkt olämplig. Man kräver att trafiken i planändringen skall dirigeras om genom Ekvik och Skeppdalsström, som man menar har bättre vägar. Om vägarna inom golfbanan skall anpassas för tung trafik eller ökat trafikflöde skall, anför man, annan part stå för kostnaderna.	Se ovan A2.
Föreningar		
11. Torpa samfällighetsförening		
	Sakägaren yrkar att detaljplanen för Ekvik 1:29 inte ändras. Man lägger fram att planändringen kommer att få negativ påverkan på stora delar av Torpavägen, främst då följande:	Noteras.

Granskningsutlåtande
 Antagandehandling
 Dnr: 15KS/1
 Sida 21 (37)

a)	Planen fungerade i allt väsentligt fram till dess Ekvik 1:29 förvärvades av Sigillet Fastighets AB, som förändrat verksamheten såväl i fråga om inriktning som omfattning.	Se ovan A1.
b)	De förändringar sakägaren menar har skett, menar man även har lett till mycket mer trafik till och från Ekvik 1:29. Dessutom av en annan karaktär eftersom stora turistbussar samt fler och större varutransporter nu tillkommit.	Se ovan A2.
c)	Man framlägger att vägarna i området inte dimensionerades för den föregivna större trafikmängden och de föregivet tyngre fordonen. Man pekar på att mötesplatser saknas, vilket leder till backningsrörelser och körning utanför vägbanorna. Man lägger till att detta är störande och även påverkar trafiksäkerheten, samt att vägarna även inrymmer gång och cykeltrafik omfattande såväl vuxna som barn. Slutligen säger man att större, stillastående fordon frekvent blockerar trafiken i området vilket kan hindra exempelvis räddningsfordon.	Se ovan A2.
d)	Man menar att exploatören säger sig oftare skola byta gästande sällskap vid anläggningen och att, eftersom varje sällskap sägs ha sin egen buss, detta leder till fler bussar.	Se ovan A2.
e)	Sakägaren anför att man inte bör utöka trafiken vid utfarten från områdets samfällighetsväg till Trafikverkets länsväg 222 då detta ökar risken för trafikolyckor.	En eventuell nödvändig justering av utfarten får i så fall ske i samråd med Trafikverket. Till den del man kan belägga att behovet följer av ökad trafik till just Ekvik 1:29 bör exploatören betala arbetena. Till den del en trafikökning är allmän, eller utfarten redan i dagsläget behöver förbättras bör områdesvägens huvudman bekosta arbetena. Gränsdragningen mellan dessa kategorier av behövliga förbättringar blir grannlaga.
f)	Sakägaren menar att det inte finns anledning att ändra detaljplanen för att tillgodose endast en enskild fastighetsägares önskemål. Vidare hävdar man att detta nu sker i strid med Plan- och bygglagens anvisningar om att tillse god trafiksäkerhet.	I detta fall har Sigillet Fastighets AB, ägare till Ekvik 1:29, ansökt om planbesked för utökad byggrätt. Detta har tillstyrkts i positivt planbesked av den politiskt valda nämnden. Därefter har en planprövning vidtagit. Arbetet med planändringen följer i sin helhet Plan- och bygglagen. Att enskilda fastighetsägare på detta sätt söker och vinner de folkvaldas stöd för detaljplanarbeten syftande till byggnadsåtgärder på egna fastigheter, det är legio. Planprövningen tillser att

Granskningsutlåtande
 Antagandehandling
 Dnr: 15KS/1
 Sida 22 (37)

		detta sker, så som stipuleras i Plan- och bygglagen, i balans mellan allmänna och enskilda intressen.
	Avslutningsvis sammanfattar man med att säga att frågan om trafiken inte tagits med i planarbetet på ett sätt som löser väg och trafikproblemen och yrkar därför att den gällande detaljplanen inte ändras.	Se ovan A2.
12. Ekviks gårds samfällighetsförening		
	Sakägaren yrkar att den gällande detaljplanen ej ändras, mot följande bakgrund:	Noteras.
a)	Man anför att Ekvik 1:29 redan i dag utnyttjar samfälligheten (gemensamhetsanläggningen Ekvik GA:3) på ett sätt som medför obehag och skada, och mer än vad som har stöd av allemansrätten. Man noterar att Ekvik 1:29 inte är med i gemensamhetsanläggningen. Vidare att allemansrätten inte stödjer markanvändning för kommersiella syften.	Se ovan A3.
b)	Man säger satt vid det vid utarbetandet av den gällande detaljplanen inte fanns avsikten att stödja en verksamhet av dagens storlek, vid Ekvik 1:29, och tillägger att en utvidgning skulle vara förödande för samfälligheten.	Se ovan A1.
c)	Man framlägger att en ändring av detaljplanen inte får göras med påföljande olägenheter för de kringboende, och säger sig vara bestörta över att en ändring ens övervägs. Vidare att de redan upplevda olägenheterna inte kan fortsätta öka, vilket de kommer att göra som följd av planändringen. Följande olägenheter anges: - Vattenskotrar som körs nära bryggor, strand och badande. - Bilar kör vårdslöst och parkerar olovligen på samfällighetens anläggning, i parken. - Bussar som parkerar och står länge på tomgång med varningsljud, ofta nattetid, vid villafastigheters uppfarter. Bussarna hindrar framkomlighet. - Nedskräpning med burkar, tomglas, klädesplagg som kvarlämnats i parken, efter aktiviteter anordnade av verksamheten på Ekvik 1:29. - Golfbollar slås från Ekvik 1:29 rakt ut i vattnet nära båtar. - Luftgevärsskytte, frisbeegolf, volleyboll, fyrverkerier och helikopterkörning bedrivs på samfällighetens område, i parken och på brygga, utan respekt för samfälligheten.	Se ovan A3, gällande biltrafik och parkering A2. Prövningen av denna planändring sker på uppdrag av den folkvalda, politiska nämnden, helt i enlighet med Plan- och bygglagens regler.
Sakägare		

Granskningsutlåtande

Antagandehandling

Dnr: 15KS/1

Sida 23 (37)

13.		
<p>Ekvik 1:17 Ekvik 1:16 Ekvik 1:26 Ekvik 1:11 Ekvik 1:33 Ekvik 1:22 Ekvik 1:18 Ekvik 1:24 Ekvik 1:4 Ekvik 1:8 Ekvik 1:20 Ekvik 1:6 Ekvik 1:19 Ekvik 1:10 Ekvik 1:27 Ekvik 1:5 Ekvik 1:13 Ekvik 1:15 Ekvik 1:9 Ekvik 1:3 Ekvik 1:12 Ekvik 1:7 Ekvik 1:21 Ekvik 1:14 Ekvik 1:28</p>		
	Man yrkar att den gällande detaljplanen inte ändras, och anger följande skäl.	
	<p>Man framlägger att den underliggande detaljplanen framtagits med andra syften, som en helhet. Speciellt anger man att bastu- och konferensanläggningen på Ekvik 1:29 är avsedd för sällskap om max 10-12 personer. Området liksom dess vägar, säger man, utformades för detta.</p> <p>Planen, tillägger man, har i allt väsentligt fungerat fram till dess Sigillet Fastighets AB förvärvade Ekvik 1:29. Därefter har verksamheten förändrats i såväl inriktning som omfattning med för området följande negativa effekter:</p>	
a)	Antalet gäster vid konferensanläggningen har ökat till mer än 100 personer, dvs tio gånger fler än vad den gällande detaljplanen anger.	Se ovan A1.
b)	Detta har lett till mycket mer trafik till och från konferensanläggningen, trafik av en annan karaktär med stora turistbussar och större varutransporter.	
c)	Trafikökningen medför ökad trafikfara då vägarna är smala, krokiga och till största delen utan belysning. Vägarna används för gång- och cykeltrafik av såväl barn som vuxna. Ofta händer det att bussar och andra större fordon på väg till och från Ekvik 1:29 blockerar trafiken i området,	

Granskningsutlåtande
Antagandehandling
Dnr: 15KS/1
Sida 24 (37)

	vilket är riskabelt med tanke på behovet av framkomlighet för räddningsfordon.	
d)	Den ökade mängden stora fordon och svårigheterna att vända dessa nere vid Ekvik 1:29 leder till att bussar vid lämning och hämtning av gäster står på tomgång precis utanför bostadsfastigheter. Därutöver används parkområdet (Ekvik GA:3) som vänd- och parkeringsplats, vilket är otillåtet och orsakar markskador.	
e)	Verksamheten vid Ekvik 1:29 ordnar även aktiviteter utanför den egna fastigheten: Vattenskoteråkning i direkt anslutning till badstrand och båtbygga som tillhör Ekviks gårds samfällighet, därtill luftgevärs- såväl som pilbågsskytte på samfällighetens äng vid badstranden. Samma äng har man så sent som sommaren 2019 även begagnat som landningsplats vid helikopterturer för Villa Soluddens gäster.	
f)	I samband med festligheter vid Villa Soludden spelas musik med mycket hög volym och fyrverkerier avfyras sent på kvällarna. Nedskräpningen har ökat, bussförare har inte sällan ställt ut skräp direkt vid väggkanten då man lämnat av sina gäster. Man tillägger att inget av detta förekom så länge verksamheten sköttes i enlighet med gällande plan.	
g)	Man framlägger att tanken att verksamheten skulle få mindre inverkan och trafiken minska om Villa Soludden får fler bäddar med förlov sagt är rent nonsens. Ett av argumenten från exploatören, säger man, är att Villa Soludden smidigare och oftare skall kunna växla gäster, men att detta leder till fler transporter. Detta eftersom varje sällskap har egna bussar, varför, menar man, antalet transporter kommer att fördubblas.	
h)	Merparten av ovanstående har, säger man, sakägare och samfälligheter inom området redan påtalat vid samrådet, men inte med annat resultat från kommunens sida än att det nog ska ordna sig och att det vore bra om exploatören kan tänka sig att visa hänsyn och ta så stor del av de kostnader som kan bli effekten av deras expansion.	Noteras.
	Man avslutar med följande ord: Att ändra en sammanhållen och väl avvägd detaljplan för att endast tillgodose en enskild fastighetsägares önskemål framför de resterande fastighetsägarnas i området, menar vi är nonchalant och dessutom i strid med Plan- och Bygglagens	Se ovan A4. I detta fall har Sigillet Fastighets AB, ägare till Ekvik 1:29, ansökt om planbesked för utökad byggrätt. Detta har tillstyrkts i positivt planbesked av den politiskt valda nämnden. Därefter

Granskningsutlåtande
Antagandehandling
Dnr: 15KS/1
Sida 25 (37)

	<p>skrivningar att en kommun ska pröva om den verksamhet eller bebyggelse som planeras är lämplig utifrån bland annat trafikhänsyn och inverkan på omgivningen i stort.</p> <p>Undertecknade yrkar därför att kommunen inte ska ändra detaljplanen för Ekvik 1:29.</p>	<p>har en planprövning vidtagit. Arbetet med planändringen följer i sin helhet Plan- och bygglagen. Att enskilda fastighetsägare på detta sätt söker och vinner de folkvaldas stöd för detaljplanearbeten syftande till byggnadsåtgärder på egna fastigheter, det är legio. Planprövningen tillser att detta sker, så som stipuleras i Plan- och bygglagen, i balans mellan allmänna och enskilda intressen.</p>
14. Ekvik 1:14		
aa)	<p>Sakägarna skriver inledningsvis:</p> <p>Att döma av kommunens svar på undertecknads inlämnade synpunkter från 2018-02-25 fås uppfattningen att kommunen saknar tillräcklig insyn i hur verksamheten i berörd fastighet bedrivs i dagsläget och vilka störningar den redan nu orsakar omgivningen. Än mindre visas insikt i hur en ändrad detaljplan kan förvärra situationen ytterligare till det oåterkalleliga.</p>	Noteras.
ab)	<p>Därefter följer en redovisning i text och bild som avser att förtydliga att en ändrad detaljplan för Ekvik 1:29 inte är görlig ens ur trafik- och logistikhänseende. Bilder redovisar därefter platser där man finner vägstandarderna otillräckliga.</p> <p>Man avslutar med att säga att situationen, som den tillåtits att bli, redan är ohållbar.</p>	Se ovan A2.
b)	<p>Sakägarna framlägger att den gällande detaljplanen stöder vad man kallar det slag av verksamhet som är möjlig sett till helheten för området och näraliggande fastigheter. Implicit synes man här eventuellt mena att den nuvarande verksamheten saknar planstöd. Man säger fortsatt att kommunen bör ta sitt ansvar för tillsyn och kontrollera att den verksamhet man tidigare beviljat efterlevs och medverkar till att skapa ett fungerande närsamhälle – medan tid är. Man avslutar med att säga att det då kommer att bli uppenbart att ytterligare utökningar och ändrad detaljplan är uteslutet.</p>	Se ovan A1, samt nedan under punkten q).
c)	<p>Vid bilden av en vägkorsning uttrycker man att vägen efter den gällande planens utbyggnad var dimensionerad i enlighet med detaljplan.</p>	<p>Se ovan A2.</p> <p>Detaljplanen dimensionerar inte vägen. För detta ansvarar vägens huvudman. Detaljplaner tillser endast att det där finns vägområden som är tillräckliga för att anlägga en väg av behövlig standard.</p>
d)	<p>Man framhåller att konferensgäster och varutransporter far fram aningslöst, eller med avsikt, orsakandes trafikstockningar. Vidare att</p>	<p>Se ovan A2.</p> <p>Låga räckten kan anordnas. Detta kan ske inom respektive vägsamfälligheter.</p>

Granskningsutlåtande
Antagandehandling
Dnr: 15KS/1
Sida 27 (37)

<p>planen vändplan nyttjas som parkering av konferensanläggningen Villa Soludden. Nästföljande bild visar körskador i parkmarken på grund av stötvändning av stora fordon. Mellan de båda bilderna konstaterar man även att konferensverksamheten vid Ekvik 1:29 har skyltat en av parkeringarna som privat. <i>(Kommunens anmärkning: Trots vägen är allmän plats.)</i> Slutligen konstateras att en del av den nedersta parkeringen är utförd på parkmark inom den centrala parken, gemensamhetsanläggningen GA:3 med Ekviks Gårds samfällighetsförening som huvudman. Således är denna del av parkeringen även anlagd i strid med rådande strandskydd.</p>	<p>parkering, trots att denna av allt att döma i det ursprungliga planarbetet är avsedd som vändplan och rangeryta. I den gällande planen innehåller vägområdet, enligt tidens sätt att göra detaljplaner, även parkeringar. I så fall stämmer det att svårigheterna med långa backningsrörelser och väntande bussar i korsningen norr om Ekvik 1:28 kan vara följderna av att man i stället börjat använda ytan som parkering.</p> <p>Situationen försvåras därvidlag påtagligt, eller uppstår, på grund av att huvudmannaskapet för vägområdet är oklart, och ännu inte är det vid det ursprungliga liksom det nuvarande planarbetet avsedda, det vill säga en gemensamhetsanläggning med samfällighet. Detta eftersom ingen gemensamhetsanläggning med områdets villor ingående, har bildats för vägområdet, så som avsikten var med den ursprungliga planen. (En sådan anläggning har faktiskt bildats, men inte tagits i bruk, varför anläggningsbeslutet är förverkat. Se vidare ovan A7.)</p> <p>Därför föreslår planändringen att en gemensamhetsanläggning, med alla områdets villafastigheter med, utan dröjsmål nu skall bildas för den nedersta delen av vägen, samt parkeringarna. På detta sätt får områdets invånare, villaägarna, rådighet över anläggningarna, och det till en som det förefaller mycket ringa kostnad. (Se vidare ovan A7.)</p> <p>För att lösa just de praktiska trafikfrågorna, och samtidigt bättre säkerställa god natur- och parkmiljö längs vägen, samt för badplatsen och parken, föreslår planändringen följande:</p> <p>En omlokalisering av parkeringarna. Den nedersta av de befintliga parkeringarna föreslås således bli parkmark, och motsvarande parkeringsplatser omplaceras något högre upp efter vägen på dess södra sida.</p>
---	--

Granskningsutlåtande
Antagandehandling
Dnr: 15KS/1
Sida 28 (37)

		<p>Den parkering som i den gällande planen placerats på platsen för en mycket stor och vacker urbergshäll nederst invid vägen, omplaceras på samma sätt, så att berghällerna kan säkerställas för framtiden som ett viktigt miljöinslag.</p> <p>Slutligen föreslår planändringen en liten men väl fungerande plats för stötvändning av stora fordon, något högre upp efter vägen men ändå, med hänsyn till busarnas motorljud och sorlande gäster, på behörigt avstånd från alla bostadshus. (En skiss från exploatörens arkitekt visar en god tanke om armerat gräs, så att platsen förblir grön, med oskadad yta.) Smärre fordon, ja även relativt stora, kommer efter planändringen att kunna vända nederst på vägen, som får en bredd lämpad för detta ändamål. Det kan då tillses av en ny samfällighet som huvudman att denna vänd- och rangeryta inte används som parkering.</p> <p>Dessa förändringar av vägen föreslås betalas av exploatören vid Ekvik 1:29, medan parkeringarna och vägen fortsatt kommer att kunna begagnas av alla.</p> <p>Vikten av inrättandet av en gemensamhetsanläggning med alla områdets villafastigheter med kan i sammanhanget inte nog framhållas. Detta eftersom rådigheten över väg och parkeringar annars förblir oklar och inte den i planarbetet avsedda. Villaägarnas rådighet går i så fall förlorad.</p> <p>I en sådan samfällighet kan exempelvis ägarna till områdets villafastigheter tillse att parkeringarna tydligt skyltas som allmänna, inte privata för någon enskild fastighet. Vidare kan man råda över detaljutformning av vägarna, samt över trafikregler och trafikskyltar. Att de villafastigheter som tillsammans råder över den centrala parkens gemensamhetsanläggning (Ekvik GA:3) skulle ha intresse av att ingå i ett sådant arrangemang förefaller rimligt, och om så är fallet kan saken efter</p>
--	--	--

Granskningsutlåtande
 Antagandehandling
 Dnr: 15KS/1
 Sida 29 (37)

		planändringen med full säkerhet ordnas.
l)	Sakägarna lägger fram att verksamheten vid Ekvik 1:29 redan idag är utöver vad den gällande planen tillåter. Gästerna har stadigt blivit fler. Man menar att nu väntas en dubbling av antalet gäster, dessutom vid fler tillfällen, och tillskriver Villa Soludden att ha yttrat detta. Man avslutar med att säga att det väl inte kan vara möjligt att tillåta sådan, minst sagt överexploatering.	Se ovan A1.
m)	Man framlägger att, eftersom allmänheten inte har tillgång till privata stränder i Ekviksområdet, exempelvis Villa Soluddens strand, ville Ekviksborna skydda den centrala delen i området som grön mark, parkmark, genom bildandet av gemensamhetsanläggningen Ekvik GA:3. Detta skedde så sent som 2009, och syftet var att bevara och sköta parken och naturområdet till gagn för det fria friluftslivet. Man fortsätter med att säga att Ekvik 1:29 avböjde att deltaga i Ekvik GA:3, men ändå använder parken för att framföra fordon. Man påpekar att detta ytterligare begränsar allmänhetens möjligheter att nå den strand som finns i parken.	Denna sak kan sägas hänga nära ihop med frågan om den nedersta delen av vägen, och parkeringarna. Som påpekats (se ovan A7, samt punkten k) ändrar denna planändring inte användningsbestämmelserna för vägen och parkeringarna (annat än genom användning av nutida notation för allmänna platser på plankartor), utan dessa får fortsatt vara allmän plats. På denna punkt råder alltså den ursprungliga planen: Parkområdet bör vara allmän plats för tillgänglighet, rörlighet och rådighet. Detsamma gäller vägen och parkeringen, för att kunna tillse tillgänglighet, användbarhet och rådighet på ett sätt som stöder användningen av och tillgängligheten till de kring vägen belägna allmänna platserna, parken i norr och naturen i söder.
n)	Under rubriken <i>Kommunen vill värna parkmark</i> skriver sakägarna att man noterat att kommunen inte föreslår en ändring av användningen för de allmänna platserna i den gällande planen: naturen, parken och däremellan vägen med parkeringarna, samtliga allmänna platser. Ej heller, säger man, finns några planer på kommande exploatering av dessa allmänna platser.	Så är alltigenom fallet, och här råder även i planändringens karta den underliggande planens bestämmelser, som inte ändras.
o)	Sakägarna framför att de för framtiden vill se att demokrati råder då det gäller de ovanstående, stora frågor som många blir direkt berörda av.	Kommunen tolkar att sådan demokrati kan ta sig uttryck i allmänna platser och gemensamhetsanläggningar med samfällighetsföreningar som huvudmän, för de allmänna platserna natur, park och väg/parkering. Detta är också fullt ut precis vad planändringen innebär. Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap kan fungera mycket väl, och vara goda exempel på fungerande närdemokrati och stöd för

Granskningsutlåtande
Antagandehandling
Dnr: 15KS/1
Sida 30 (37)

		balans och allmänna intressen.
p)	Samfälligheten har, enligt sakägarna, direkt till Villa Soludden framfört en rad klagomål. Man bävar, och ser med säkerhet kaos som följd av att ändringar tillåts. Man tillägger att situationen i dagsläget är oacceptabel och ohanterlig.	<p>Denna synpunkt förefaller väsentligen riktig. Problemen uppstår dock tydligtvis på grund av osäkerheten kring rådighet över och huvudmannaskap för allmän plats väg. Det leder till en tendens till privatisering av väg och parkeringar, något som varken den gällande planen eller planändringen alls avser. Problemet kan lösas genom bildandet av en gemensamhetsanläggning för vägen och parkeringarna, så som varit tänkt allt sedan utarbetandet av den nu gällande planen.</p> <p>Kommunen har genom planarbetet kommit till slutsatsen att en utbyggnad av konferensanläggningen med främst övernattningsrum kan tillåtas. Detta förutsätter dock, för upprätthållandet av ordning, samt tillgänglighet och användbarhet för de allmänna platserna, att en gemensamhetsanläggning med samfällighet som huvudman bildas för den nedre delen av vägen.</p>
q)	Man lägger fram att det är tämligen lätt att inse att kommunen inte utövat tillräcklig tillsyn då det gäller den pågående verksamheten.	<p>Se ovan exempelvis A3.</p> <p>Kommunen utövar tillsyn av efterlevnaden av Miljöbalken såväl som Plan- och bygglagen. Resurser saknas i allmänhet för aktiv vakthållning, eftersom kommunen är stor och tjänstemännen få. Därför är det genom medborgarnas kontakter med tillsynsmyndigheten, i detta fall Bygg-, miljö och hälsoskyddsnämnden, som medborgare enskilt eller i grupp kan erinra mot vad man upplever som missförhållanden.</p> <p>Ordningslagen och andra aktuella lagrum har andra tillsynsmyndigheter, till vilka hänvändelse kan ske.</p>
r)	Man fortsätter med att säga att det nu är hög tid att kommunen tar ansvar och ser till helheten för ett långsiktigt hållbart samhällsbygge. Avslutningsvis yrkar sakägarna på att planändringen inte genomförs.	<p>Planändringen innehåller två förslag av väsentlig betydelse.</p> <p>Det ena av dem är att inte ändra den underliggande planens bestämmelser om användning som allmänna platser. Avgörande för stabilt god funktion hos planen blir dock, som sagts ovan, att en gemensamhetsanläggning med alla områdets boende bildas för väg och</p>

Granskningsutlåtande
 Antagandehandling
 Dnr: 15KS/1
 Sida 31 (37)

		<p>parkeringar. Se ovan A7, samt svaren under punkterna k, m n, o, p och s.</p> <p>Det andra av dessa förslag är att medge tillbyggnad av främst utrymmen för övernattnig vid konferensanläggningen på Ekvik 1:29. Det är kommunens övertygelse att en sådan sak kan bli gynnsam för verksamheten utan att störa området och den goda funktionen hos området som helhet. Detta eftersom störningarna synes vara följden av dels en olämplig detaljutformning av vägområdet och dess parkeringar, något som planändringen föreslår skall ändras till god funktion, och dels det otydliga och olämpliga huvudmannaskapet för vägen och parkeringarna. Så om bara huvudmannaskapet kan komma att tillfalla en samfällighet med alla områdets fastigheter som delaktiga, finns goda fysiska lösningar för alla de problem man i dagsläget har. Sådana lösningar finns delvis anvisade i planbeskrivningen, samt i detta granskningsutlåtande.</p> <p>Mot bakgrund av det ovan sagda ser kommunen att den föreslagna planändringen inte förvärrar situationen, utan fastmer leder till en bra lösning. Detta, återigen sagt, under förutsättning av att man för vägen och parkeringarna bildaren en gemensamhetsanläggning med alla områdets bostadsfastigheter som medlemmar. Något som följdenligt föreslås i planändringen.</p>
s)		<p>Det faktum att en sådan gemensamhetsanläggning som nämns ovan under bland andra punkten p), kanske inte ännu kan bildas för hela vägen upp till korsningen norr om Ekvik 1:28 har följande bakgrund: Flertalet av områdets invånare synes mer uppskatta att vägen löper där den i dagsläget faktiskt ligger, alltså sett från sjösidan bakom byggnaderna på Ekvik 1:28, inte som den gällande planen anvisar framför dessa byggnader. Detta i kombination med det faktum att</p>

Granskningsutlåtande
 Antagandehandling
 Dnr: 15KS/1
 Sida 32 (37)

		<p>Lantmäteriet inte i vanliga fall kan bilda gemensamhetsanläggningar som inte helt överensstämmer med gällande detaljplan, gör att en sådan anläggning kanske inte i dagsläget kan bildas för hela vägen</p> <p>Om Lantmäteriet – måhända efter hänvändelse från boende i området – finner att man ändå måste följa denna grundregel om full överensstämmelse med gällande detaljplan, skulle sakägare i området kunna begära planbesked hos kommunen för en planändring av vägområdet, så att detta kommer att ligga där vägen faktiskt ligger. Därefter kunde kanske en redan bildad gemensamhetsanläggning för den nedersta delen av vägen utvidgas till att gälla även denna övre halva av vägen ned från korsningen norr om Ekvik 1:28. Samtidigt kunde även planens E-områden för pumphus och transformatorstation lägesjusteras, så att planes områden kommer att ligga på samma platser som de motsvarande, befintliga anläggningarna.</p> <p>Att inte dessa justeringar förslås i den nu föreliggande planändringen har främst som bakgrund att det uppdrag som den politiska nämnden givit kommunens Planavdelning enkom avser en planprövning av utökad byggrätt på Ekvik 1:29, och att ägaren till Ekvik 1:29 därför helt bekostar det nu föreliggande planarbetet. Detta allt emedan en justering av den övre halvan av vägen vore ett intresse för fler fastigheter inom området, eller området som helhet, och därför bör bekostas av motsvarande fler fastigheters ägare.</p>
15. Värmdövik 18:11 och 18:15		
	<p>Man yrkar att den gällande detaljplanen inte ändras, och anger följande skäl.</p>	
	<p>Man framlägger att den underliggande detaljplanen framtagits med andra syften, som en helhet. Speciellt anger man att bastu- och konferensanläggningen på Ekvik 1:29 är avsedd för sällskap om max 10-12 personer. Området liksom dess vägar, säger man, utformades för detta.</p> <p>Planen, tillägger man, har i allt väsentligt fungerat</p>	

Granskningsutlåtande

Antagandehandling

Dnr: 15KS/1

Sida 33 (37)

	fram till dess Sigillet Fastighets AB förvärvade Ekvik 1:29. Därefter har verksamheten förändrats i såväl inriktning som omfattning med för området följande negativa effekter:	
a)	Antalet gäster vid konferensanläggningen har ökat till mer än 100 personer, dvs tio gånger fler än vad den gällande detaljplanen anger.	Se ovan A1.
b)	Detta har lett till mycket mer trafik till och från konferensanläggningen, trafik av en annan karaktär med stora turistbussar och större varutransporter.	
c)	Trafikökningen medför ökad trafikfara då vägarna är smala, krokiga och till största delen utan belysning. Vägarna används för gång- och cykeltrafik av såväl barn som vuxna. Ofta händer det att bussar och andra större fordon på väg till och från Ekvik 1:29 blockerar trafiken i området, vilket är riskabelt med tanke på behovet av framkomlighet för räddningsfordon.	
d)	Den ökade mängden stora fordon och svårigheterna att vända dessa nere vid Ekvik 1:29 leder till att bussar vid lämning och hämtning av gäster står på tomgång precis utanför bostadsfastigheter. Därutöver används parkområdet (Ekvik GA:3) som vänd- och parkeringsplats, vilket är otillåtet och orsakar markskador.	
e)	Verksamheten vid Ekvik 1:29 ordnar även aktiviteter utanför den egna fastigheten: Vattenskoteråkning i direkt anslutning till badstrand och båtbygga som tillhör Ekviks gårds samfällighet, därtill luftgevärs- såväl som pilbågsskytte på samfällighetens äng vid badstranden. Samma äng har man så sent som sommaren 2019 även begagnat som landningsplats vid helikopterturer för Villa Soluddens gäster.	
f)	I samband med festligheter vid Villa Soludden spelas musik med mycket hög volym och fyrverkerier avfyras sent på kvällarna. Nedskräpningen har ökat, bussförare har inte sällan ställt ut skräp direkt vid väggkanten då man lämnat av sina gäster. Man tillägger att inget av detta förekom så länge verksamheten sköttes i enlighet med gällande plan.	
g)	Man framlägger att tanken att verksamheten skulle få mindre inverkan och trafiken minska om Villa Soludden får fler bäddar med förlov sagt är rent nonsens. Ett av argumenten från exploatören, säger man, är att Villa Soludden smidigare och	

Granskningsutlåtande
Antagandehandling
Dnr: 15KS/1
Sida 34 (37)

	oftare skall kunna växla gäster, men att detta leder till fler transporter. Detta eftersom varje sällskap har egna bussar, varför, menar man, antalet transporter kommer att fördubblas.	
h)	Merparten av ovanstående har, säger man, sakägare och samfälligheter inom området redan påtalat vid samrådet, men inte med annat resultat från kommunens sida än att det nog ska ordna sig och att det vore bra om exploatören kan tänka sig att visa hänsyn och ta så stor del av de kostnader som kan bli effekten av deras expansion.	Noteras.
	Man avslutar med följande ord: Att ändra en sammanhållen och väl avvägd detaljplan för att endast tillgodose en enskild fastighetsägars önskemål framför de resterande fastighetsägarnas i området, menar vi är nonchalant och dessutom i strid med Plan- och Bygglagens skrivningar att en kommun ska pröva om den verksamhet eller bebyggelse som planeras är lämplig utifrån bland annat trafikhänsyn och inverkan på omgivningen i stort. Undertecknade yrkar därför att kommunen inte ska ändra detaljplanen för Ekvik 1:29.	Noteras. I detta fall har Sigillet Fastighets AB, ägare till Ekvik 1:29, ansökt om planbesked för utökad bygggrätt. Detta har tillstyrkts i positivt planbesked av den politiskt valda nämnden. Därefter har en planprövning vidtagit. Arbetet med planändringen följer i sin helhet Plan- och bygglagen. Att enskilda fastighetsägare på detta sätt söker och vinner de folkvaldas stöd för detaljplanarbeten syftande till byggnadsåtgärder på egna fastigheter, det är legio. Planprövningen tillser att detta sker, så som stipuleras i Plan- och bygglagen, i balans mellan allmänna och enskilda intressen.

Del D. Sakägare och myndigheter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

Av de många synpunkter som ingivits berör ett antal planläggning enligt Plan- och bygglagen, medan andra åter faller under andra lagrum. Därför är det svårt, liksom förstås grannlaga, att säga säkert hur en bedömning av rubricerade skall ske. Exempelvis är yrkanden om att den gällande planen inte skall ändras sammanfattande, och de innehåller inte i sig sakfrågor under Plan- och bygglagen.

Samråd

Namn	Ej tillgodosedda synpunkter
Grundmaren Ekviks Fastighets AB	En mängd synpunkter har framförts av sakägaren och en del av dem berör planläggning enligt Plan- och bygglagen, se ovan. Synpunkterna har bemötts, men sammantaget är de inte tydligt tillgodosedda. Man framför bland annat att någon ändring av detaljplanen inte bör

Granskningsutlåtande
Antagandehandling
Dnr: 15KS/1
Sida 35 (37)

	beslutas, vilket inte tillgodosetts.
Torpa Samfällighetsförening	Man begär att en ändring av detaljplanen skall villkoras med att exploatören förbinder sig att tillsammans med Torpa Samfällighetsförening, före påbörjandet av byggnadsarbeten på Ekvik 1:29 gå gemensam syn och bekosta nödvändiga åtgärder. Ett sådant villkorande kan inte tillgodosettes.
Värmdövik 18:4 Värmdövik 18:2	Ett antal synpunkter har framförts av sakägarna och en del av dem berör planläggning enligt Plan- och bygglagen, se ovan. Man hemställer bland annat om att planändringen inte genomförs, vilket inte tillgodosetts.
Ekvik 1:16	Sakägarna för fram ett antal synpunkter, av vilka en del berör planläggning enligt Plan- och bygglagen, se ovan. Synpunkterna har bemötts, men sammantaget är de inte tydligt tillgodosedda.
Ekvik 1:32	Ett antal synpunkter har framförts av sakägaren och en del av dem berör planläggning enligt Plan- och bygglagen, se ovan. Man hemställer bland annat om att planändringen inte genomförs, vilket inte tillgodosetts.
Ekvik 1:20	Sakägaren för fram ett antal synpunkter, av vilka en del berör planläggning enligt Plan- och bygglagen. Synpunkterna har bemötts, men sammantaget är de måhända inte tydligt tillgodosedda.
Värmdövik 18:11,15 Värmdövik 18:9 Värmdövik 18:1, 13, 14 Värmdövik 18:4	En mängd synpunkter har framförts av sakägarna och en del av dem berör planläggning enligt Plan- och bygglagen, se ovan. Synpunkterna har bemötts, men sammantaget är de inte tydligt tillgodosedda. Sammanfattningsvis motsätter sig sakägarna förslaget till ändrad detaljplan, vilket inte tillgodosetts.
Ekvik 1:27	Sakägarna för fram ett antal synpunkter, av vilka en del berör planläggning enligt Plan- och bygglagen. Synpunkterna har bemötts, men sammantaget är de inte tydligt tillgodosedda. Man hemställer om att planförslaget inte genomförs, vilket inte tillgodosetts.
Ekvik 1:11	En mängd synpunkter har framförts av sakägarna och en del av dem berör planläggning enligt Plan- och bygglagen, se ovan. Synpunkterna har bemötts, men är sammantaget inte tydligt tillgodosedda. Avslutningsvis hemställer man om att förslaget till ändrad detaljplan inte genomförs, vilket inte tillgodosetts.

Granskningsutlåtande
Antagandehandling
Dnr: 15KS/1
Sida 36 (37)

Ekvik 1:28	En mängd synpunkter har framförts av sakägarna och en del av dem berör planläggning enligt Plan- och bygglagen, se ovan. Synpunkterna har bemötts, men sammantaget är de inte tydligt tillgodosedda. Avslutningsvis hemställer man om att förslaget till ändrad detaljplan inte genomförs, vilket inte tillgodosetts.
Ekvik 1:14	Sakägarna för fram en rad synpunkter av vilka en del berör planläggning enligt Plan- och bygglagen. Synpunkterna har bemötts, men är sammantaget inte tydligt tillgodosedda. Man hemställer om att planförslaget inte genomförs, vilket inte tillgodoses.

Granskning

Namn	Ej tillgodosedda synpunkter
Wermdö Golf & Country Club	Man kräver att trafiken i planändringen skall dirigeras om genom Ekvik och Skeppdalsström, som man menar har bättre vägar. En sådan ändring skulle innebära ändringar över ett stort område och utanför den underliggande detaljplan för Ekvik 1:1. Förslaget bemöts genom en hänvisning till A2 ovan, men är ej tillgodosett.
Torpa Samfällighetsförening	Ett antal synpunkter har framförts av föreningen, och en del av dem berör planläggning enligt Plan- och bygglagen. Man hemställer bland annat om att planändringen inte genomförs, vilket inte tillgodosetts. Många av synpunkterna berör trafik och vägar och har i mycket bemötts genom hänvisning till A2 ovan.
Ekviks gårds samfällighetsförening	Ett antal synpunkter har framförts av föreningen, och en del av dem berör planläggning enligt Plan- och bygglagen. Man hemställer bland annat om att den gällande detaljplanen inte ändras, något som inte tillgodosetts. Många av synpunkterna berör trafik och vägar och har i mycket bemötts genom hänvisning till A2 ovan.
Ekvik 1:17 Ekvik 1:16 Ekvik 1:26 Ekvik 1:11 Ekvik 1:33 Ekvik 1:22 Ekvik 1:18 Ekvik 1:24	Ett antal synpunkter har framförts av sakägarna, och en del av dem berör planläggning enligt Plan- och bygglagen. Man yrkar bland annat att den gällande detaljplanen inte ändras, något som inte tillgodosetts.

Granskningsutlåtande
Antagandehandling
Dnr: 15KS/1
Sida 37 (37)

<p>Ekvik 1:4 Ekvik 1:8 Ekvik 1:20 Ekvik 1:6 Ekvik 1:19 Ekvik 1:10 Ekvik 1:27 Ekvik 1:5 Ekvik 1:13 Ekvik 1:15 Ekvik 1:9 Ekvik 1:3 Ekvik 1:12 Ekvik 1:7 Ekvik 1:21 Ekvik 1:14 Ekvik 1:28</p>	
<p>Ekvik 1:14</p>	<p>Sakägarna har framfört en rad synpunkter, varav en del berör planläggning enligt Plan- och bygglagen. Många av synpunkterna berör trafik- och vägfrågor, och har bemötts enligt A2 ovan, samt separat. Då det gäller synpunkter på rådighet och tillgänglighet för den nedersta delen av vägen invid parken, samt möjligheter för områdets boende att reda i de problem man ser finns där i dag, har framförts synpunkter i enlighet med A7 ovan, med tillägg av separata förtydliganden. Sammanfattningsvis yrkar man att den gällande detaljplanen inte ändras, vilken synpunkt inte har tillgodosetts.</p>
<p>Värmdövik 18:11 och 18:15</p>	<p>Ett antal synpunkter har framförts av sakägarna, och en del av dem berör planläggning enligt Plan- och bygglagen. Man yrkar bland annat att den gällande detaljplanen inte ändras, något som inte tillgodosetts</p>

Värmdö 2020-08-27
Samhällsbyggnadskontoret

Andreas Dahlberg
Tf. Planchef

Axel Sirén
Planarkitekt/Projektledare

