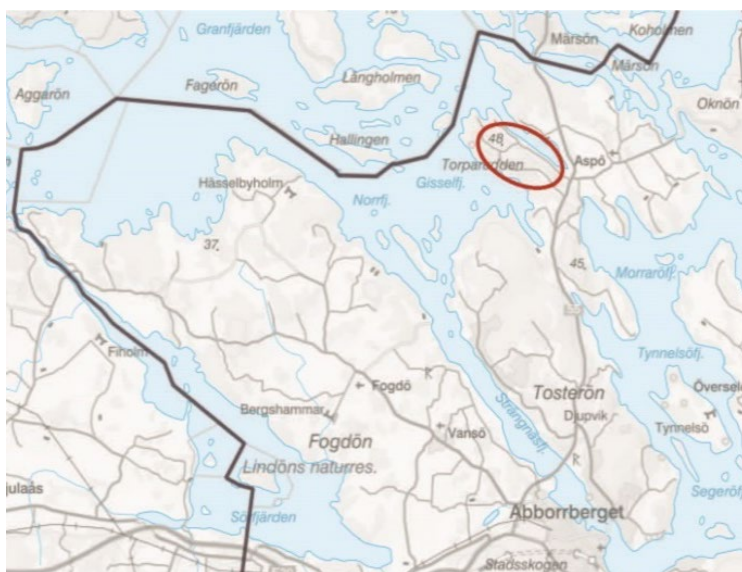




Granskningsutlåtande 2

Detaljplan för *Kråkvilan* *1:20-22,* Tosterö, Strängnäs kommun



Victoria Jacobsson
Planarkitekt

Miljö och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-08-24 enligt § 97 att sända ut detaljplan för granskning 2. Granskningstiden var mellan 2022-09-02 och 2022-09-23.

Planhandlingarna har varit utställda på Strängnäs bibliotek och på Kontaktcenter i Strängnäs kommunhus samt på Strängnäs kommuns hemsida. Annons med information om granskningen infördes i Strängnäs tidning 2022-09-02. Underrättelse sändes ut enligt sändlista (till länsstyrelsen, kommuner som berörs av förslaget, kända sakägare, känd organisation enl PBL 5 kap 25 § och andra som har ett väsentligt intresse av förslaget).



Ändringar i planförslaget efter granskning

Efter granskningen har förändringar gjorts i plankartan. Förändringarna består i att bestämmelserna a₁ och a₂ lagts till inom de ytor där de gäller. Förändringen syftar till att förtydliga var bestämmelserna gäller. Bestämmelserna gällde även innan förändringen inom ytorna.

Förtydligande av detaljplanen

Under granskning 2 har flera yttranden inkommit med övergripande frågor av allmän karaktär. Svar och förtydliganden till dessa ges nedan.

Ny detaljplan

I flera yttranden benämns detaljplanen som en ändring av detaljplan. Samhällsbyggnadskontoret vill förtydliga att denna detaljplan är en ny detaljplan och inte en ändring av befintlig detaljplan, *Detaljplan Kråkvilan 1:1*, från 1960.

Detaljplanen som handläggs och diskuteras i yttrandena i det här granskningsutlåtandet är en ny detaljplan. Det som benämns som frimärksplan är detsamma som en ny detaljplan.

Vid en ny detaljplan prövas markens förutsättningar mot idag gällande lagstiftning. Den tidigare detaljplanen *Detaljplan Kråkvilan 1:1* har i lagstiftarens mening ingen bäring för hur den nya detaljplanen ska genomföras eller utformas.

De synpunkter som berör allmänna råd som kopplas till ändringsplan går inte att tillämpa på den här detaljplanen.

Strandskydd

Den gällande detaljplanen för planområdet *Detaljplan Kråkvilan 1:1* antogs innan det generella strandskyddet infördes i lagstiftningen 1972.

Om den nya detaljplanen vinner laga kraft kommer strandskyddet att återinträda inom planområdet för den nya detaljplanen, utanför den nya detaljplanens planområde är strandskyddet upphävt genom detaljplanen från 1960. Strandskydd utanför denna detaljplan kan enbart återinföras om en ny detaljplan tas fram alternativt om gällande detaljplan *Detaljplan Kråkvilan 1:1* upphävs.

Ansvar för allmän platsmark

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark, park/vägområde. Planområdet gränsar till allmän platsmark såsom parkområde norr och öster om planområdet. Kråkvilans samfällighetsförening ansvarar för den allmänna platsmarken inom Kråkvilan 1:1.



Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Statliga myndigheter och kommuner			
Länsstyrelsen	2022-09-16	Ja	Ja
Lantmäteriet	2022-09-23	Nej	-
Statens Geotekniska institut	2022-09-22	Ja	Ja
Kända sakägare, känd organisation av hyresgäster och andra med väsentligt intresse av förslaget			
Sakägare 1	2022-09-22	Ja	Nej
Sakägare 2	2022-09-22	Ja	Nej
Sakägare 3	2022-09-22	Ja	Nej
Sakägare 4	2022-09-23	Ja	Nej
Sakägare 5	2022-09-23	Ja	Nej
Sakägare 6	2022-09-23	Ja	Nej
Sakägare 7	2022-09-23	Ja	Nej
Privatperson 1	2022-09-02	Ja	Nej
Privatperson 2	2022-09-23	Ja	Nej
Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda			
SEVAB VA	2022-09-08	Nej	-



Synpunkter som ej kan anses tillgodosedda är

Samråd

Sakägare 1,	Nockhöjd ska sänkas, 4,5 meters avstånd från annan bebyggelse
Sakägare 2,	Samma egenskapsbestämmelser för varje fastighet, ta bort prickmark på 1:20-21
Sakägare 3,	Samma egenskapsbestämmelser för varje fastighet, ta bort prickmark på 1:20-21
Sakägare 4,	För stor bebyggelse, För hög nockhöjd, avstånd till tomtgräns
Sakägare 5,	Nockhöjd ska sänkas

Granskning 1

Sakägare 2,	Försämrad sjöutsikt, förändring av områdets karaktär
Sakägare 3,	Påverkan på fastighetsvärdet för 1:20-22
Sakägare 4,	Påverkan på sjöutsikt, Höjd på bebyggelse
Sakägare 5,	Prickmark inom Kråkvilan 1:20-21, Placering av bebyggelsen inom Kråkvilan 1:20-21
Sakägare 6,	Påverkan på sjöutsikt, Höjd på bebyggelse, privatisering av stranden
Sakägare 7	Påverkan på sjöutsikt, Påverkan på områdets karaktär, privatisering av stranden
Sakägare 8	Hänvisar till privatperson 1
Privatperson 1	Bestrider förslaget, En ny detaljplan ska göras för hela området Kråkvilan 1:1-1:35
Privatperson 2	Bestrider förslaget

STATLIGA MYNDIGHETER OCH KOMMUNER

Länsstyrelsen

(...)

Länsstyrelsens synpunkter - ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Ett planförslag för Kråkvilan 1:20-1:22 har varit ute på granskning tidigare. Då var detaljplanens syfte att möjliggöra för befintlig bostadsbebyggelse inom fastigheterna Kråkvilan 1:20 -1:21 samt att utöka byggrätten på Kråkvilan 1:22.

Länsstyrelsen yttrade sig över det tidigare granskningsförslaget i ärende 402-7091-2021, daterat 2021-08-04. Länsstyrelsen bedömde då att ett antagande av detaljplanen inte skulle komma att prövas, med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL.



Det nu aktuella granskningsförslaget syftar till att även möjliggöra för komplementbebyggelse inom två av de tre berörda fastigheterna.

Länsstyrelsen konstaterar att de aktuella förändringarna inte föranleder någon ändrad bedömning avseende ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL. Länsstyrelsen bedömer därför att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar:

Synpunkten noteras.

Lantmäteriet

Detaljplan för Kråkvilan 1:20-22 Tosterö

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-09-05) har följande noterats:

INGEN ERINRAN

Lantmäteriet har ingen erinran mot planförslaget men vill upplysa om punkten nedan.

ÖVRIGT

Lantmäteriet vill upplysa om att a1 och a2 blandas ihop på flertalet platser i planbeskrivningen. Detta kan skapa förvirring, se till exempel bilderna på s.21 och s.33, samt under rubriken Slutsats angående strandskyddet på s.39.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar:

Planbeskrivningen revideras så att texten hänvisar till rätt bestämmelse.

Statens geotekniska institut

SGI har tidigare i samrådsskedet lämnat synpunkter på rubricerad detaljplan. Yttrandet är daterat 2021-06-30, dnr. enligt ovan.

SGI har tidigare i granskningsskedet lämnat synpunkter på rubricerad detaljplan. Yttrandet är daterat 2021-11-04, dnr. enligt ovan.

Stabilitetsberäkningarna har fortfarande utförts med en belastning om 0 kPa och inte de laster som är möjliga i området mellan plangräns och strandkant, vilket påpekats i tidigare yttrande. SGI anser att beräkningarna behöver göras med de belastningar som är möjliga. SGI undrar om det finns någon del av området mellan detaljplanen och vattnet som inte har tillräcklig stabilitet vid en belastning på med mer än 0 kPa och om detta i så fall kan påverka planområdets stabilitet.



I planområdets östra del finns ett område med lastrestriktion på 0 kPa. Plankartan redovisar Skydd m₁, *Marken får inte belastas, fyllas ut eller schaktas. Förändringar kan komma att innebära sättningar, ras/skred.* SGI vill ställa frågan om det går att säkerställa att marken inte belastas alls inom detta område, vilket även gäller andra möjliga laster (parkering, snölast eller maskiner för underhåll av ytan).

Samhällsbyggnadskontorets kommentar:

Strängnäs kommun anser det vara påvisat att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott föreligger [Projekterings-PM /geoteknik (PM/GEO), PE Teknik & Arkitektur AB 2022-07-08, Rev A: 2022-08-10]. Vidare anser Strängnäs kommun det vara påvisat att effekter, och följd effekter, av ett ev. skred inom restriktionsområdet eller öster om plangräns, ej påverkar befintliga byggnaders grundläggning eller säkerhet, då det anses vara påvisat att byggnader vilar på mer stabila jordlager av friktionsjord [PM Geoteknik – Släntstabilitet, PE Teknik & Arkitektur AB 2021-07-04]. Detaljplanens genomförande kommer inte att påverka människors hälsa och säkerhet negativt.

KÄNDA SAKÄGARE, KÄND ORGANISATION AV HYRESGÄSTER OCH ANDRA MED VÄSENTLIGT INTRESSE AV FÖRSLAGET

Under Granskning 2 har synpunkter från sakägare och privatpersoner inkommit. En del av de inkomna synpunkterna från sakägare och privatpersoner behandlar frågeställningar som är gemensamma för en eller flera synpunktslämnare. Dessa gemensamma frågeställningar har besvarats under respektive kategori/rubrik. Privatpersoner kan ha lämnat synpunkter som berör fler än en kategori, en hänvisning till de rubriker som besvarar den specifika synpunkten finns under respektive synpunkt.

Svar på återkommande frågeställningar

Varför görs en detaljplan för fastigheterna Kråkvilan 1:20-22/Varför gör inte kommunen en detaljplan för hela området?

I planbeskrivningens avsnitt om syfte och bakgrund finns redovisat varför kommunen tar fram en detaljplan för fastigheter Kråkvilan 1:20-22. I samband med att Kråkvilan ansluts till det kommunala VA-nätet finns möjlighet att pröva möjligheten att detaljplanera hela området Kråkvilan. Aktuell tidsplan för planerad VA-anlutning finns i kommunens VA-utbyggnadsplan, idag är planen år 2027 men det kan komma att förändras.



Det står kommunen fritt enligt det kommunala planmonopolet att välja vilka fastigheter som ska ingå i ett detaljplanearbete. Det finns möjlighet att ansöka om planbesked för detaljplaneändring. I planbeskedet gör kommunen en bedömning om kommunen har intention att inleda ett planläggningsarbete eller ej. Information om kostnader och blankett finns på kommunens hemsida.

Likställighetsprincipen och det kommunala planmonopolet

Likabehandlingsprincipen, fortsättningsvis kallad likställighetsprincipen, innebär att kommunmedlemmar eller grupper av kommunmedlemmar i samma situation ska behandlas lika (Kommunallag 2017:725. 2 kap. 3§). Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens bedömning är att situationen för fastighetsägarna till Kråkvilan 1:20, 1:21 och 1:22 är unik. För fastighetsägarna till Kråkvilan 1:20 och 1:21 finns en situation med en byggnad där kommunen beviljat ett felaktigt bygglov och detaljplanen ska pröva möjligheten till att kunna möjliggöra för ett permanent bygglov för deras byggnad med planen som stöd. För Kråkvilan 1:22 är situationen unik i att den överklagat och vunnit överklagandeprocessen mot grannens bygglov. Bägge parternas huvudbyggnader strider idag mot den gällande detaljplanen och kommunen vill pröva lämpligheten för bägge parter i samma detaljplaneprocess. Eftersom ingen annan fastighetsägare i området är försatt i samma situation anser Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden att likställighetsprincipen inte står i konflikt med hanteringen av rubricerat ärende. Enligt Plan- och bygglagen är det en kommunal angelägenhet att besluta om detaljplaners omfattning och avgränsning. Det står kommunen fritt enligt det kommunala planmonopolet att välja vilka fastigheter som ska ingå i ett detaljplanearbete. Det står kommunen fritt enligt det kommunala planmonopolet att välja vilka fastigheter som ska ingå i ett detaljplanearbete. Det finns möjlighet att ansöka om planbesked för detaljplaneändring. I planbeskedet gör kommunen en bedömning om kommunen har intention att inleda ett planläggningsarbete eller ej. Information om kostnader och blankett finns på kommunens hemsida.

Påverkan på sjöutsikt

Efter Granskning 1 har Samhällsbyggnadskontoret tagit fram ett fotomontage för att kunna göra en bättre bedömning av i vilken grad detaljplanens genomförande skulle kunna innebära en betydande olägenhet för omkringliggande bostäders utsikt. Fotomontaget redovisar tre höjder på den tillkommande byggnaden på Kråkvilan 1:22. Placeringen är enbart ett exempel, andra placeringar och lägre höjder är möjliga enligt detaljplanen.



Fotomontaget har utgått från de tre grannar som ligger närmast planområdet Kråkvilan 1:30, 1:31 och 1:33.

Efter genomfört fotomontage bedömer Samhällsbyggnadskontoret att höjden på bebyggelsen kan skapa ett mindre bortfall av utsikten över Mälaren. Påverkan från Kråkvilan 1:20-21 är störst för Kråkvilan 1:30 och 1:33 medan påverkan på Kråkvilan 1:31 kommer att påverkas mest av att Kråkvilan 1:22 tillåts få en höjd på 14 meter ovan angivet nollplan. Samhällsbyggnadskontoret ser att möjliggörandet av en större byggrätt med en högre nockhöjd innebär en försämring av sjöutsikten för fastighetsägarna till Kråkvilan 1:30, 1:31 och 1:33. Däremot bedömer Samhällsbyggnadskontoret att inga direkta olägenheter skapas för någon av fastigheterna då det fortfarande kommer att finnas fria utblickar mot Mälaren. I fotomontaget redovisas även den befintliga byggnaden på Kråkvilan 1:20-21 med en nockhöjd som är drygt två meter högre än den föreslagna högsta tillåtna nockhöjden för fastigheten på Kråkvilan 1:22. Fotomontaget finns som bilaga till planhandlingarna och redovisas i planbeskrivningen under avsnittet planförslag.

För att minska påverkan på utsikten har Kråkvilan 1:22:s möjlighet att bygga huvudbyggnad österut förändrats med 10 meter jämfört med granskningsförslag 1, inom det området kommer möjlighet till komplementbebyggelse att finnas med en högsta nockhöjd på 11 meter mätt utifrån nollplanet. Samhällsbyggnadskontoret ser att den tillåtna maximala nockhöjden utifrån nollplanet på 11 meter för komplementbebyggelsen kommer att ha en liten påverkan på sjöutsikten för de närboende grannarna, bedömningen görs utifrån exempelhöjderna i fotomontaget, där komplementbebyggelsens maximala nockhöjd utifrån nollplanet kommer att vara lägre än det lägsta exemplet i fotomontaget.

Privatisering av stranden

Områdena nedanför fastigheterna mot vattnet kommer fortsatt vara tillgängliga för allmänheten. Detaljplanen möjliggör inte för bebyggelse närmare vattnet än vad bebyggelsen är placerad idag. Allmanningen kommer även fortsättningsvis att ligga som parkområde i gällande detaljplan Detaljplan Kråkvilan 1:1 och ligger utanför planområdets gräns. Frågor gällande åtgärder som utförts på parkmark behandlas av kommunens bygglösenhet genom tillsyn.

Insyn från planområdet till stranden



Strandkanten och allmänningen ingår inte i planområdet. Användningen kommer inte att ändras för området vid stranden.

Bebyggelsen kommer inte att kunna placeras närmare stranden än vad bebyggelsen är placerad idag. I fotomontaget som redovisas i planbeskrivningen finns en vy tagen från strandkanten. Den visar ett exempel på hur huvudbyggnaden kan placeras inom Kråkvilan 1:22, exakt placering och höjd kan inte bli närmare stranden eller högre än tillåten nockhöjden enligt detaljplanen. Däremot kan bebyggelsen bli mindre och lägre än den maximala nockhöjden resp. byggrätten inom Kråkvilan 1:22. Detaljplanen möjliggör för komplementbebyggelse inom fastigheten Kråkvilan 1:21, placeringen har tagit hänsyn till upplevelsen från strandkanten genom att komplementbebyggelsen är lägre än huvudbyggnaden och placerad rakt bakom huvudbyggnaden. Komplementbebyggelse tillåts även inom Kråkvilan 1:22 där är nockhöjden reglerad till 11 meter ovan nollplanet för att möjliggöra en mindre bebyggelse som är så låg som möjligt utifrån byggnadens placering.

Strandskyddsdispens

Synpunkter gällande om det är möjligt att ge strandskyddsdispens för detaljplanen har inkommit. Under Granskning 1 och 2 lämnade Länsstyrelsen yttrande om att de inte kommer att överpröva ett antagande av planen i relation till frågan om strandskydd. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att det är möjligt att upphäva strandskyddet.

Höjd på bebyggelse

Höjden som tillåts inom detaljplanen för bebyggelsen inom fastigheterna har utgått ifrån vad som finns på platsen idag och vad detaljplanen syftar till att möjliggöra. Kommunen har tagit fram ett fotomontage som visar ett exempel på hur planens genomförande skulle kunna se ut. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har bedömt att skalan på föreslagen bebyggelse inom Kråkvilan 1:22 är acceptabel med hänsyn till områdets karaktär och landskapsbild. Nockhöjden är mer än två meter lägre än den nockhöjd som tillåts inom Kråkvilan 1:20-21.

Efter en genomgång av de förutsättningar som finns på platsen gällande topologi, solförhållanden och ev. skymmande av utsikt gör kommunen bedömningen att den tillåtna nockhöjden på 14 meter ovan nollplanet inte ska sänkas till 12 meter ovan nollplanet. Den tillåtna nockhöjden på 14 meter ovan nollplanet bedöms inte innebära en betydande negativ påverkan på omkringliggande grannars utsikt.



Förändring av områdets karaktär

Vid en ny detaljplan prövas förutsättningarna för bebyggelse idag i relation till platsens förutsättningar. Den befintliga detaljplanen har inte någon styrande roll för hur den nya detaljplanen ska utformas. Platsens karaktär och förutsättningar tas däremot i beaktande. Bestämmelser i form av att det enbart får finnas friliggande villor, att fasader ska vara av trämaterial och krav på takvinkel är utformningsbestämmelser som återfinns inom planområdet.

Påverkan på fastighetsvärde inom detaljplanen

Fastighetsvärdet för berörda fastigheter kan komma att påverkas av detaljplanens genomförande. Påverkan på fastighetsvärdet bedöms av samhällsbyggnadskontoret som rimlig i förhållande till platsens förutsättningar.

Sakägare 1

Som sakägare i ärendet vill vi protestera mot den föreslagna bygghöjden på 14 meter. Vi kan acceptera en bygghöjd på max 12 meter. Om det i framtiden skulle byggas ett nytt hus placerat längre österut på tomten Kråkvilan 1:22 som har en bygghöjd på 14 meter så skulle vår sjöutsikt avsevärt begränsas.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar:

Se svar under rubriken höjd på bebyggelse och påverkan på sjöutsikt.

Sakägare 2

Kommunen föreslår en ändrad detaljplan för endast två fastigheter i en förening där nuvarande detaljplan omfattar drygt 40 fastighetsägare. Förslaget, som positivt särbehandlar två fastighetsägare, skulle ge omotiverad rätt till extremt ökad byggrätt och i jämförelse med i dag en enorm värdeökning i relation till övriga fastighetsägare. Orsaken är att ett tidigare bygglov beviljats på felaktiga grunder. Detta ska nu rättas till med ytterligare ett beslut som strider mot regelverket. Kommunen anser att det inte strider mot likställighetsprincipen att väsentligt höja marknadsvärdet för de två berörda fastigheterna genom att ge tillstånd till väsentligt större byggnadsrätt än övriga i samfälligheten. Det är orimligt att kommunen avser gynna två fastigheter i området med en utökad byggrätt (som dessutom innebär rätt att bygga komplementbyggnader) - och därmed avsevärt ökat marknadsvärde - och inte ge övriga fastigheter samma möjlighet. Alla i området skulle höja värdet på sina fastigheter rejält med en utökad byggrätt, en möjlighet som nu endast ges två fastigheter, dessutom finns det flera som redan i dag vill få möjlighet till ökad byggrätt. Avser kommunen att ändra detaljplanen så motsvarande byggrätt ges till alla fastigheter i området? Tidigare har sagts att man avvaktar kommunalt VA. I så fall ska rimligtvis inte undantag göras innan dess. Fastigheterna i ärendet gränsar till allmänning, bad



och båtplatser. Större byggnader kommer att öka upplevelsen av privatisering av stranden. Redan i dag undviker många att gå där då det upplevs som att man är på privat tomtmark. Vi tvivlar på att nämnden besökt platsen och sett hur det ser ut. Vidare påstås att påverkan på tex sjöutsikt är acceptabel. Vi som påverkas anser inte det. Vår försämrade utsikt sänker värdet på våra fastigheter. Den föreslagna höjden på fastigheterna bör sänkas avsevärt. Komplementbyggnader bör inte tillåtas. Kråkvilan har i dag karaktär av fritidshusområde med småskalig bebyggelse. Det ska inte ändras med onödiga undantag innan en ny detaljplan för hela området genomförs. Att kommunen tidigare misskött handläggningen av ett bygglovsärende är inget skäl att inte ta hänsyn till hela området vid en ändrad detaljplan. Vi anser inte att det finns sakliga och objektiva skäl till den särbehandling av två fastigheter kommunen föreslår. Vi bestrider förslaget och åberopar kommunallagens likställighetprincip.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar:

Se svar på synpunkter under rubrikerna Varför görs en detaljplan för fastigheterna Kråkvilan 1:20-22/Varför gör inte kommunen en detaljplan för hela området?, Privatisering av stranden, Försämrad sjöutsikt, Påverkan på fastighetsvärdet, Likställighetsprincipen och det kommunala planmonopolet och Förändring av områdets karaktär.

Möjlighet för uppförande av komplementbebyggelse finns i gällande detaljplan och implementeras i det nya förslaget.

Sakägare 3

Med Strängnäs kommuns nu aktuella frimärksplan

- ...åsidosätts likabehandlingsprincipen
- ...påbörjas en form av storskalighet i vårt naturnära fritidsområde. (I dagsläget finns enbart två fast boende inom samfälligheten.)
-görs intrång på strandskyddet, inte direkt men indirekt. Redan idag finns medlemmar som avstår från att gå strandpromenaden från Östra till Västra bryggan eftersom man, enligt uppgift, upplever att man går över någon annans tomt.
-görs än mer intrång i den goda sportstugeandan som existerar inom samfälligheten.

Sommarstugeområdet Kråkvilan byggdes upp under början av 1960-talet med god sammanhållning och gott samarbete mellan nybyggare. En Sportstugeförening bildades med syfte att vårda gemensamma ytor, en äng som med tiden blev en fotbollsplan, badstränderna, strandpromenaden, underhåll av



befintliga bad- och båtbyggor, mm. Även en årlig sommarfest arrangerades i den goda sociala kulturens anda.

Men oavsett gott underhåll av den stora båtbyggnaden vid västra stranden insåg man i början av 2000-talet att den byggnaden var slut, det var med risk som den fortfarande användes. För att kunna söka bygglov, finansiera bygget samt säkerställa att medlemmarna byggde en ny båtbyggnad på markägarens strand, Kråkvilan 1:1, ombildades Sportstugeföreningen till Kråkvilans samfällighetsförening. Syftet var/är att samfälligheten ska förvalta allmanningen/marken för Kråkvilan GA 1:1.

Båtbyggnaden byggdes 2009 och den kvarvarande badbyggnaden rustades åren därefter upp av medlemmarna själva med en så gott som mangrann uppslutning. Sportstugeandan levde kvar precis som den fortfarande gör i god förenings- och grannsamverkan.

2009 fick en av medlemmarna GA 1:20/21 bygglov för uppförande av nytt hus. Något förvånande för oss alla eftersom byggets uppförande avvek från gällande plan. Ännu mer förvånande var det att se hur huset växte fram, dess storlek och framför allt dess placering. Men bygglov var ju beviljat! Ändock tråkigt att se att bygget aldrig färdigställdes utan förblev en byggarbetsplats, år efter år.

Sedermera blev bygglovet upphävt, även detta förvånade! Huset stod ju redan på plats trots att det inte var färdigställt. Tydligt hade Strängnäs kommun inte följt gällande normer då bygglovet beviljades 2009. Verkligen synd för alla berörda parter, även för Kråkvilans samfällighetsförening.

Vi har nu förstått att Strängnäs kommun har för avsikt att försöka rätta till sina tidigare misstag och tvister genom att upprätta en så kallad Frimärksplanlösning för GA 1:20/21 och 1:22. Sättet man gör det på är upprörande, främst för de närmaste grannarna men även för övriga medlemmar i Kråkvilans samfällighet, var finns likabehandlingsprincipen?

Med Strängnäs kommuns nu aktuella frimärksplan

-åsidosätts likabehandlingsprincipen
-påbörjas en form av storskalighet i vårt naturnära fritidsområde. (I dagsläget finns enbart två fast boende inom samfälligheten.)
-görs intrång på strandskyddet, inte direkt men indirekt. Redan idag finns medlemmar som avstår från att gå strandpromenaden från Östra till Västra byggnaden eftersom man, enligt uppgift, upplever att man går över någon annans tomt.



-görs än mer intrång i den goda sportstugeandan som existerar inom samfälligheten.

Vi yrkar i stället på att en översyn av detaljplanen görs för hela Kråkvilans samfällighet. Genom åren finns många av oss som nekats göra mindre utbyggnader för att öka komforten, utan att för den delen göra avkall på känslan av sommarstugeområde. Men med den nu aktuella frimärksplanen gör ni en särbehandling och gynnar två/tre fastigheter. Var finns likabehandlingsprincipen i Strängnäs kommuns handläggning av dessa ärenden? Och hur tänker ni gällande social hållbarhet, inom kommunen i stort, och i synnerhet gällande fritidsområdet Kråkvilan? Alla i vår förening berörs av frimärksplanen!

Samhällsbyggnadskontorets kommentar:

Se svar på synpunkterna under rubrikerna Förändring av områdets karaktär, Privatisering av stranden, Likställighetsprincipen och det kommunala planmonopolet, Varför görs en detaljplan för fastigheterna Kråkvilan 1:20-22/Varför gör inte kommunen en detaljplan för hela området?

Frågan om framkomlighet utanför planområdets gräns hanteras inte inom ramen för detaljplanen. Det är en fråga om tillsyn som behandlas av kommunens bygglousenhet.

Sakägare 4

With reference to my previous submission (see above) I wish to strongly disagree with the proposal for the following reason(s).

While the want from the kommun to correct its previous mistake is commendable, this change in building plans (while addressing the immediate concern) will create a larger future financial inequity for the owners of 1:20 & 1:21.

I strongly recommend that the kommun commission a report which assesses the financial lost to the owners of 1:20 & 1:21 prior to proceeding further.

ÖVERSÄTTNING

Jag vill hänvisa till min tidigare inlägga (se ovan). Jag motsätter mig förslaget på följande grunder.

Kommunens önskan att korrigerera sitt tidigare misstag är hedervärd, den här förändringen i detaljplanen kommer att skapa en stor framtida finansiell orättvisa för ägarna av Kråkvilan 1:20-21.



Jag rekommenderar starkt att kommunen tar fram en rapport som redovisar den finansiella förlusten för ägarna till Kråkvilan 1:20 och 1:21 innan kommunen går vidare med planarbetet.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar:

Kommunens bedömning är att det föreslagna planförslaget inte påverkar befintliga fastigheter i området negativt.

Varje fastighet är unik utifrån dess förutsättningar. Fastigheterna Kråkvilan 1:20-21 är bebyggda på ett sådant sätt att en ytterligare bebyggelse inte är lämplig att möjliggöra utifrån de förutsättningar som finns på platsen utifrån fastighetens topologi, geoteknik, dagvatten och strandskydd.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att detaljplanens genomförande kan innebära en värdeökning av fastigheterna inom planområdet genom att byggrätterna utökas. Idag saknar bebyggelsen inom Kråkvilan 1:20-21 bygglov då det inte följer den gällande detaljplanen för området.

Sakägare 5

With reference to my previous submission (see above) I wish to strongly disagree with the proposal for the following reason(s).

While the want from the kommun to correct its previous mistake is commendable, this change in building plans (while addressing the immediate concern) will create a larger future financial inequity for the owners of 1:20 & 1:21.

I strongly recommend that the kommun commission a report which assesses the financial lost to the owners of 1:20 & 1:21 prior to proceeding further.

Jag vill härmed meddela att jag instämmer med sakägare 3 nedan.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar:

Kommunens bedömning är att det föreslagna planförslaget inte påverkar befintliga fastigheter i området negativt.

Varje fastighet är unik utifrån dess förutsättningar. Fastigheterna Kråkvilan 1:20-21 är bebyggda på ett sådant sätt att en ytterligare bebyggelse inte är lämplig att möjliggöra utifrån de förutsättningar som finns på platsen utifrån fastighetens topologi, geoteknik, dagvatten och strandskydd.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att detaljplanens genomförande kan innebära en värdeökning av fastigheterna inom planområdet genom att byggrätterna utökas. Idag saknar



bebyggelsen inom Kråkvilan 1:20-21 bygglov då det inte följer den gällande detaljplanen för området.

Sakägare 6

Granskning (2) av förslag detaljplan för KRÅKVILAN 1:20-22, Tosterö, Strängnäs
Synpunkter från Kråkvilan 1:30, 2022-09-22

Följande citat från boverket är tänkvärda:

”Kommunen kan ändra planer genom att ta bort, justera eller lägga till planbestämmelser för en geografisk del av den. Ändringen ska dock rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen.”

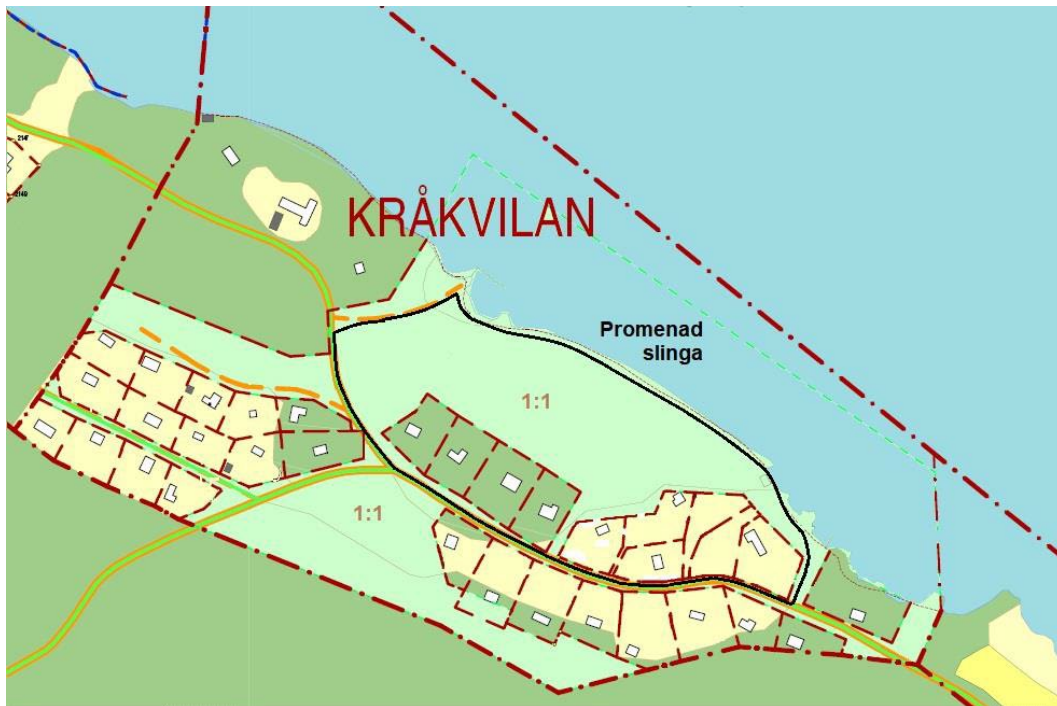
”Ändring bör inte användas för att legalisera avvikelser för byggnadsåtgärder på enstaka fastigheter.”

Syftet är klarlagt i befintlig detaljplan för området.

Ägarna till Kråkvilan 1:20/21 har valt att bebygga strandområdet utan att beakta strandskyddslagen och utan att invänta en förändring av planerna för området, samt har inte hört sammat grannarnas synpunkter beträffande hushöjder och inte respekterat avstånd till tomtgräns.

Stränder och sjöar som ligger på gångavstånd från fritids-/sommarstugeområden har ur tillgänglighetssynpunkt en alldeles särskild betydelse för allmänheten, medborgarna.

Stranden utefter Kråkvilans sträckning är sådan att den har en naturstig utefter Mälaren, mellan två anslutande vägstuppar med badplatser för den allmänhet som vistas på Kråkvilan.



Naturstigen utgör en del av en promenadslinga som går delvis på en grusväg. Grusvägen utnyttjas flitigt som en gångväg till och från bad-/båtplatser.



Utefter vägen finns en fin utsikt för allmänheten som skulle störas allvarligt av fler höga hus utefter vägen.



Vägen är hastighetsbegränsad till 30 km i timmen och har en breddning i backen varför det går bra att stanna till om så önskas för att titta på utsikten. Denna utsikt definierar hela området Kråkvilan.

Huset på Kråkvilan 1:22 bör utifrån det vara ett enplanshus med en nockhöjd av högst 12 m över nollnivån.



Ännu bättre skulle utsikten bli om huset på Kråkvilan 1:20 kom bort.



Naturstigen har potential att utvecklas till en fin strandpromenad. Ett sådant arbete påbörjades för mer än 10 år sedan, utifrån önskemål från samfällighetens medlemmar, men har stannat av på grund av den privatisering av stranden som har skett av ägarna till Kråkvilan 1: 20/21.

Genom den omfattande fasaden lägger huset på Kråkvilan 1:20/21 beslag på en stor del av stranden och skapar på så sätt en psykologisk barriär, ett hinder för allmänhetens utnyttjande av såväl strand som en framtida mer utvecklad strandpromenad.

Om kommunen gör felbedömningar i samband med att någon söker bygglov och ägarna investerar tillräckligt mycket i hus och hem så förfaller det som att alla lagar och regler, samt invändningar från grannarna sätts ur spel, liksom domstolsutslag.

Detta ärende har med alla ingående delärenden passerat alla gränser om vad som är rimlig hantering i ett rättssamhälle. Det kan inte vara enskilda fastighetsägare som ska föra talan i detta ärende längre. Nu måste det allmänna offentliga Sverige ta över för detta handlar även om allmänhetens rätt.

Det behöver göras en oberoende prövning: - Om uppförandet av byggnaderna på Kråkvilan 1:20/21 är förenligt med strandskyddslagen och om ett eventuellt brott föreligger mot lagen.

Och en prövning göras i vilken utsträckning marken kan tänkas återställas:



Kråkvilan 1:22 och Kråkvilan 1:20/21 förr och nu.



Enligt min mening är det fel att lägga strandskyddsrestriktioner på fastigheten Kråkvilan 1:22 och det är inte nödvändigt att klämma in denna tomt i ärendet (planen) eftersom den är bebyggd sedan mycket länge. Huset gränsade då på 60- och 70-talet mot mark som låg utanför hemfridszon för fastigheten Kråkvilan 1:20/21. Gamla stamfastighetens byggnader ”torpet” låg samlade högre upp i backen.

Men efter den fortsatta avstyckningen av ”torpet” är det däremot rimligt att lägga strandskyddsrestriktioner på hela delen av de tidigare obebyggda avstyckade tomterna.



Kommunen har valt att på alla sätt skydda den investering som ägarna till Kråkvilan 1:20/21 har gjort. Kommunen går så långt i sin iver att de tycker att andra fastighetsägare och allmänheten ska ta hela konsekvenserna av detta.



Kommunen förslår till exempel åtgärder på fastigheten Kråkvilan 1:22 som går stick i stäv mot allas vår strandmiljö, genom att föreslå att tomten Kråkvilan 1:22 får bebyggas med hus som är nästan 4 meter högre än nuvarande hus.

Planområdet, frimärksplanen ingår i ett fritidshusområde och den allmänhet som besöker området är ofta stadsbor och de åker inte ut till Kråkvilan för att sitta och titta på, eller bli betittade från omfattande husfasader vid stranden.

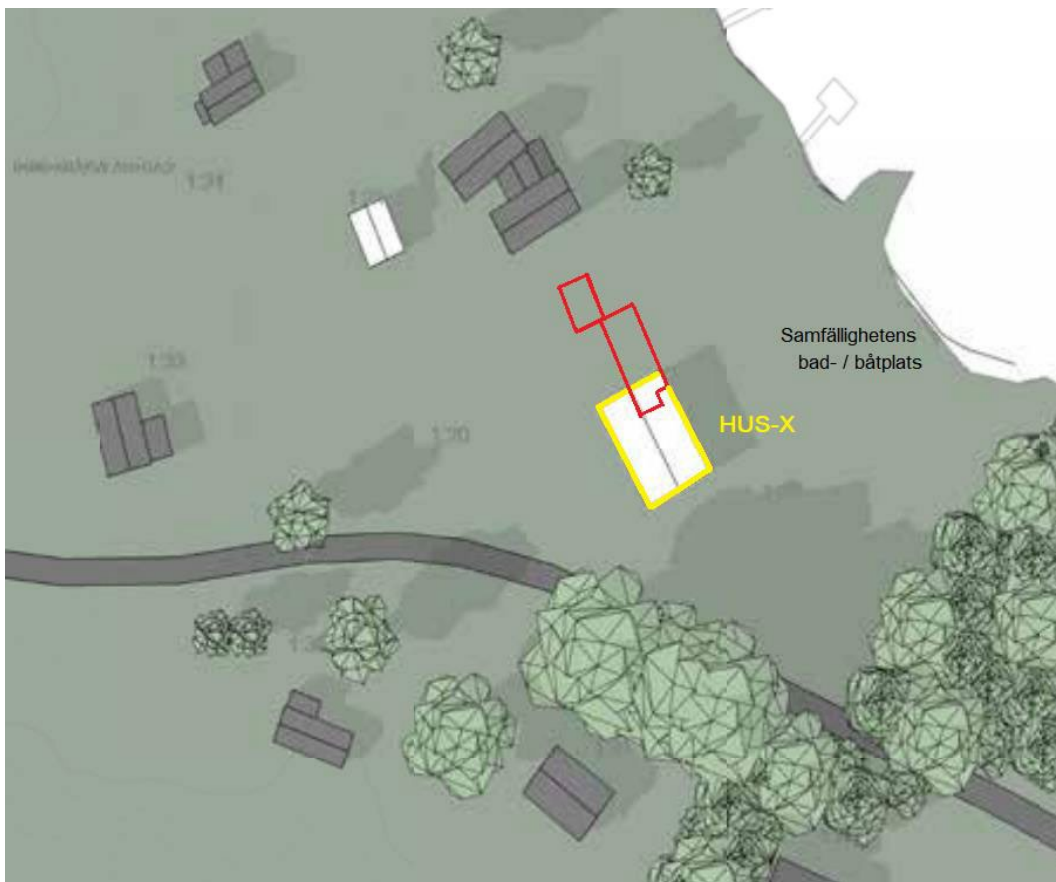
Kommunen vill ge sig på den del av strandmiljön som vi främst vill skydda genom att ge uttryck för en lösning som går ut på att ge ägarna till Kråkvilan 1:22 förmånen att riva sitt befintliga 1-våningshus mot att bygga ett hus "HUS X" direkt ovanför vår gemensamma del av strandområdet.



P



Fotografi från vattnet upp mot befintlig bebyggelse.
Visar utsiktsvy från vattnet. -- Samfällighetens brygga





Förslaget har tagits fram av Kommunen (som ett tidigare hemligt inriktningsbeslut) innebärande att i stället för att riva eller på annat sätt åtgärda huset på Kråkvilan 1:20/21, så ska i stället grannhuset huset på Kråkvilan 1:22 rivas. Det innebär och ett nytt hus "HUS-X" ska byggas på tomten i ett nytt läge.

Upplägget är, i utbyte får ägarna till Kråkvilan 1:22 av kommunen möjlighet att bygga ett större och högre hus och slipper vissa utgifter som andra fastighetsägare normalt betalar. (Skadeståndsanspråk borde hanteras på annat sätt.)

Med det nya läget av huset på Kråkvilan 1:22, "HUS-X" enligt presenterad skiss, kommer en utökad del av stranden att exponeras av boningshus, huvudbyggnad med krav på obehindrad utsikt mot vattnet.

Förslaget leder till fler kontroverser mellan grannarna och leder till en förlängning av strandrensans privatisering, till men för allmänhetens tillträde till strand och naturområde.

Konsekvenserna förstår man om man betraktar dessa avlödade bilder:





Är full utsikt över hela östra strandområdet från höga husfasader eftersträvansvärt? Nej!

Detta förslag trollar inte bort den stora höga husväggen på Kråkvilan 1:20 som vetter mot Kråkvilan 1:22.

En mjukare, inte så abrupt övergång mellan fastigheterna behövs.





Kommunen presenterar förenklade och förvanskade illustrationer av verkligheten. Studerar man i stället verkligheten och bedömer den ur alla tillämpliga vyer kommer man till ett helt annat resultat än det kommunen har presenterat i förslaget till detaljplan.

Det är inte bara utblickarna inåt eller över Mälaren som räknas, utan även viktigt är närvaron eller snarare frånvaron stora höga fasader, med tak, väggar, fönster etcetera. Samt den vegetation som skapas utifrån husägarnas behov av avskildhet och dölja påträngande husfasader och insyn från andra tomter.

Även läget av hus på tomt är också avgörande. Vi vill inte ha "Hus-X" enligt förslag ovan. Hus på Kråkvilan 1:22 bör vara av typen enplanshus och ha en nockhöjd på högst 12 meter över nollnivån.

Hus och tomt bör för Kråkvilan 1:20/22 rent allmänt sett anpassas till områdets karaktär av fristående, friliggande hus. Vi vill inte ha huvudhuset på "Kråkvilan 1:20" eftersom de förstör mer än nödvändigt strandmiljön och utsikter för allmänhet och andra husägare. Eventuella husdelar på Kråkvilan 1:20 bör inte ha en nockhöjd som överstiger 14 meter över nollplanet, och bör hållas på behörigt avstånd 4,5 – 6 meter från gränsen till Kråkvilan 1:22 för att pass in i området.

Denna granskning (2) av Kråkvilan 1:30 hänger intimt ihop med föregående granskning (1) och är därför infogad nedan. Avslutande synpunkter är där kompletterade med synpunkter på strandskyddets upphävande.

Granskning (1) av förslag detaljplan för KRÅKVILAN 1:20-22, Tosterö, Strängnäs
Synpunkter från Kråkvilan 1:30, 2021-11-05

Förtydligat om nockhöjden på Kråkvilan 1:22 samt några avslutande synpunkter.

Genom Samhällsbyggnadskontorets detaljplaneförslag som innebär att ägarna till Kråkvilan 1:22 ska tillåtas få bygga ett 8 meter högt tvåvåningshus (14 meter över nollnivån) så gör kommunen i princip om samma fel en gång till som tidigare med det av grannarna så hårt kritiserade huset på Kråkvilan 1:20/21.

Huset på Kråkvilan 1:22 är byggt i två omgångar. En inte helt planerlig tillbyggnad har skett, men till skillnad från uppförandet av huset på Kråkvilan 1:20/21 så har Kråkvilan 1:22:s tillbyggnad skett med empati och i samförstånd med grannarna då hänsyn tagits till såväl sjöutsikter som samfällighetens bad- och båtplats.

Bilden nedan kan ge en förståelse av, en insikt om att det inte skulle bli bra med ett tvåvåningshus som blickar ner över samfällighetens bad- och båtplats. Alla är inte bekväma med att känna sig ständigt iakttagna och det skulle bli svårt att underhålla höga träd eller höga häckar för avskärmning.



Tillsamman med ägare av Kråkvilan 1:31 har ägare av Kråkvilan 1:30 aktivt förvaltats allmänningen med samfällighetens bad-och båtplatser nedanför Kråkvilan 1:22 under snart 60 år.

Vi planterar, ansar och vårdar träd och buskar på ett sådant sätt att en avvägning görs mellan olika intressen av avskildhet och sjöutsikter.

Jag som ägare av Kråkvilan 1:30 och aktiv förvaltare av gemensamhetsanläggningar menar utifrån min erfarenhet: Att ett enplanshus med en max nockhöjd på 12 meter över referensnivån är på alla sätt ett välbalanserat val av nockhöjd för att få huset Kråkvilan 1:22 passa in i sin omgivning.



Bild: Kråkvilan 1:22 sedd från allmanningen vid stranden nockhöjd 10 meter

Ett tvåvåningshus med en nockhöjd på 14 meter över referensnivån kommer att bli alltför högt.



Bild: Kråkvilan 1:22 som tvåvåningshus, fotomontage



Att bebygga det strandnära området med höga påträngande hus typ 14–16 meter över nollnivån är allt annat än ett önskemål för det stora flertalet av samfällighetens medlemmar.



Bild: Kråkvilan 1:20/21 sedd från allmänningen vid stranden

Stora villor med ansenliga fönsterfasader utefter Mälaren påverkar det allemansrättsliga användandet av stranden på ett synnerligen ofördelaktigt sätt. Huset visas här som exempel för vad som kan hända med Kråkvilan 1:22 men då med en lägre nockhöjd. Vackert för ägarna.

För allmänheten kan det kännas för privat så man undviker området. Allmänheten förstår inte om man inkräktar eller inte inkräktar på någons hemfridszon. För grannarna blir det till en plats som man inte vill uppehålla sig på - en plats som man fort vill skynda sig förbi. Men det är väl det som är meningen. Nu lite om siktlinjer och nockhöjd.

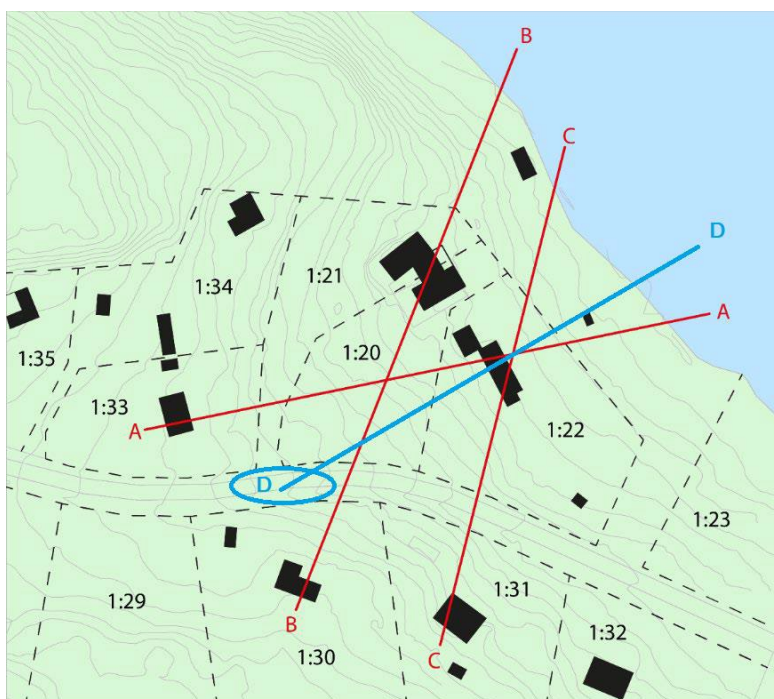




Huset Kråkvilan 1:20/21 har med sin höga höjd och "splittrade oroliga" fasad förstört utsikten inifrån huset på Kråkvilan 1:30 så att det kan bli tal om att i princip vrida på hela huset Kråkvilan 1:30 på ett eller annat sätt. Sjöutsikten har liksom försvunnit, man ser bara "husen" när man kommer in i ett rum och tittar ut.

Det är då inte alldeles omöjligt att även Kråkvilan 1:30 längre fram kan komma att ha en siktlinje liknande den som Kråkvilan 1:33 och 1:31 har utöver hustaket på Kråkvilan 1:22.

Även allmänhetens siktlinje D-D från grusvägen genom området bör beaktas eftersom den bestämmer hur området uppfattas av besökare och flanörer utefter vägen. Även det begränsar nockhöjden.



Avslutande synpunkter

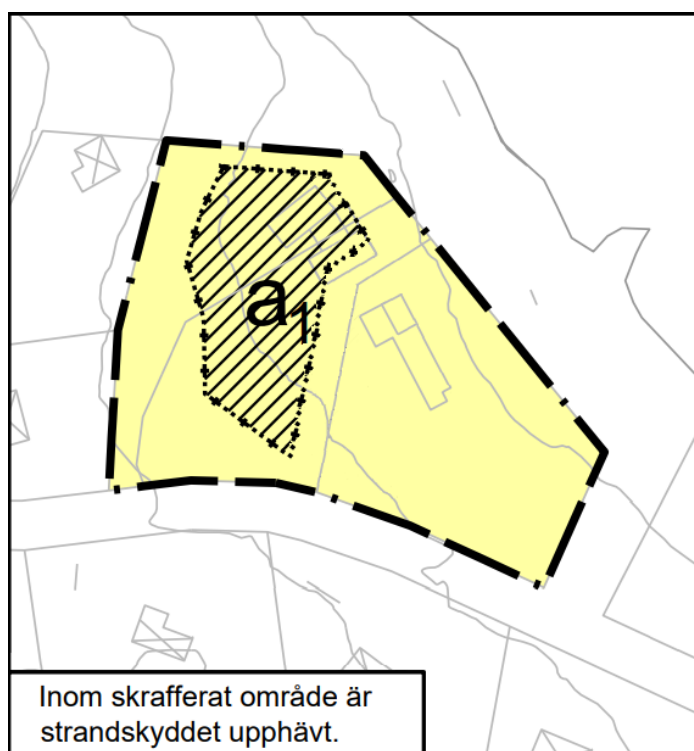
Övriga synpunkter från samrådet ligger kvar som grund för ett eventuellt överklagande eftersom de inte har blivit tillgodosedda. Jag har läst noga men eftersom syftet är så fastlåst så blir granskningen meningslös.

Min bestämda uppfattning är att det stora huset på Kråkvilan 1:20 borde rivas och ersättas av ett strandskydd på lämpligt sätt. Hela tomten på Kråkvilan 1:20/21 skulle bli mycket finare och soligare och ägarna till Kråkvilan 1:22 skulle må mycket bättre liksom ägarna på Kråkvilan 1:20/21.



Tillägg 2022-09-22 till Avslutande synpunkter 2021-11-05

Genom att ta bort huset på Kråkvilan 1:20 så blir utsikten från vägen bättre till gagn för allmänheten och på köpet även för andra sakägande grannar, samt mängden höga fönster riktade ner mot stranden, allmänningen blir färre. Andra fördelar kan vara att naturen till en viss del kan restaureras. Murar och veranda kommer bort och ett nytt dike kan grävas mellan Kråkvilan 1:20 och 1:22.



Allmänhetens berättigade krav utifrån Strandskyddslagen och Miljöbalken kan var mer långtgående än så, eftersom naturen är mycket bättre än vad Kommunen vill göra gällande, med en av många besökare erkänt vacker utsikt över Mälaren

En rimlig utgångspunkt utifrån det är att hela fastigheten Kråkvilan 1:20/21 ska beläggas med strandskydd. Att bebygga området med två höga hus med mellandel är ingen fördel för allmänheten.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar:

Se svar under rubrikerna: Höjd på bebyggelse, Förändring av områdets karaktär, Likställighetsprincipen och det kommunala planmonopolet, Varför görs en detaljplan för fastigheterna Kråkvilan 1:20-22/Varför gör inte kommunen en detaljplan för hela området?, Försämrad sjöutsikt, Privatisering av stranden, Insyn från planområdet till stranden och Strandskyddsdispens



Rivning av Kråkvilan 1:20

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har valt att i första hand pröva om byggnaderna på Kråkvilan 1:20-21 kan planläggas och därefter få ett giltigt bygglov. Vid ett scenario där detaljplanen inte vinner laga kraft kommer frågan om rivningsföreläggande att återupptas.

Tillsyn

Frågor om olovligt ianspråktagande av mark är en tillsynsfråga och hanteras av kommunens bygglovsenhet. Kontaktuppgifter finns på Strängnäs kommuns hemsida.

Offentlighetsprincipen

I yttrandet omnämns "hemligt inriktningsbeslut". Det finns inga handlingar eller beslut kopplade till handlingar där sekretess föreligger. Samtliga handlingar kopplade till beslut som berör ärendet om detaljplan för Kråkvilan 1:20-22 är offentliga handlingar och kan begäras ut från kommunen enligt offentlighetsprincipen.

Illustrationer stämmer inte med verkligheten

En höjdstudie har tagits fram av Carlstedts arkitekter. Det som benämns som "hus X" är ett exempel på en placering som en ny bebyggelse kan få, plankartan medger placeringar på andra platser och det finns inget förbud mot lägre eller mindre bebyggelse. Det som redovisas är den maximala bebyggelsen sett till höjd och yta som detaljplanen tillåter. (Se planbeskrivningen, rubrik "Bebyggelsens relation till omgivande bebyggelse" sida 22 och framåt)

Allmänhetens påverkan från grusvägen

Samhällsbyggnadskontoret står fast vid sin bedömning att allmänhetens tillgång till vägen inte kommer att påverkas av detaljplanens genomförande då vägen inte ligger inom planområdet och det inte finns någon målpunkt för allmänheten, exempelvis utsiktspunkt, längs med vägen.

Sakägare 7

Kommunen har godkänt bygglov på 1:20-21 som går bortom gällande bestämmelser i området, vilket har konstaterats av mark- och miljööverdomstolen, som hävt loven. Kommunen vill nu ändra på detaljplanen för endast 1:20-22, då man hävdar att



A. ” Efter undersökningen framkom att det inte var möjligt att genomföra en detaljplan för hela planområdet Kråkvilan. Det var inte klart hur de geotekniska förutsättningarna, strandskyddsfrågan eller tidsplanen för en framtida VA-anslutning.”

Vi anser att

1. Argument A. inte är tillräckligt med hänsyn till likabehandlingsprincipen för att göra en frimärksplan för 1:20-22 och avstå från förändring av detaljplan i hela området. Den andra meningen i stycke A. är inte ens en komplett avslutad mening och innehåller syftningsfel. Detta är det enda argumentet bakom kommunens val av frimärksförslag, och kommunen bör dra det tillbaka och utreda ändring av detaljplan för hela området. Alternativt motivera sig väsentligt bättre.

2. Liggande förslag utgör en omotiverat stor utökning av byggrätt på 1:22. Om en detaljplan skall ändras enligt frimärksplan, och inte för hela området, finns det ingen presenterad godtagbar anledning att utöka byggrätt till mer än 90m² samt nuvarande bygghöjd på 1:22. Kommunen bör inte ändra i detaljplan för enskild fastighetsägare som kompensation för tidigare misstag från kommunens sida.

3. Proportionalitetsprincipen gäller möjligen för 1:20-21 och eventuellt för befintlig byggnad på 1:22, men inte för utökad byggrätt på 1:22. Det finns ingen befintlig presenterad investering i 1:22 som medger ändrad detaljplan utöver 90m² eller befintlig byggnadshöjd, med detta argument. En eventuell bygglovsansökan på 1:22 utöver 90m² är inte tillräckligt för att åberopa nämnd princip.

4. Kommunen bör föreslå att fastigheterna 1:20-21 slås samman, då befintlig byggnad är en icke klyvbar enhet, som inte kan delas eller säljas i två delar. Detta är i linje med kommunens önskan att med ändring av detaljplan möjliggöra befintlig byggnad.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar:

Se svar under rubrikerna Likställighetsprincipen och det kommunala planmonopolet och Varför görs en detaljplan för fastigheterna Kråkvilan 1:20-22/Varför gör inte kommunen en detaljplan för hela området?

Slå ihop fastigheterna 1:20-21 till en fastighet

Det finns ingen möjlighet att slå ihop fastigheter genom detaljplanen. Lantmäteriet hanterar den frågan.

Proportionalitetsprincipen



I Plan och Bygglagen ingår proportionalitetsprincipen genom Plan och bygglagen 2 kap 1§. Detaljplaneprocessen gör en avvägning mellan det allmänna och enskilda intresset.

Privatperson 1

Vi bestrider lagt förslag.

Grundproblemet är att kommunen tidigare beviljat bygglov för en fastighet som för cirka tio år sedan uppförts regelvidrigt enligt gällande bygglovsregler.

Fastighetens placering, yta och totalhöjd strider mot dåvarande bygglovsregler.

Inga marginella avsteg. Kommunen har haft både möjlighet men även skyldighet att agera professionellt, medge misstag och åtgärda grundproblemet.

Länsstyrelsen har senare upphävt bygglovet för fastigheten som nu stått utan bygglov i cirka tio år.

Istället för att rätta till sin egna misstag föreslår nu kommunen en kortsiktig lösning (en förlikning) för att undvika de kostnader som oundvikligen uppstår för kommunen om man agerar regelmässigt och professionellt.

Kommunen föreslår nu en ändrad detaljplan för bara två fastigheter i en förening där nuvarande detaljplan omfattar drygt 40 fastighetsägare. Förslaget, som positivt särbehandlar två fastighetsägare, skulle ge omotiverad rätt till extremt ökad byggrätt och i jämförelse med idag en enorm värdeökning i relation till övriga fastighetsägare som skött sig inom ramen för gällande regler. Kommunens försök till förlikning är omoralisk.

Nuvarande detaljplan omfattar idag alla fastighetsägare. Förslag på förändringar i detaljplanen ska omfatta alla fastighetsägare.

Vi bestrider förslaget och åberopar likabehandlingslagen.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar:

Se avsnitt om likställighetsprincipen och det kommunala planmonopolet, Varför görs en detaljplan för fastigheterna Kråkvilan 1:20-22/Varför gör inte kommunen en detaljplan för hela området? och Påverkan på fastighetsvärdet

Privatperson 2

Förtroendevalda politiker i Strängnäs byggnadsnämnd har i drygt 10 års tid agerat undflyende och ansvarslost i ett, normalt sett, enkelt bygglovsärende.

Oviljan och oförmågan att agera enligt kommunallagen, rätt, snabbt och effektivt, har komplicerat tillvaron för alla berörda. Inte minst för byggnadsnämnden själv.

Upprinnelsen är att en kommunal tjänsteman år 2009 beviljade bygglov på felaktiga grunder. Tjänstemannen saknade befogenheter men valde att agera ändå. Varför? Istället för att lyfta frågan om eventuell trolöshet mot huvudman, lösa personalfrågan, medge fel och göra rätt valde nämnden att göra ingenting. Huset fick byggas och placeras fel och närmare stranden.



Ytan och totalhöjden strider i allt väsentligt mot dåvarande bygglovsregler. Storlek och placering avviker i alla delar från den ritning som fastighetsägarna använde för att i samråd söka acceptans med berörda grannar. Närmast berörd granne fick succesivt uppleva hur sol, sjöutsikt och värdet på sin egen tomt gradvis försvann. Huset påverkar flera grannars sjöutsikt. Inga marginella avsteg. År 2014 upphävde Länsstyrelsen bygglovet för fastigheten som än idag står utan bygglov.

Förtroendevaldas undfallenhet får givetvis konsekvenser, både mänskliga och ekonomiska. Enligt kommunallagen ska kommuner agera snabbt och effektivt för att underlätta livet för oss medborgare och värna våra skattemedel. Familjen har bott i fastigheten under hela tiden som bygglov saknats. Oavsett hur de själva har agerat och uppträtt i frågan så finns det självklart en otrygghet i att bo i ett hus som inte finns, som rimligen borde vara svårt att försäkra och omöjligt att sälja. Därför är det viktigt att kommunen agerar rätt från början. Även om det innebär en prestigeförlust och ekonomisk skada. Det finns ansvarsförsäkringar.

Hur stora kostnaderna varit sedan 2009 till idag kräver djupare analys. Men de tre senaste åren har tre geologiska utredningar utförts till en kostnad av 300 000 kronor. Arbetidskostnaden för tjänstemännen som arbetat med detta ärende under tre års tid summerar till en miljon kronor. De har lagt ner 1000 timmar där varje timme är värd 1000 kronor. Inga intäkter har skapats.

Utöver detta har kommunen köpt tjänster av jurister för rådgivning och vägval. Riva eller rädda? Nämnden valde att rädda. Därför har arkitekter anlåtats för att visualisera det nya detaljplaneförslaget, "frimärkslösningen". Jurister och arkitekter prissätter normalt sina tjänster högt.

Den totala handläggningstiden och kostnaderna räknat i miljoner kronor för detta ärende kan varken anses vara effektivt eller värnande om skattemedel. Ansvariga politiker borde för länge sedan haft modet att lösa ut kommunens ansvarsförsäkring, betala självriskan och riva fastigheten som på goda grunder saknar bygglov.

Kommunenens nya detaljplaneförslag tar inte hänsyn till småskalig bebyggelse. Kråkvilan har en kultur och karaktär som skapats över tid. Den tröghet och motstånd mot "höghus" som finns inom föreningen ska inte tolkas som att vi generellt är mot höghus. Vi är för småskalig bebyggelse just här. Att tillåta ännu ett "höghus" skapar bara fler missnöjda sakägare och ökad splittring. Det är som att ställa de längsta barnen främst på ett klassfoto. Det vet våra barn att man inte gör.

Kommunens nya detaljplaneförslag beaktar inte vikten av social hållbarhet. Förslaget missgynnar cirka 38 fastighetsägare för att kompensera två. Detta motverkar möjligheten för oss medlemmar att i god anda kunna utveckla vårt



område och samexistera utan splittringar och konflikter i en redan infekterad fråga. Två höghus i ett fritidsområde bygger inte social hållbarhet.

Kommunens nya detaljplaneförslag åsidosätter kommunallagens likställighetsprincip. Kommunen föreslår nu en ändrad detaljplan för bara två fastigheter i en förening där nuvarande detaljplan omfattar drygt 40 fastighetsägare. Förslaget är en kompensation för kommunens felaktiga handläggning för drygt tio år sedan. Syftet är att positivt särbehandla två fastighetsägare. Förslaget innehåller dessutom rätten att bygga komplementbyggnader. Hur tänker byggnadsnämnden?

Förslaget skulle ge omotiverad rätt till utökad byggrätt och i jämförelse med idag en enorm värdeökning i relation till övriga fastighetsägare som skött sig inom ramen för gällande regler.

Nuvarande detaljplan omfattar alla fastighetsägare. Förslag på förändringar i detaljplanen ska omfatta alla fastighetsägare och ta hänsyn till planerna på kommunalt vatten och avlopp till år 2027.

Vi bestrider detta förslag och åberopar likställighetsprincipen.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar:

Se svar under rubrik – Höjd på bebyggelse, Förändring av områdets karaktär, Likställighetsprincipen och det kommunala planmonopolet, Varför görs en detaljplan för fastigheterna Kråkvilan 1:20-22/Varför gör inte kommunen en detaljplan för hela området? Försämrad sjöutsikt, Påverkan på fastighetsvärdet och Privatisering av stranden

Frågan om social hållbarhet är inte applicerbar i det aktuella fallet.

**ÖVRIGA MYNDIGHETER, FÖRETAG,
SAMMANSLUTNINGAR OCH ENSKILDA**

SEVAB VA

Vi på SEVAB VA, har inga synpunkter på planändringen.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar:
Svaret noteras.



STRÄNGNÄS KOMMUN

Granskningsutlåtande 2

Antagandehandling
Samhällsbyggnadskontoret

Dnr:
MSN/2019:2295
Datum: 2022-11-16

Samhällsbyggnadskontoret

Gustaf Björklund
Planchef

Victoria Jacobsson
Planarkitekt