

Kommunstyrelsens planutskott

Tid: Tisdagen den 3 februari 2026, kl. 09:00-10:07
Ajournering: 09:22-09:31
Plats: Kanholmsfjärden

Beslutande: Se sidan två
Ersättare: Se sidan två
Övriga deltagare: Se sidan två

Utses att justera: Terje Egeland (M)

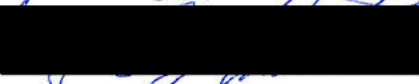
Justeringens tid och plats: Tisdagen den 10 februari 2026,
Kommunhuset i Skogsbo

Protokollet innehåller: § 1 - 8

Ordförande:


Kristina Lång (C)

Justerare:


Terje Egeland (M)

Sekreterare:


Vera Kjessler

ANSLAGSBEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag på kommunens anslagstavla

Datum när
anslaget sätts

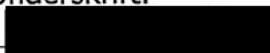
upp 2026-02-10

Datum när anslaget
tas ner

2026-03-05

Förvaringsplats
för protokollKommunhuset
i Skogsbo

Underskrift:



Beslutande

Kristina Lång (C), ordf.
Carl Kangas (S), 1 v.ordf.
Terje Egeland (M), 2 v.ordf.
Magnus Danielsson (S)
Pontus Tengby (MP)
Deshira Flankör (M)

Tjänstgörande ersättare

Niclas Ingfeldt (SD) ersätter Thorulf Empfevik (-)

Ersättare

Miranda Ahlers (C)
Siv Strömbäck (MP)
Rogier Krona (M)

Övriga deltagare

Åsa Engwall
Jenny Andersson
Babak Moazzami, §2-4
Rasmus Norling, §1-5
Julia Ederyd, §1-3

Innehållsförteckning

§ 1 Godkännande av dagordning 2026-02-03	4
§ 2 Information kring planavdelningens yttrande till Lantmäteriet gällande Brunn [REDACTED]	5
§ 3 Ösby 2:104 m.fl. Särskilt boende, avstämning inför samråd	9
§ 4 Svar på remiss gällande rapporten "En gemensam väg för PBL-ärenden"	10
§ 5 Svar på motion (M) om att låta fler värmdöbor nyttja attefallsreformen	12
§ 6 Revidering av sammanträdestider kommunstyrelsens planutskott 2026	14
§ 7 Initiativ (S,C,L,MP) Säkerställ breda dialogaktiviteter kopplat till Säbo, Ösby 2:104 m.fl.	15
§ 8 Delgivningar 2026-02-03	16



§ 1

Dnr: 2026KS/0030

Godkännande av dagordning 2026-02-03

Beslut

1. Informationsärendet ”Information kring planavdelningens yttrande till Lantmäteriet gällande Brunn [REDACTED]” läggs till på dagordningen som §2.
2. Initiativ (S,C,L,MP) ”Säkerställ breda dialogaktiviteter kopplat till Säbo, Ösby 2:104 m.fl.” läggs till på dagordningen som §7.
3. Utsänd dagordning godkänns med justeringar enligt punkt 1 och 2.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott



§ 2

Dnr: 2026KS/0027

Information kring planavdelningens yttrande till Lantmäteriet gällande Brunn [REDACTED]

Beslut

Informationen noteras.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

Ärendebeskrivning

Åsa Engwall, chef för samhällsutvecklingsavdelningen, informerar utskottet om ett brev som inkommit från en fastighetsägare i Brunn. Vidare informerar Åsa Engwall om hur fastighetsbildningslagen och plan- och bygglagen kan få olika konsekvenser för enskilda vid avstyckning och fastighetsbildning. Eftersom lagstiftningen i vissa fall kan krocka och leda till stora följder för den enskilde, ser kontoret över hur arbetet med information och rekommendationer till medborgarna kan förbättras.

Mötet ajourneras 09:22-09:31.

Reservationer och protokollsanteckningar

(M) anmäler en protokollsanteckning:

”Inledningsvis vill vi Moderater uttrycka vår stora oro och besvikelse över kommunens hantering av ett ärende riktat mot en enskild fastighetsägare. Av de uppgifter som framkommit framstår det som att kommunala befogenheter vid upprepade tillfällen har överskridits. Särskilt allvarligt är att detta förefaller ha skett med efterhandskonstruktioner som stöd eller acceptans från flera chefsled, vilket väcker frågor om såväl ansvar som rättssäkerhet. Det är därför djupt bekymmersamt att liknande agerande synes ha fortsatt även på den politiska nivån.

Utifrån det material som kommit oss till del ser vi på saken enligt följande.

Ärendet gäller en ansökan om avstyckning av en tomt som en fastighetsägare har gett in till Lantmäteriet.

Enligt fastighetsägaren var den 21 februari 2025 sista dag för att överklaga Lantmäteriets medgivande till avstyckning.

Samma dag, den 21 februari 2025, skickade kommunen ett e-postmeddelande till Lantmäteriet där man uppgav sig vilja informera om vissa förhållanden kring fastigheten. Av särskild betydelse är att mejlet skickades från en gemensam funktionsbrevlåda och saknade angivande av ansvarig tjänsteperson.

Enligt Kommunstyrelsens delegationsordning kan förvaltningen på delegation föra kommunstyrelsens talan i vissa ärenden. Delegationsordningen anger dock uttryckligen att tjänstepersoner inte kan fatta beslut gemensamt och att endast en utsedd delegat kan fatta beslut i ett enskilt ärende, se sidan 3 av 33 under rubriken "Ansvar" i Kommunstyrelsens delegationsordning i följande länk:

<https://www.varmdo.se/download/18.11d8a0d318affb9fb16ea4/1759925720840/Delegationsordning+f%C3%B6r+Kommunstyrelsen.pdf>

Mot denna bakgrund menar vi att om e-postmeddelandet den 21 februari 2025 ska betraktas som ett överklagande, har detta skett i strid med kommunstyrelsens delegationsordning.

Hej,

Värmdö kommun kontaktar er gällande ärende A3241070.

Vi vill informera att dessa fastigheter är belägna inom det område där byggnadsplan 5 Fagerholm har upphävts 2023-07-10 [Upphävande av del av byggnadsplan 5 \(bp5\) - Värmdö kommun](#).

Vi vill även påpeka att fastigheten ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Vatten- och avloppsförsörjningen sker genom enskilda lösningar och det är inte utrett om det finns förutsättningar till en lämplig placering för enskild avloppslösning eller vattentäkt på fastigheten.

Det är inte utrett om avloppet klarar ytterligare anslutning, det framgår heller inte tydligt vilken anläggning som styckad fastighet ska kopplas på. Om det är Brunn [REDACTED] så har inget giltigt tillstånd för sin befintliga anläggning. Vid tillsyn 2015 fanns det mycket slam i infiltrationen. Kommunen anser därmed att avloppsfrågan inte är utredd.

Vänligen,

Planavdelningen
Samhällsbyggnadskontoret

Värmdö kommun
Skogsbovägen 9-11
13481 Gustavsberg
Tel: 08 570 473 37
Mobil: 070-233 19 24



Den 26 februari 2025, det vill säga fem dagar efter sista dag för överklagande, kontaktade Lantmäteriet kommunen med en fråga om kommunens yttrande skulle tolkas som ett överklagande. I detta sammanhang angavs ett sista svarsdatum som redan passerat, vilket senare korrigerades.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "JE No", written over a horizontal line.

Från: L [redacted] m.se>
Skickat: den 26 februari 2025 09:58
Till: 'lantmaterietsamrad@varmdo.se' <lantmaterietsamrad@varmdo.se>
Kopia: [redacted] <[redacted]@varmdo.se>; [redacted] <[redacted]@varmdo.se>
Ämne: AB241070 - Tillståndsbeslut

Vissa som har fått det här meddelandet får inte ofta e-post från hage.lans@lm.se. Läs om varför det här är viktigt
OBS: Detta mail är ej från en medarbetare i Värmdö Kommun, var extra varsam innan du öppnar länkar och filer.

Hej,

Angående kommunens yttrande över Lantmäteriets tillståndsbeslut i ärende: AB241070.

Lantmäteriet har svårt att tolka kommunens yttrande, om det är ett överklagande av Lantmäteriets tillståndsbeslut eller inte?

Kommunen har tidigare haft tillfälle att yttra sig angående Lantmäteriförrättningen med ärendenummer: AB241070.

Ska Lantmäteriet tolka kommunens yttrande över Lantmäteriets tillståndsbeslut som ett **överklagande**?

Inkom med ett svar senast **2025-02-05**.

Med vänlig hälsning

[redacted]

Förrättningslantmätare

LANTMÄTERIET
E-POST [\[redacted\]@lm.se](mailto:[redacted]@lm.se)
TELEFON 08-709 56 01

Den 26 februari 2025 svarade kommunen genom en tjänsteperson med titeln **plankordinator**. I svaret uppgavs osäkerhet kring huruvida ett överklagande var nödvändigt, samtidigt som kommunen hänvisade till att man tidigare informerat Lantmäteriet om att fastigheten enligt kommunens bedömning var olämplig att stycka innan VA-frågan utretts.

Samma dag återkom Lantmäteriet i ett nytt mejl och klargjorde att myndigheten avsåg att betrakta kommunens yttrande som ett överklagande av Lantmäteriets beslut, om inte kommunen motsatte sig detta. Lantmäteriet korrigerade samtidigt svarsdatumet till den 5 mars 2025.

Därefter svarade en annan tjänsteperson med titeln **planarkitekt** att kommunen accepterade Lantmäteriets tolkning. Detta besked **drogs dock tillbaka den 3 mars 2025** av en tjänsteperson med titeln **enhetschef**, som i ett mejl angav att kommunens yttrande inte var att betrakta som ett överklagande utan som ett förtydligande. **Den 4 mars 2025 bekräftade plankordinator** återigen att kommunens yttrande skulle betraktas som ett överklagande.

Sammanfattningsvis innebär detta att kommunen, genom en otydlig och växlande hantering, kom att låta Lantmäteriet tolka kommunens agerande som ett överklagande.

Detta skedde trots att yttranden framförts från olika tjänstepersoner utan delegation och trots att sista dag för överklagande passerat. Undertecknandet och ansvaret för överklagandet har i denna process växlat mellan plankordinator, planarkitekt och återigen plankordinator.

Enligt kommunstyrelsens delegationsordning, punkt 2.2.12 (sidan 10 av 33), får beslut om att överklaga endast fattas av kontorschef eller avdelningschef inom sitt verksamhetsområde. Varken plankordinator eller planarkitekt har haft delegation att föra kommunens talan i detta avseende.

Först den 20 mars 2025 inkom ett formellt ”överklagande av Lantmäteriets beslut” undertecknat av planchef. Detta skedde femton dagar efter det sista datum som Lantmäteriet angett för att klargöra om kommunens yttrande skulle betraktas som ett överklagande.

Enligt vår uppfattning borde ärendet ha avslutats redan här om hanteringen skett korrekt. Kommunens agerande kan svårligen uppfattas som annat än ett överskridande av befogenheter. Detta förstärks av att planchef, efter det att tidsfristerna löpt ut, ändå inkom med ett överklagande till överprövande instans. Vi tolkar detta som ett försök att i efterhand rätta till en felaktig hantering, snarare än att ta ansvar för att tydliggöra ansvarsfördelningen och säkerställa att delegationsordningen efterlevs.

Ett sådant förfarande riskerar att allvarligt undergräva grundläggande principer om rättssäkerhet. Det ger intryck av att ändamålet tillåts helga medlen, trots att både enskilda medborgare och myndigheter är bundna av samma rättsordning.

Vi Moderater beklagar den uppkomna situationen. Med beaktande av att ärendet nu är föremål för prövning i Mark- och miljööverdomstolen förutsätter vi att hela handläggningen granskas i sin helhet. Det är av avgörande betydelse att det tydliggörs huruvida samma rättssäkerhetsprinciper gäller för myndigheter som för kommuninvånare, särskilt när det gäller hur ett överklagande ska gå till, inom vilka tidsramar det ska ske och vem som har rätt att företräda kommunen. Vår uppfattning är att samma rättsordning och samma måttstock måste gälla för kommuninvånare som för myndigheter, Värmdö kommun inkluderad.”

§ 3

Dnr: 2026KS/0027

Ösby 2:104 m.fl. Särskilt boende, avstämning inför samråd

Beslut

Informationen noteras.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

Ärendebeskrivning

Julia Ederyd, planarkitekt, informerar utskottet om kontorets arbete med detaljplan för Ösby 2:104 mfl, Särskilt boende.

Reservationer och protokollsanteckningar

(SD) anmäler en protokollsanteckning:

”Sverigedemokraterna ser i grunden positivt på detaljplanearbetet för Ösby 2:104 m.fl. som syftar till att möjliggöra ett nytt särskilt boende för äldre i Värmdö kommun. Behovet av platser i särskilt boende är väl dokumenterat och kommer, mot bakgrund av den demografiska utvecklingen, att öka ytterligare över tid.

Det är positivt att kommunen tar ett tydligt ansvar genom att både bygga, äga och driva verksamheten i egen regi, vilket skapar bättre förutsättningar för kvalitet, långsiktighet och demokratisk insyn i äldreomsorgen.

Sverigedemokraterna ser även positivt på de trygghetsskapande effekter som ett bemannat särskilt boende kan bidra med i Munkmoraområdet, liksom på åtgärder som stärker trafiksäkerheten och tydliggör användningen av allmän plats.

Samtidigt vill Sverigedemokraterna understryka vikten av fortsatt fokus på kommunens kärnuppdrag. Stora kommunala investeringar förutsätter god kostnadskontroll samt att nödvändiga skyfalls- och dagvattenåtgärder, även utanför planområdet, säkerställs innan genomförande.

Med dessa medskick har Sverigedemokraterna inget att erinra mot att planförslaget sänds ut på samråd.”

§ 4

Dnr: 2025KS/1408

Svar på remiss gällande rapporten "En gemensam väg för PBL-ärenden"

Beslut

1. Förslaget till yttrande över *En gemensam väg för PBL-ärenden: Klassificering och nationellt system (Boverket, Rapportnummer 2025:20)* antas och överlämnas till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet.
2. Beslutet justeras omedelbart.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

Ärendebeskrivning

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet har skickat remissen och begär svar från kommunen för Boverkets rapport *En gemensam väg till PBL-ärenden*. Boverket fick i juli 2024 i uppdrag av regeringen att utreda förutsättningarna för ett nationellt system för ärendehantering enligt Plan- och bygglagen och att ta fram en gemensam klassificeringsstruktur.

Uppdragets syfte är att definiera och kategorisera ärendetyper inom Plan- och bygglagen (PBL) för att möjliggöra en ökad digitalisering. Genom en enhetlig struktur avses den nationella statistiken och uppföljningen effektiviseras, samtidigt som informationsutbytet mellan kommuner och statliga myndigheter förenklas. I rapporten utreds sju potentiella scenarier för genomförande. Dessa sträcker sig från det första scenariot, vilket innebär minimal förändring av nuvarande förhållanden, till det sjunde scenariot, som innebär ett fundamentalt förändrat arbetssätt. Det senare scenariot medför en hög grad av statlig detaljstyrning av den kommunala handläggningsprocessen genom Boverkets föreskriftsrätt. Rapporten sammanfattar Boverkets utredningsarbete och presenterar myndighetens slutsatser i enlighet med givet uppdrag.

Värmdö kommun stödjer i grunden intentionen med den fortsatta digitaliseringen och effektiviseringen av samhällsbyggnadsprocessen för att stärka den nationella statistiken. Kommunen betonar dock att medborgar- och användarperspektivet måste prioriteras i det fortsatta arbetet. Bedömning är att de negativa konsekvenserna av förslaget kan bli omfattande. Det föreligger en betydande risk för förlängda handläggningstider, ökad administrativ komplexitet för både sökande som kommunen samt högre kostnader för den sökande. Med denna bakgrund uppmanas Boverket att omarbета tillvägagångssättet i grunden. Det fortsatta utvecklingsarbetet



måste säkerställa att implementeringen inte medför oskäligen belastningar för sökande som ansöker om ärenden in ramen av PBL. Det fortsatta arbetet kräver en fördjupad konsekvensanalys ur ett sökande- och användarperspektiv, samt en tydlig finansieringsmodell som säkerställer att reformer inte belastar kommunens resurser eller leder till höjda avgifter för fastighetsägare.

Reservationer och protokollsanteckningar

(M) anmäler en protokollsanteckning:

”Moderaterna kommer komma tillbaka med yttrande om remissen i KS efter att den tagits upp i hela M-gruppen.”

Handlingar i ärendet

Nr	Handling
1	Tjänsteskrivelse: Svar på remiss gällande rapporten "En gemensam väg för PBL-ärenden"
2	Remissvar över rapporten: En gemensam väg för PBL-ärenden
3	Rapport: <i>En gemensam väg för PBL-ärenden: Klassificering och nationellt system</i> (Boverket, Rapportnummer 2025:20)

Sändlista för beslutsexpediering

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

§ 5

Dnr: 2025KS/0823

**Svar på motion (M) om att låta fler värmdöbor nyttja
attefallsreformen**

Beslut

Motionen anses besvarad.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Ärendebeskrivning

Moderaterna (M) har genom Markus Schill inkommit med en motion till fullmäktige den 18 juni 2025. Motionären yrkar att:

- kommunstyrelsen ges i uppdrag att påbörja en översyn av kommunens lokala kulturmiljöområden med utgångspunkten att områdena ska minska i såväl storlek som omfattning för att möjliggöra för fler fastighetshetsägare att kunna nyttja lovfria åtgärder som exempelvis attefallstillbyggnad/attefallshus.

Förändringarna i Plan- och bygglagen innebär förenklingar i kravet på bygglov men också utökad lovplikt i områden eller för byggnader som är särskilt värdefulla. I kommunstyrelsens verksamhetsplan 2025 gavs förvaltningen i uppdrag att starta upp en översyn av kommunens kulturmiljöområden för att säkerställa att de är relevanta och aktuella. Utbredningsområden för den lokala kulturmiljön kommer justeras i linje med översynen. Mot den bakgrunden föreslår förvaltningen att motionen anses besvarad.

Yrkanden

Terje Egeland (M) yrkar bifall till motionen.

Carl Kangas (S) yrkar att motionen anses besvarad.

Beslutsgång

Ordförande frågar om utskottet bifaller motionen i enlighet med Egelands (M) yrkande eller om utskottet anser att motionen anses besvarad i enlighet med Kangas (S) yrkande.

Ordförande finner att utskottet beslutar i enlighet med Kangas (S) yrkande.



Reservationer och protokollsanteckningar

(M) reserverar sig till förmån för eget yrkande.

(SD) anmäler en protokollsanteckning:

”Sverigedemokraterna ställer sig bakom motionen ”Låt fler Värmdöbor nyttja attefallsreformen – översyn och minskning av kulturmiljöområden”.

Vi konstaterar att de lokala kulturmiljöområdena i Värmdö kommun i dag omfattar mycket stora geografiska ytor och att dessa avgränsningar, i ljuset av senare rättspraxis, fått långtgående konsekvenser för enskilda fastighetsägare. Många Värmdöbor har därmed i praktiken berövats möjligheten att nyttja lovfria åtgärder enligt attefallsreformen, trots att detta varit lagstiftarens uttryckliga intention.

Sverigedemokraterna anser att äganderätten är grundläggande och att inskränkningar i fastighetsägarers byggrätter alltid måste vara väl motiverade, proportionerliga och demokratiskt förankrade. Av motionen framgår att förändringar av kulturmiljöområden har skett eller riskerar att ske utan tydliga politiska beslut, vilket vi ser som mycket allvarligt. Ett sådant förfarande riskerar att underminera både rättssäkerheten och det kommunala självstyrets legitimitet.

Skydd av verkligt värdefulla kulturmiljöer är viktigt, men detta får inte ske genom generella och svepande områdesutpekanden som leder till godtyckliga eller irrelevanta begränsningar för vanliga villaägare. En översyn med inriktning på minskning av såväl omfattning som storlek av kulturmiljöområden är därför nödvändig för att återställa balansen mellan bevarandeintressen och enskildas rättigheter.

Mot denna bakgrund, och med hänsyn till behovet av tydlig politisk styrning, rättssäker handläggning och respekt för Värmdöbornas äganderätt, stödjer Sverigedemokraterna motionen i dess helhet.”

Handlingar i ärendet

Nr	Handling
----	----------

- | | |
|---|--|
| 1 | Tjänsteskrivelse: Svar på motion (M) om att låta fler värmdöbor nyttja attefallsreformen |
| 2 | Motion (M) Låt fler Värmdöbor nyttja attefallsreformen |

Sändlista för beslutsexpediering

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden

§ 6

Dnr: 2025KS/1265

Revidering av sammanträdestider kommunstyrelsens planutskott 2026

Beslut

Sammanträdet för kommunstyrelsens planutskott den 3 november 2026 kl. 9:00 ställs in.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsens planutskott beslutade den 21 oktober 2025 om sammanträdestider för 2026. I detta ärende föreslås att sammanträdet den 3 november 2026 ställs in, eftersom det infaller mellan den 21 oktober då kommunstyrelsen väljs av kommunfullmäktige och den 11 november då kommunstyrelsen har sitt första sammanträde för den nya mandatperioden och kan välja utskotten.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling
1	Tjänsteskrivelse: Revidering av sammanträdestider kommunstyrelsens planutskott 2026

Sändlista för beslutsexpediering

Kommunstyrelsen
Nämndsekretariatet
Servicecenter
Samhällsbyggnadskontoret



§ 7

Dnr: 2026KS/0162

Initiativ (S,C,L,MP) Säkerställ breda dialogaktiviteter kopplat till Säbo, Ösby 2:104 m.fl.

Beslut

Initiativet bifalls och förvaltningen får i uppdrag att säkerställa att breda och inbjudande dialogaktiviteter genomförs med närboende och intressenter med start under samrådsfasen.

Ärendebeskrivning

Värmdösamarbetet (S, C, L, MP) har genom Kristina Lång (C) inkommit med initiativet "Säkerställ breda dialogaktiviteter kopplat till Säbo, Ösby 2:104 m.fl." den 3 februari 2026.

Av initiativet framgår följande yrkande:

Förvaltningen får i uppdrag att säkerställa att breda och inbjudande dialogaktiviteter genomförs med närboende och intressenter med start under samrådsfasen.

Yrkanden:

Carl Kangas (S) yrkar bifall till initiativet.

Beslutsgång

Ordförande frågar om utskottet kan besluta om att bifalla initiativet i enlighet med Kangas (S) yrkande och finner att utskottet beslutar enligt detta.

Handling i ärendet

Nr	Handling
1	Initiativ (S,C,L,MP) Säkerställ breda dialogaktiviteter kopplat till Säbo, Ösby 2:104 m.fl.

§ 8

Dnr: 2026KS/0092

Delgivningar 2026-02-03

Beslut

Delgivningen noteras.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

Ärendebeskrivning

Delgivningar 2026-02-03.

Datum	Inkommen/utgående från/till	Ärende	Dnr
2026-01-08	Kommunfullmäktige	Klimatanpassningsplan 2026-2030	2025KS/0240

