



Lidingö
stad

2023-06-02

MSN/2014:1434

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Räviken och Bjälbo

Stadsdelen Elfvik, Lidingö Stad

Innehållsförteckning

1	Bakgrund	3
	Uppdrag.....	3
	Plansamråd	3
2	Hur granskningen går till.....	3
	Myndigheter, organisationer.....	4
	Lidingö stad	4
	Sakägare.....	4
3	Sammanfattning av inkomna synpunkter	5
	Myndigheter, organisationer.....	5
	Lidingö stad	10
	Sakägare.....	11
4	Sammanfattande bedömning och förslag till vidare handläggning.....	24
	Planbeskrivning	24
	Plankarta	24
	Sakägare som lämnat skriftliga synpunkter under granskningskedet och inte fått dem tillgodosedda (rätt att överklaga)	25

1 Bakgrund

Uppdrag

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 18 mars 2015 att ge miljö- och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Räviken och Bjälbo. Planområdet regleras idag med områdesbestämmelser från 1995. Områdesbestämmelsernas syfte är att begränsa bebyggelse och skydda den kulturhistoriska miljön. Områdesbestämmelserna reglerar dock inte bebyggelsens utformning gällande byggnadsarea och höjder, vilket har gjort det svårt att tolka och tillämpa bestämmelserna vid bygglovsansökningar. Områdesbestämmelserna reglerar inte heller möjligheten att stycka av fastigheter i området. En ny detaljplan behöver upprättas för att reglera bebyggelsen och antalet fastigheter. I samband med planläggningen behöver även områdets vatten- och avloppsförsörjning utredas.

Plansamråd

På sammanträdet den 19 maj 2020 beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden att detaljplanen får sändas på samråd (§ 120). Samrådet ägde rum under tiden 26 maj – 12 augusti 2020. Meddelande om samråd skickades till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning och till remissinstanser. Handlingarna visades i stadshuset samt på Lidingö stads webbplats. För mer information om samrådet hänvisas till samrådsredogörelsen. I samrådsredogörelsen sammanfattas och bemöts inkomna samrådsyttranden. I samrådsredogörelsen listas även de justeringar som gjordes av förslaget efter samrådet

2 Hur granskningen gått till

På sammanträdet den 21 mars 2023 beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden att planförslaget får ställas ut för granskning (§ 47). Granskningen genomfördes under tiden 5 april – 3 maj 2023. Underrättelse om granskning sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning och till nedan angivna remissinstanser. Handlingarna visades under granskningstiden i stadshusets entréhall samt på Lidingö stads webbplats.

Totalt inkom 21 yttranden under granskningstiden. Nedan redovisas inkomna synpunkter. Yttrandena i sin helhet finns tillgängliga på miljö- och stadsbyggnadskontoret.



Myndigheter, organisationer

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
Länsstyrelsen		X		
Lantmäteriet			X	
Tillgänglighetsrådet	X			
Stockholm Exergi		X		
Ellevio AB		X		
Skanova	X			
Vattenfall Eldistribution AB	X			
Käppalaförbundet	X			
Lidingö församling	X			
Lidingö hembygdsförening	X			
Naturskyddsföreningen	X			
Tillväxt- och regionalplaneförvaltningen	X			
Storstockholms Brandförsvär			X	X
Stockholms läns museum	X			
SÖRAB	X			
Trafikförvaltningen/ trafiknämnden		X		
Förpacknings- och tidningsinsamlingen		X		
Statens geotekniska institut			X	X

Lidingö stad

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
Lärande- och kulturförvaltningen		X		
Miljö- och hälsoskyddsenheten		X		
Tekniska förvaltningen			X	
Fastighetsförvaltningen		X		
Omsorgs- och socialförvaltningen		X		
Mark- och mätenheten	X			

Sakägare

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
Sakägare 1			X	X
Sakägare 2			X	X

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
Sakägare 3			X	X
Sakägare 4			X	X
Sakägare 5			X	X
Sakägare 6			X	X
Sakägare 7			X	X
Sakägare 8			X	X

3 Sammanfattning av inkomna synpunkter

Nedan följer en sammanfattning av inkomna yttranden och stadens bemötande av skrivelserna. Sist i detta granskningsutlåtande sammanfattas de justeringar som har gjorts av planförslaget.

Myndigheter, organisationer

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inga synpunkter på förslaget.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.

Lantmäteriet

Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek

Lantmäteriet noterar att det finns fastigheter som är större än sin minsta tillåtna fastighetsstorlek, vilket medför att de blir planstridiga vid antagandet av planen om fastighetsreglering ej genomförs alternativt bestämmelsen om minsta fastighetsstorleken justeras. Detta bör ses över inför ett antagande av planen.

Bestämmelser om fastighetsindelning och rättighetsområden

När bestämmelser om fastighetsindelning respektive rättighetsområden (FIB) införs i en detaljplan ska planprocessen också innefatta prövning av vissa grundläggande krav som ställs i fastighetsbildningslagen (FBL), se 4 kap 18 § 3 st PBL. För bestämmelser om fastighetsindelningen bör de fastigheter som ska ingå i rättsförhållandet tydligt framgå av planbestämmelsen där detta är aktuellt.

Kostnader för och initiativ till fastighetsbildning

Det anges inte vem som initierar och bekostar den fastighetsreglering för tillskapande respektive upphävande av servitut som planeras för i genomförandet av detaljplanen.

Ev. ersättning p.g.a. skyddsbestämmelser

Av planförslaget framgår den ev. rätt till ersättning som en fastighetsägare kan ha när kommunen inför skyddsbestämmelser i detaljplanen, men inget om

partsförhållandet vem som utger ersättning eller vem som berörs av/påkallar detta. Regelverket behöver redovisas tydligt i planbeskrivningen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek

Alla fastigheter är större än sin minsta tillåtna fastighetsstorlek. Det gör dem inte planstridiga eftersom bestämmelsen reglerar en minsta tillåtna fastighetsstorleken, fastigheterna får alltså vara större än den minsta tillåtna fastighetsstorleken. Syftet med bestämmelsen är tillse att fastigheterna inte görs mindre, det vill säga styckas till två fastigheter.

Bestämmelser om fastighetsindelning och rättighetsområden

Planen innehåller inga bestämmelser som reglerar fastighetsindelningen, endast bestämmelser om minsta fastighetsstorlek. Planen innehåller bestämmelser om rättighetsområden, i planbeskrivningen framgår vilka fastigheter som är berörda av rättighetsområden.

Kostnader för och initiativ till fastighetsbildning

Planbeskrivningen har kompletterats med information om vem som initierar och bekostar fastighetsreglering för upphävande av servitut. Det är de privata fastighetsägarna som initierar och bekostar fastighetsregleringarna.

Ev. ersättning p.g.a. skyddsbestämmelser

I planbeskrivningen framgår att "Enligt plan- och bygglagen 14 kap 10 § har den som äger en fastighet som berörs av skyddsbestämmelser rätt till ersättning för den skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom fastigheten. Enligt plan- och bygglagen 15 kap 5 § ska talan väckas inom två år från den dag då planen vinner laga kraft."

Planbeskrivningen har kompletterats med informationen om att det är fastighetsägaren som ska väcka talan samt att det är kommunen som ska betala ersättningen, i de fall ersättning ska betalas. Ytterligare information om rätten till ersättning skickas alltid ut till fastighetsägarna när detaljplanen vinner laga kraft.

Stockholm Exergi

Ingen erinran. Stockholm Exergi har inga ledningar inom aktuellt detaljplaneområde.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.

Ellevio AB

Ellevio AB hänvisar till yttrande vid samråd. Ellevio har inget ytterligare att erinra.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.

Storstockholms Brandförsvär (SSBF)

SSBF ser positivt på att byggrätterna regleras så att byggnader med kulturhistoriskt värde inte byggs till. Vid en ändring i dricksvatten- och spillsystem rekommenderar SSBF att tillgång till brandvatten inom området ses över. SSBF har lång insatsväg till området och anser att passivt brandskydd, som till exempel avstånd mellan byggnader, är extra värdefullt för att minska risken för spridning mellan byggnader vid brand.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Tekniska förvaltningen ansvarar för drift och underhåll av brandposter på det allmänna ledningsnätet på Lidingö. Enligt tekniska förvaltningen är ledningsnätet till Räviken och Bjälbo inte dimensionerat för brandposter. Närmaste brandpost finns vid Elfviks gård. Om brandförsvaret behöver släcka inom planområdet tas vatten från Askrikefjärden. Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.

Trafikförvaltningen/trafiknämnden

Region Stockholm har inga synpunkter på förslaget.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.

Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI)

Den 1 januari 2024 börjar en ny förpackningsförordning (SFS 2022:1274) att gälla, som bland annat innebär att insamlingsansvaret för förpackningar övergår till kommunerna och att fastighetsnära insamling ska vara införd för alla hushåll i kommunen 1 januari 2027.

FTI har inget att tillägga angående detaljplanen förutom att ytor för fastighetsnära insamling och lättillgängliga insamlingsplatser (LIP) av förpackningar behöver beaktas i planen, utifrån bestämmelserna i den nya förordningen.

FTI kommer inte att etablera några nya stationer under övergångsperioden och hänvisar därför frågan till kommunens avfallsplanerare.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Fastighetsnära insamling bedöms kunna ordnas i anslutning till nuvarande gemensamma avfallslösning. Yttrandet innebär ingen justering av planhandlingarna.

Statens geotekniska institut (SGI)

SGI har tidigare i samrådsskedet lämnat synpunkter på rubricerad detaljplan. Yttrandet är daterat 2020-08-06, dnr. 5.1-2005-0413.1. I tidigare yttrande efterfrågade SGI ett förtydligande angående om kommunens bedömning att det inom planområdet inte finns någon risk för ras avsåg risk för skred i lerområde alternativt risk för berggras eller blocknedfall i partierna med urberg. Vi rekommenderade även att geoteknisk och bergteknisk utredning skulle utföras i

detaljplaneskedet för att klarlägga de geotekniska förutsättningarna för planändamålet.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret kommenterar i samrådsredogörelsen bland annat att "Staden gör bedömningen att för aktuell detaljplan och aktuellt område behöver ingen geoteknisk utredning göras som underlag till detaljplanen. Detaljplanen är en bevarandeplan med syfte att reglera byggrätter för befintlig bebyggelse. Området har varit bebyggt länge och inga uppgifter har inkommit till staden om fastighetsägarna har problem med ras, skred, erosion eller sättningar." De förtydligar även att "Bedömningen att det inte finns någon risk för ras avser bergras och blocknedfall i partierna med urberg. Staden har gjort bedömningen utifrån källmaterial och platsbesök."

Till planhandlingarna har bifogats en geoteknisk utredning och undersökning som har utförts i syfte att klargöra de geotekniska förutsättningarna inför nybyggnation av VA-ledningar i området. Geotekniska fältundersökningar har utförts i anslutning till Rävviksvägen och del av Bjälbovägen. Avseende stabilitetsförhållanden noteras i PM Geoteknik kap 8.3 "Stabilitet har ej kontrollerats inom ramen för projektet och skall kontrolleras vid fortsatt projektering men det antas vara stabilt."

Vi vill uppmärksamma att det faktum att stabilitetsproblem inte har rapporterats, behöver inte betyda att risken inte finns. Enligt 2 kap 4-5 § PBL ska geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion klarläggas vid såväl planering för nya byggnader som vid detaljplaneläggning av ett område med befintliga byggnader. Dessa ska utredas för befintliga såväl som framtida förhållanden.

I samrådsredogörelsen gör Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömningen att det inte finns någon risk för bergras och blocknedfall i partierna med urberg, och att denna bedömning bygger på kartmaterial och platsbesök. Det är oklart vad denna bedömning bygger på och vilka branter som har studerats, både inom detaljplaneområdet och i planens nära omgivning, och om det gjorts av bergteknisk sakkunnig. Detta behöver redovisas.

I PM Geoteknik bedöms att bergschakt kommer att bli aktuellt inom det utredda området. Enligt vägledning ras, skred och erosion förekommer det lokalt, särskilt söder om Rävviksvägen, branta slänter med sluttning större än 40°. Påverkan av bergschaktning på intilliggande områden behöver beaktas och vid behov behöver rekommendationer med avseende på genomförandet redovisas i planbeskrivningen. Om sprängning kan förekomma behöver konsekvenser av detta också utredas.

SGI ser således att våra synpunkter från tidigare yttrande kvarstår. SGI ger följande rekommendationer avseende geotekniskt utredningsarbete för detaljplaneskedet:

- Som underlag för en detaljplan ska en geoteknisk utredning, baserad på (nya och/eller befintliga) geotekniska fält- och laboratorieundersökningar och/eller

en geoteknisk besiktning/kartering, utföras av en geoteknisk sakkunnig. Omfattningen av utredningar och besiktningar/karteringar beror på de geotekniska förutsättningarna och planändamålet. Geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras inklusive blocknedfall och erosion ska bedömas, men även aspekter avseende sättningar, grundläggning, hantering av grundvatten och ytvatten etc. bör belysas.

- SGI rekommenderar att geoteknisk och bergteknisk utredning, enligt ovanstående beskrivning, utförs i detaljplaneskedet för att klarlägga de geotekniska och bergtekniska förutsättningarna för planändamålet. Geoteknisk utredning avseende stabilitetsförhållandena måste utföras med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008 Rev 1.

Sammanfattningsvis ser SGI från geoteknisk säkerhetssynvinkel att fortsatt planläggning är möjlig förutsatt att de geotekniska förutsättningarna avseende stabilitet klarläggs under detaljplaneskedet. Krävs det åtgärder eller restriktioner bör dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i detaljplanen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Staden kvarstår i bedömningen att ingen geoteknisk utredning behöver göras som underlag till detaljplanen.

Områden med lera finns i planområdets lägre partier och inom områden med plan mark. Detta minskar risken för att skred ska ske. Områdets markbeskaffenhet, lokalisering och topografi ger inte anledning till oro för skred. Skred kan uppstå vid ökad belastning genom ny bebyggelse eller placering av fyllningsmassor vid släntkrön. Plankartan har en planbestämmelse om att byggnader ska utformas och placeras med hänsyn till områdets naturliga förutsättningar gällande höjd- och markförhållanden. Sprängnings-, schaktnings- och utfyllnadsarbeten för att ändra tomtens topografi ska undvikas så långt som möjligt för att bevara områdets naturliga karaktär.

Vid nybyggnation ska byggherren göra geotekniska utredningar inför valet av grundläggningsmetod.

Plankartan har kompletterats med en planbestämmelse som anger att "Vid bergschakt ska bergsakkunnig tillkallas för att bedöma eventuella behov av bergförstärkning såsom till exempel bultning."

Staden anser att stabiliteten i området har utretts i tillräcklig omfattning för att bedöma att marken är lämplig för föreslagen användning enligt 2 kap. 5 § PBL. Någon ytterligare geoteknisk utredning bedöms inte nödvändig för att konstatera att marken är lämplig för pågående markanvändning. Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande inga synpunkter gällande geoteknik.

Lidingö stad

Lärande- och kulturförvaltningen

Lärande- och kulturförvaltningen har inga synpunkter på granskningshandlingen för ny detaljplan.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.

Miljö- och hälsoskyddsenheten

Miljöenheten tycker att det är en bra plan och har inga synpunkter.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.

Tekniska förvaltningen

Avfall

Med kommande lagförändringar vad gäller fastighetsnära insamling av förpackningar samt obligatorisk matavfallsinsamling kommer det att bli viktigare med framkomligheten då fler sopbilar än i dag kommer att köra i området.

Det gemensamma sopskåpet kommer att behöva byggas ut med fler skåp och plats för detta behövs.

En vändplan eller en ficka för T-vändning på Bjälbovägen behövs då backning ej är tillåtet för sopbilen arbetsmiljömässigt. Alternativt kommer även Bjälbovägens fastigheter behöva lämna sitt avfall på den gemensamma uppsamlingsplatsen, vilket gör att den behöver utökas än mer.

VA

Inga synpunkter.

Gata och trafik

Inga synpunkter.

Park och natur

Inga synpunkter.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Det finns plats att utöka det gemensamma sopskåpet. I slutet av Bjälbovägen möjliggörs en vändyta för att underlätta för renhållningsfordon. Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.

Fastighetsförvaltningen

Fastighetsförvaltningen har inga synpunkter på förslaget.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.

Omsorgs- och socialförvaltningen

Omsorgs- och socialförvaltningen har inga synpunkter på förslaget.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.

Sakägare**Sakägare 1****Allmänt om den del av granskningsförslaget och visst upphävande av Strandskyddet**

Vi har tagit del av det "nya" förslaget, som har tagit viss hänsyn till vissa grannarnas inkomna önskemål. Det har bland annat från kommunens sida föreslagits att strandskyddet på vissa delar inom Räviken/Bjälbo ska tas bort, då området är ianspråktaget. Tomtbildning och husuppförande, på Räviken/Bjälbo påbörjades redan före det förra sekelskiftet och Räviken har sedan dess varit avgränsat och varit i privat ägo. Allmänhet och djur, som önskar ha tillträde till strand och vatten i området från Askrikefjärden till Höggarnsfjärden, har haft goda möjligheter till detta, genom långa strandremsor öster om Lidingö 6:70 samt nordväst om Lidingö 6:90. Vidare råder det inte någon vägförbindelse till vattnet, som omger Räviken, då vägen är privat. Strandskyddet bör därför i sin helhet upphävas.

Kommentarer till och överklagande av de justeringar som gjorts utifrån våra önskemål som berör vår fastighet

- Vi vill att huvudbyggnadens storlek ska sättas en byggyta på 250 kvm i stället för det föreslagna 200 kvm. Vårt krav kvarstår, framför allt med utgångspunkten att fastighetens storlek på nästan 10 000 kvm (9 928 kvm) medger 250 kvm och med förhållandet hus/fastighet, skulle huvudbyggnadens byggyta utgöra endast 2,52%. Detta kan jämföras med Lidingö 6:132, som med en tomtfastighet på 6 856 kvm och en föreslagen byggyta på 220 kvm, så skulle byggnaden uppta 3,21 % av fastigheten.
- Beträffande strandskyddet, som kanske av misstag(?), finns kvar på kartförslaget, i området angränsande till Lidingö 6:70, framgår det i den ursprungliga Planbeskrivningen, på s 55, att detta ska upphävas. Vi vill därför att strandskyddet upphävs. Det finns ingen anledning att behålla ett strandskydd på denna del, med tanke på att det upphävts närmast stranden, på Lidingö 6:70. Bilägger redigerat kartförslag.

- Beträffande n_1 bilägges ett nytt förslag till förskjutning av området (gränsen). Detta för att möjliggöra uppförande av komplementbyggnader, som harmoniskt flyter in i landskapsbilden och att området ändå kommer att behålla sin naturkaraktär.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

- Byggrätten justeras inte. Byggrätten på fastigheten är 200 kvm vilket är i linje med det generella systemet för fastigheter större än 3000 kvm. Fastigheten Lidingö 6:132 har redan en huvudbyggnad större än det generella systemet.
- Strandskyddet upphävs endast inom fastighetens norra del, området vid infarten. Det är inget misstag att strandskyddet inte upphävs i fastighetens östra del. Det saknas särskilda skäl enligt miljöbalken för att upphäva strandskyddet inom det området. Att strandskyddet är upphävt på fastigheten närmare vattnet innebär i sig inget särskilt skäl. På fastigheten Lidingö 6:70 upphävs strandskyddet inom hela fastigheten eftersom det finns en tomtplatsavgränsning gjord i samband med bygglovsbeslut gällande bastu och sjöbod (miljö- och stadsbyggnadsnämndens sammanträde den 24 februari 2010, § 48). I bygglovet konstateras att fastigheten i sin helhet utgör en väl hävdad och iordningställd tomtplats och att tomtplatsavgränsningen ska anses avgränsas av fastighetsgränsen. Byggnaderna har fått bygglov och strandskyddsdispens. I detaljplanen upphävs strandskyddet inom hela fastigheten Lidingö 6:70, i enlighet med tomtplatsavgränsningen. Aktuell del av fastigheten tillhörande Sakägare 1 där strandskyddet inte upphävs ligger långt från huvudbyggnaden och utgör inte tomtplats. Även om området inte är tillgängligt för allmänheten så är strandskyddets syfte även att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Området innehåller växtlighet vilket innebär att strandskyddet fyller en funktion inom området.
- Gränsen för n_1 -området och prickmarken justeras inte. Fastigheten har redan utnyttjat hela byggrätten för komplementbyggnader. Om komplementbyggnad avses rivas och ersättas bör den placeras i anslutning till huvudbyggnaden och övriga komplementbyggnader.

Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.

Sakägare 2

Sakägaren har skickat in tre yttranden.

Yttrande 1:

- Byggarea på vår tomt är 150 kvm för huvudbyggnad och 40 kvm för komplementbyggnader. Alla andra i området har utökat byggarean och vi är av åsikt att vi även har rätt till mer byggarea. Om ni jämför ex med 6:131 har de en tomtstorlek på d2200 och har fått e1 på 300 och e2 på 75. Vår tomt är d2000 (egentligen större men finns strandskydd) och har e1 på 150 och e2 på 40. Dessutom faller båda våra tomter på generella byggrätten för fastigheter mindre än 3000 kvm men 6:131 har fått dubbelt så mycket byggarea för deras tomt

(huvud och komplementbyggnad). Det känns inte rättvist. Vi önskar höja vår e1 till minst 200 (som är max tillåten för huvudbyggnad) och e2 till 60 (+15 kvm friggebod). I dagsläge har vi inte en enda komplementbyggnad på tomten, men har för avsikt att bygga ett förråd/garage/Attefalls hus/växthus i nära framtid.

- Högsta nockhöjd på byggnader har även reglerats och vår högsta nockhöjd är 18,5. Vi vill utöka denna höjd till 22 (med samma höjdförhållanden som våra grannar 6:121) för att möjliggöra att i framtiden bygga huset i sekelskiftesstil som passar in i det kulturhistoriskt värdefulla området. I dagsläge med nockhöjd 18,5 är det inte möjligt att göra detta.
- Enligt ert förslag får vi inte asfaltera uppfarten, men då den är så brant (som våra grannars) regnar grus bort från uppfarten och hamnar olämpligt på vägen. På vintern är det faktiskt omöjligt att hålla grusvägen is- och snöfri. Vi önskar, precis som våra grannar, att ha möjligheten att asfaltera uppfarten till huset.
- Strandskydd kommer att upphävas på många områden i Räviken och vi är inte eniga med ert förslag. Vi önskar att strandskydd på vår tomt ska upphävas. Det finns tydligt staket mot grannarna 6:70 och 6:121 och sedan vägen där strandskydd kommer att upphävas. Mot grannen 6:70 upphävs även strandskyddet hela vägen ner till vattnet vid ångbåtsbryggan. Då finns det bara på vår tomt en fyrkant kvar, instängt mellan staket och upphävda strandskydd. Vi har också fått strandskyddsdispens för uppfarten, dvs en del av strandskyddsområdet är redan ianspråktaget. Vi kommer att behöva plats att bygga komplementbyggnader på tomten och för att det ska smälta in i naturen är detta område särskilt passande för detta ändamål. Detta är även den enda platsen där ett garage skulle kunna byggas för att skydda bilarna för utsatta väderförhållanden i Räviken. Två av våra bilar har redan fått skada av snö, regn och storm.
- Vi är positiva till att förslaget inte upphäver strandskyddet vid ångbåtsbryggan eftersom vi är den enda fastigheten i området utan tillgång till brygga (utan servitut). För oss är det viktigt att kunna nyttja en brygga för att kunna bada, sola och paddla ut med kajak/sup. Men vi önskar också att få en båtplats och möjlighet att bygga en gemensam brygga, genom officialservitut vid ångbåtsbryggan. Vi vet att grannarna med avtalsservitut på ångbåtsbryggan har samma önskemål (båtplats) som vi och om vi alla kan använda oss av den bryggan (både båt och vistelse) så är ju det absolut det bästa alternativet.
- Vägen i Räviken som leder till alla fastigheter är egendom 6:97. Nu när kommunalt VA kommer att dras in på området önskar vi även att vägen blir en del av kommunens ansvar i skötsel och underhåll.
- I oktober 2020 har vi även upprättat avtalsservitut mellan oss och 6:97 för vägen till vår fastighet som verkar fattas i era handlingar.

Yttrande 2:

Efter samrådet har planförslaget kompletterats med ett generellt system där större fastigheter ges större byggrätt. Detta är ett system som ni tagit fram till vår detaljplan, inte något generellt system på Lidingö och dessutom missgynnar den oss. Det finns ett generellt system på Lidingö som de flesta detaljplan på ön följer och det är att 1/5 del av tomten får bebyggas. Det skulle innebära att vi skulle få bygga ut 480 kvm. Vi förstår att detta inte är rimligt men nuvarande förslag är inte heller rimlig.

I vårt fall är tomtstorleken mindre än 3000 kvm och då medger ni oss en byggrätt på e1 150 och e2 40 vilket inte är rättvist när vi jämför med de andra två fastigheter som också är mindre än 3000 kvm, nämligen fastighet 6:113 och 6:131. Fastighet 6:131 har fått e1 300 och e2 75 och fastighet 6:113 har fått e1 220 och e2 40. Strandskyddet på vår tomt önskar vi ju ska upphävas som vi beskrev i tidigare mejl, så det ska inte heller påverka ert beslut. Vi önskar precis som de motsvarande fastigheterna en byggrätt på minst e1 220 och e2 75 (detta är förhöjt sedan förra e-målet). Vi ska väl få likvärdiga byggrätter?

Vi vill förtydliga att vi stöttar att strandskyddet på gamla ångbåtsbryggan inte upphävs om inte vi också får (official) servitut på den. Om inte vi kan få (official) servitut på den önskar vi självklart att strandskyddet inte upphävs (eftersom vi är ensamma i området utan tillgång till bryggan) samt att bryggan som finns där i dagsläge inte görs "bebodd" av någon över huvud taget, så att det inte hindrar oss att vistas där nere (bada, sola, åka ut och paddla etc.). Allemansrätten finns ju fortfarande där men vi önskar inte hamna i diskussioner eller situationer med andra (grannar), så vi önskar att det blir tydligt att vi kan vistas nere vid vattnet.

Yttrande 3:

Attefallshusregler vill vi också gärna att ska införas i området, utöver friggebod på 15 kvm. Regeringen har 2014 godkänt attefallsregler för alla i Sverige med ett bostadshus på en tomt.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

- Syftet med detaljplanen är främst att begränsa byggrätter och skydda kulturhistoriskt värdefull miljö i området. Området där byggnaden står har historiskt varit obebyggt eller bebyggd med en mindre byggnad. Syftet med planen är att bevara områdets karaktär. Byggrätten på fastigheten följer det generella systemet för fastigheter mindre än 3000 kvm. De fastigheter som har fått större byggrätt har redan byggt större och därför medger planen det för att inte skapa planstridiga fastigheter. Byggrätten för komplementbyggnad på sakägarens fastighet följer det generella systemet för fastigheter mindre än 3000 kvm. Byggrätten medger byggnation av garage, förråd eller växthus. Attefallshus medges inte inom aktuell detaljplan.
- Nockhöjden är satt utifrån befintlig nockhöjd med syfte att begränsa hur hög byggnaden får bli. Området där byggnaden står har historiskt varit obebyggt

eller bebyggd med en mindre byggnad. Syftet med planen är att bevara områdets karaktär. Nuvarande byggnad smälter in i landskapet och stör inte landskapsbilden, varken från fastlandet eller från vattnet. En högre byggnad skulle bli mer påtaglig i landskapsbilden och riskera negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövården (farledsmiljön utmed inloppet till Stockholm).

- Detaljplanen styr inte att uppfarten inte får asfalteras. Det anges dock i beslutet om strandskyddsdispens för infarten. Efter granskningsskedet har planförslaget justerats så att strandskyddet upphävs för infartsvägen eftersom strandskyddsdispens finns och vägen är ianspråktagen. När detaljplanen vinner laga kraft kan infarten därför asfalteras.
- Det saknas särskilda skäl enligt miljöbalken för att upphäva strandskyddet inom hela fastigheten. Att strandskyddet är upphävt på fastigheten närmare vattnet innebär i sig inget särskilt skäl. På fastigheten Lidingö 6:70 upphävs strandskyddet inom hela fastigheten eftersom det finns en tomtplatsavgränsning gjord i samband med bygglovsbeslut gällande bastu och sjöbod (miljö- och stadsbyggnadsnämndens sammanträde den 24 februari 2010, § 48). I bygglovet konstateras att fastigheten i sin helhet utgör en väl hävdad och iordningställd tomtplats och att tomtplatsavgränsningen ska anses avgränsas av fastighetsgränsen. Byggnaderna har fått bygglov och strandskyddsdispens. I detaljplanen upphävs strandskyddet inom hela fastigheten, i enlighet med tomtplatsavgränsningen. Aktuell del av fastigheten tillhörande Sakägare 2 där strandskyddet inte upphävs utgör inte tomtplats. Även om området inte är tillgängligt för allmänheten så är strandskyddets syfte även att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Området innehåller växtlighet vilket innebär att strandskyddet fyller en funktion inom området. Området är även kuperat med berg i dagen och bör inte bebyggas.

Ett område vid infarten som skulle passa bra för garage/carport ligger utanför strandskyddat område. Fastighetsägaren har tidigare ansökt om bygglov för carport på denna yta, men dragit tillbaka ansökan. I framtiden kan ett garage eller carport byggas där.

Efter granskningsskedet har planförslaget justerats så att strandskyddet upphävs för infartsvägen eftersom strandskyddsdispens finns och vägen är ianspråktagen.

- I planförslaget bevaras strandskyddet vid bryggan. För att upphäva strandskyddet på bryggorna i området hänvisas till det särskilda skälet att området har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Ett av strandskyddets syfte är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden. Aktuell brygga ligger inte inom någon fastighets hemfridszon utan är allemansrättsligt tillgänglig. Bryggans utformning i dag avhåller inte allmänheten från att vistas på platsen. Det särskilda skälet är därför inte applicerbart på aktuell brygga och staden anser att

strandskyddet ska fortsätta gälla. Det saknas även särskilt skäl för att medge en större brygga.

Det är lantmäteriet som ansvarar för inrättande av eventuella officialservitut.

- Tekniska förvaltningen har beslutat att vägen fortsatt ska vara privat.
- Avtalservitutet för väg nämns i planbeskrivningen, i tabellen under rubriken Fastighetsrättsliga konsekvenser.
- De lovbefriade attefallsåtgärderna gäller inte inom bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. I detaljplaner kan kommuner utöka lovplikten för dessa åtgärder, vilket har gjorts i aktuell detaljplan. Bygglov måste sökas för åtgärderna och dessa måste prövas mot bestämmelserna i detaljplanen. Friggebodar är fortsatt bygglovsbefriade i området.

Sakägare 3

Byggnadsarean för huvudbyggnaden på fastigheten är den med minst byggnadsarea av alla fastigheterna i området, sånär som den nybyggda 6:134. Fastigheten har dessutom fått den lägsta tilldelade utökningen av byggnadsarea (+10 kvm).

Då fastigheten har givits en q-märkning kan inte denna utökning av byggnadsarea utnyttjas på grund av de begränsningar som q-märkningen innebär i form av möjlig tillbyggnad av huvudbyggnaden.

Som kompensation för ovan nämnda begränsningar önskas möjlighet till en utökad komplementbyggnadsarea som helt skulle utnyttjas till att bygga en carport som skulle anslutas i direkt anslutning till befintlig bod vid fastighetens infart. Carporten ska följa det form och designspråk som gäller för alla befintliga byggnader på fastigheten.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

För fastigheter med kulturhistoriskt värde har byggrätten begränsats till nuvarande byggrätt för att det kulturhistoriska värdet inte ska förvanskas.

Enligt det generella systemet för fastigheter med area 3000–6000 kvm skulle aktuell fastighet ha en byggrätt för komplementbyggnader på 60 kvm. Eftersom fastigheten redan är bebyggd med cirka 110 kvm komplementbyggnader anger planen 110 kvm byggrätt för komplementbyggnader. Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.

Sakägare 4

Strandskydd – brygga

Enligt förslaget till detaljplan upphävs inte strandskyddet för den befintliga ångbåtsbryggan som ligger i planområdets östra del till skillnad mot vad som görs för de övriga tio bryggorna i området. Bryggan ligger på fastigheten 6:97 men det

anges i planbeskrivningen att denna ligger långt från huvudbyggnaden och att den inte är ianspråktagen på sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Jag vill att förslaget ändras så att även ångbåtsbryggan omfattas av upphävandet av strandskyddet.

Min fastighet har ett servitut (0186IM-06/50242) från 2006 som avser väg och brygga. Av servitutshandlingen framgår att fastigheten har rätt att utnyttja aktuellt område för anläggande och brukande av brygga och brygghus.

Lidingö stad har också genom miljö- och stadsbyggnadskontoret tidigare beviljat bygglov för anläggande av en brygga, diariernr 10871. Bygglovet avsåg en brygganläggning med en förlängning av befintlig stenkista (dvs nuvarande ångbåtsbrygga) med en ca 14 meter lång brygga i vinkel. Enligt det tidigare bygglovet ansågs det därför finnas skäl för att kunna upphäva strandskyddet för att anlägga en brygga genom en förlängning av den befintliga ångbåtsbryggan.

Jag har tidigare fått avslag på ansökan om dispens från strandskyddet av miljö- och stadsbyggnadskontoret. Jag har därför gett in en ny ansökan som avser en brygga som är mindre än den som kommunen tidigare beviljat och i linje med undantaget för en anläggning som ersätter en tidigare, en så kallad ersättningsbrygga. Jag har ändrat ansökan i övrigt så att både sjöboden och det större altandäcket innan och runt bryggan har strukits. Det som ansökan nu omfattar är alltså en mindre brygga om ca 20 kvm som ersätter den befintliga ångbåtsbryggan. Detta innebär därför att ingen byggnation kommer att ske som förändrar befintlig byggnation. Området kommer att bevaras såsom det är och inga nya byggnader uppförs. Allmänheten har med hänsyn till detta samma tillgång till området som idag. Ersättning av befintlig ångbåtsbrygga kan därför inte anses hindra allmänheten att vistas i området. Vidare kan en ersättningsbrygga inte heller få en avhållande effekt på det rörliga friluftslivet i vattenområdet utanför fastigheten då någon väsentlig förändring inte sker. Detta kan inte heller i övrigt få en avhållande effekt för allmänheten i området att vistas i området.

Området kring ångbåtsbryggan efter anläggande av en mindre brygga både har och kommer därför att ha tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Området kommer också att behövas för anläggningen eftersom den för sin funktion måste ligga vid vattnet. Den av mig önskade bryggan skulle vara en så kallad flytbrygga som skulle förankras med kätting (eller rättare en så kallad Seaflex-lösning som har minsta möjliga påverkan på miljön) på sjöbotten vilket möjliggör full genomströmning av vatten under bryggan (vilket exempelvis en stenkista förhindrar). Dessutom är vattendjupet fyra meter strax utanför befintlig ångbåtsbrygga och det faller ner mot åtta till tio meter längre ut i vattnet där bryggan i så fall skulle ligga.

Lidingö stad har enligt planbeskrivningen inventerat Lidingös kust och det har konstaterats att aktuellt vattenområde, därmed även det relevanta för mitt servitut vid ångbåtsbryggan, inte omfattas av något särskilt naturvärde. Det är dessutom hög vågpåverkan på grund av närheten till farled med omfattande kommersiell sjöfart vilket innebär att kommunen har funnit att intresset för växt- och djurlivet generellt är lågt.

Jag har för övrigt inga synpunkter på att området kring ångbåtsbryggan även efter upphävande av strandskyddet skulle vara allmänrättsligt tillgängligt. Jag har inga planer på att etablera tomtplats eller en hemfridszon på området. Min avsikt är endast att anlägga en mindre brygga som ersätter befintlig ångbåtsbrygga. För övrigt ligger området längst bort i öster och den enda möjligheten att ta sig dit är via Rävsvägen på fastigheten 6:97. Allmänhetens möjlighet till vatten och brygga tillgodogörs dessutom genom stranden och bryggan som ligger på området mellan fastigheterna 6:97 och 6:128 då detta inte utgör någon hemfridszon för de fastigheter som har servitut på brygga där.

I kommunens handlingar anges att mitt servitut, se ovan, inte påverkas av förslaget till detaljplan. Med hänsyn till vad jag anför ovan måste jag motsätta mig den slutsatsen eftersom förslaget till detaljplan väsentligen försämrar min situation med mitt servitut och möjlighet till brygga. Mina rättigheter inskränks därmed och jag kan inte utnyttja det servitut jag erhållit genom köpet av min fastighet.

Slutligen hänvisas i övrigt till kommunens egna motiveringar till att upphäva strandskyddet men att dessa även ska anses gälla för den av mig planerade bryggan enligt ovan.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret kvarstår i bedömningen att strandskyddet inte kan upphävas för den aktuella bryggan. Både miljö- och stadsbyggnadskontoret och Länsstyrelsen har prövat frågan och funnit att det saknas särskilda skäl för det.

Fastighetsägarens nya ansökan om brygga kommer att prövas som en strandskyddsdispens av miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Skrivningen i planbeskrivningen om att detaljplanen inte påverkar servitutet avser att detaljplanen inte föranleder att servitutet behöver upphävas eller justeras. Det kommer fortsatt finnas kvar och ge nyttjanderätt enligt vad som beskrivs i servitutet. I servitutet anges att "eventuella förbehåll och tillstånd från myndighet ska beaktas". Med detta menas strandskyddsdispenser och bygglov som krävs för brygga och sjöbod. Detaljplanen ändrar inte dessa förutsättningar. Även utan detaljplanen krävs strandskyddsdispens och bygglov för åtgärderna. Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.

Sakägare 5

Vi uppskattar att synpunkterna kring ianspråktagna områden inom ramen för strandskyddet har korrigerats i det nya förslaget.

Vi önskar dock att framföra att vi fortfarande ser planen som väldigt begränsade för några som oss som har en evig och förhoppningsvis +50 års horisont på vårt boende (kopplat till viktigaste punkterna för oss i tidigare översänt material).

Vi förstår att vissa ramar och tumregler har använts för att sätta principer för kompletteringsbyggnader och area. Vi ser dock det som olyckligt att vi tvingas riva existerande byggnader för att kunna utveckla fastighetens användning utifrån vår familjs framtida behov (som exempelvis uttryckt i punkt 2 i tidigare översända synpunkter). Det är dessutom ett slöseri utifrån ett resurs- och miljömässigt perspektiv. Samrådet slår dessutom fast att vår tomt upplevs som "luftig", vilket är naturligt då endast <3% av ytan utgörs av kompletteringsbyggnader. Sett till detaljplanens syfte att bevara områdets karaktär ser vi inte anledning att på fastighet totalt begränsa möjligheten att utveckla ytan för huvudbyggnad och kompletteringsbyggnader. Därför önskar vi igen att lyfta punkt 2 i våra tidigare synpunkter.

I tillägg för vår huvudbyggnad: vi önskar tillåta en begränsad utbyggnad och förbättring i sann tidsenlig stil enligt väldigt strikta regler (inom ramen för en q-märkning som ska skydda mot förvanskning), motsvarande total area om 250-255 (idag 220; dvs 15% utökning enligt tidigare önskemål). Noterbart är att detta fortfarande är mindre än huvudbyggnaderna på fastigheterna 6:127 (260 kvm) och 6:90 (280 kvm), dvs andra och tredje största fastigheterna i området.

Tar gärna en dialog för att framföra detta på bästa och mest konstruktiva sätt för en effektiv process. Dvs kompletterar gärna med relevant underlag.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Fastighetens byggrätt är 220 kvm byggnadsarea. Det är 20 kvm större än vad det generella systemet för fastigheter större än 3 000 kvm medger. Byggnaden är kulturhistoriskt särskilt värdefull och har försetts med skyddsbestämmelser. Miljö- och stadsbyggnadskontoret gör fortsatt bedömningen att det inte är lämpligt att bygga ut huvudbyggnaden med tanke på det höga kulturhistoriska värdet.

Punkt 2 i sakägarens tidigare yttrande handlar om utökad byggrätt för komplementbyggnad för ett nytt garage då befintligt garage inte rymmer fyrhjulsdrivna SUVs. Miljö- och stadsbyggnadskontoret kvarstår vid tidigare bedömning. Fastigheten har en stor byggrätt för komplementbyggnader på 305 kvm. Garage finns vid huvudbyggnaden. Att fyrhjulsdrivna SUV inte går in i befintligt garage bedöms inte som skäl nog för att byggrätten ska utökas. Planen medger att komplementbyggnader får ha en nockhöjd om 4,5 meter. Befintligt garage kan byggas om så att även större bilar går in. Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.

Sakägare 6

Yrkande:

- Ändrad gränsdragning för upphävande av strandskydd
- Möjliggörande för komplementbyggnad kopplad till brygga enligt ansökt bygglov.

Bifogad handling: PM, Frågan om strandskydd i detaljplan Räviken och Bjälbo.

Vid fastigheten finns idag ingen byggnad i anslutning till strandområdet. Enligt planförslaget kommer det vid åtta av de nio fastigheter som angränsar till stranden, finnas bestående byggrätter i direkt anslutning till strandområdet. Det är därmed enbart inom vår fastighet som det inte finns möjlighet att uppföra en komplementbyggnad vid vattnet. Detta trots att området ligger inom hemfridszonen samt att denna byggnad skulle vara den enda komplementbyggnaden inom planområdet (kopplad till en brygga), där marknivån ligger över + 2,7 meter över havet för utpekad placering.

På vår fastighet har det funnits en bastubyggnad som syns på flygfoto från 1958. Denna del av fastigheten styckades av för mer än 20 år sedan av tidigare fastighetsägare och förvärvades av en familjemedlem till dem. Bastun kunde sålunda nyttjas av båda fastigheterna. När vi köpte fastigheten 2014 upphörde möjlighet till nyttjande av bastu inom tomten.

Från huvudbyggnaden löper en ca 40 m lång stenlagd gång med en granittrappa den sista biten rakt ner mot den befintliga bryggan. Trappan är ca 120 år gammal. Vid avsatsen mellan bryggan och stentrappan finns en gjuten sittplats som uppfördes någon gång under 40- eller 50-talet. Hela området i anslutning till gången, trappan och bryggan är av trädgårdskaraktär med ytor av klippt gräsmatta, planterade trädgårdsväxter, utebelysning och trädgårdsprydnader. Fastigheten är sedan minst 70 år tillbaka försedd med stängsel. Vår bedömning, med stöd i bifogat PM, är att strandområdet är ianspråktagen tomtmark som ingår i hemfridszonen.

Brygg-/båthuset som vi skulle vilja bygga är tänkt att bli 40-50 kvm och ryms inom den byggrätt för komplementbyggnader som har föreslagits i planbestämmelserna. Huset är tänkt att placeras på nivån +2,7 vilket är länsstyrelsens rekommenderade lägsta grundläggningsnivå.

Sakägaren har bifogat ett PM där konsulter ger sin syn på om det skulle vara möjligt att bygga en komplementbyggnad vid vattnet. Den samlade bedömningen i PM är att möjligheten att bygga en komplementbyggnad i anslutning till befintlig brygga ej bedöms påverka förutsättningarna på platsen på något betydande sätt jämfört med nuvarande förhållanden. I PM framförs att granskningshandlingarna bör kunna revideras så att den kommande detaljplanen möjliggör denna typ av byggnation även vid aktuell fastighet.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret kvarstår i sin bedömning av var detaljplanen kan upphäva strandskyddet. Enligt miljöbalken ska ett beslut om att upphäva eller ge dispens från strandskyddet inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Sakägarens förslag på komplementbyggnad innebär att en fri passage inte kan skapas. Bestämmelsen om fri passage tillkom i lagstiftningen 2009. Det finns gott om yta på fastigheten utanför strandskyddat område där en komplementbyggnad kan placeras. Fastighetsägaren har en komplementbyggnad endast 30 meter från bryggan. Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.

Sakägare 7

Med anledning av granskningsförslaget för detaljplan för Räviken och Bjälbo inkommer vi med följande synpunkter:

Vi anser att granskningsförslaget är genomarbetat och välskrivet. Efter tidigare samråd har vi haft en dialog med kommunen med hänsyn till de synpunkter som kom in och som rörde vår fastighet. Utifrån det är vi över lag positiva till det förslag på detaljplan som redogörs i gällande granskning med undantag med en från samrådet kvarstående synpunkt.

Den kvarstående synpunkten (vilken borde stå i samrådsredogörelsen) är att Lidingö stad har inte tagit hänsyn till vår invändning från samrådet att endast en lägenhet får finnas på varje fastighet. På sid 22 i planbeskrivningen anges fortfarande "att endast en huvudbyggnad får finnas på varje fastighet och att endast en lägenhet får finnas per fastighet". Som vi tidigare framfört ägs fastigheten av tre fastighetsägare med familjer. Om det i detaljplanen begränsas att endast en familj får bo på Räviken försvårar det samägandet och möjligheten att på lång sikt ha kvar Räviken minskar väsentligt. Vi anser inte att det är rätt att Lidingö stad i en detaljplan ska begränsa vår äganderätt och möjlighet att utnyttja fastigheten med två lägenheter. Om vi inom ramen för tilldelad byggnadsarea inreder två mindre lägenheter i huvudbyggnaden, i stället för en stor, så kan två fastighetsägare bo permanent på fastigheten utan att det sker någon förtätning av utnyttjandet. Flera fastigheter i området Räviken/Bjälbo har i generationer utnyttjats på detta sätt vilket har bidragit till områdets karaktär. Den äganderätten bör därför bevaras i bevarandeplanen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Detaljplanen kommer fortsatt reglera att endast en lägenhet får finnas på varje fastighet. Bestämmelsen om att endast en lägenhet får finnas på fastigheten hindrar inte att flera familjer äger en fastighet tillsammans och vistas på fastigheten samtidigt. Gäststugor som inte inreds till självständiga permanentbostäder är tillåtet. Planbestämmelsen om en lägenhet per fastighet gäller för hela planområdet för att det ska vara lika för alla. Om alla fastigheter skulle medges ha två lägenheter

skulle det bli en påtagligt ökad belastning i området på bland annat vägar, vatten- och avloppsnät parkeringsplatser och andel hårdjord mark. Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.

Sakägare 8

Yrkande: Ändrad nockhöjd från + 9 meter över havet till + 12 meter över havet.

Bifogad handling: PM, Frågor om handikappanpassning, byggrätt samt dagvatten i detaljplan Räviken och Bjälbo.

På fastigheten står idag en lada som byggts om till ett gästhus. Byggnaden planeras rivas i framtiden och i det sammanhanget önskar vi att ny byggnad anläggs i nivå med vägen. Byggnaden är idag placerad ca 2 meter lägre än Räviksvägen. Vi önskar kunna bygga ett suterränghus som anpassas till markförhållanden på tomten. På så vis skulle det bli möjligt att bygga enligt krav på handikappanpassning.

Enligt planförslaget finns det en mycket begränsad möjlighet till handikappanpassning för fastigheten. I bifogat PM redogörs att en höjdskillnad på 2 meter innebär att en ramp skulle komma att bli 46 meter lång. Det förefaller varken lämpligt eller rimligt att bygga en så pass lång ramp för att kunna uppfylla krav för handikappanpassning om så skulle behövas. Plan- och bygglagen innehåller flera avsnitt där kraven på tillgänglighet behöver viktas mot bevarandekrav av både kulturmiljöer och skyddet mot förvanskning.

Inom området finns det ett flertal bostadshus som anpassats till befintliga markförhållanden med suterränghus. Ett bostadshus med suterrängvåning skulle därmed inte avvika från den befintliga bebyggelsestrukturen inom planområdet.

En ny byggnad ska enligt planbestämmelserna utformas med anpassning till den kulturhistoriska miljön. I samrådsredogörelsen anges kommunens ställningstagande till vårt samrådsyttrande: "Att fastigheten bevarar sin öppenhet och karaktär av trädgård är därför en viktig del i områdets kulturhistoria och en viktig del i hur området upplevs. Byggnation av ett större bostadshus på fastigheten skulle ha negativ påverkan på hur området upplevs samt negativt påverka den kulturhistoriskt värdefulla vyn från Räviksvägen mot villan på Lidingö 6:127".

Kommunen har slagit fast vid detta utan att göra en analys av utformningsalternativ och på vilket sätt olika utformningar påverkar vyn från Räviksvägen. Öppenheten bevaras med planbestämmelser i detaljplanen liksom bestämmelse som anger att nya byggnader ska utformas med anpassning till den värdefulla kulturmiljön. Kommunen anger samtidigt att fastigheten Lidingö 6:132 kan utvecklas på ett sätt som inte har negativ påverkan på landskapsbilden och på riksintresset för kulturmiljövården.

Vi håller med kommunen om detta ställningstagande men önskar att kommunen ser detta ställningstagande generellt för hela området med stöd i planbestämmelser och det gestaltningskrav som ställs.

En höjning av högsta tillåtna nockhöjd till + 12 meter över havet är fortfarande betydligt lägre än vid fastigheten Räviken 6:127 (+ 17 meter över havet) och en ny byggnad skulle fortfarande komma att underordnas storleksmässigt. Byggrätten kvarstår i den sydöstra delen av fastigheten vilket innebär att byggnaden inte på något sätt skymmer vyn. Byggrätten ligger dessutom delvis skydd bakom de fruktträd som skyddas i detaljplanen. Den ombyggda ladan har idag en nutida utformning genom fönstersättning och panel. En ny byggnad behöver utformas med gestaltningskrav enligt planbestämmelserna och skulle därmed kunna förstärka den värdefulla kulturmiljön i området. Vår uppfattning är därför att det finns god möjlighet att en ny byggnad kan utformas och ge en positiv påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla visuella vyn från Räviksvägen. Vi anser att prövning om hänsynstagande och påverkan på den värdefulla kulturmiljön bör ske genom kommunens ställningstagande i bygglovsskedet.

Sakägaren har bifogat ett PM där konsulter ger sin syn på möjligheten att höja nockhöjden för den aktuella byggnaden utifrån kommunens ställningstagande i samrådsredogörelsen. PM:et tar upp frågor kring handikappanpassning, undersöker möjligheten till påverkan för utökad byggrätt samt utreder dagvattensituationen och olika dagvattenlösningar för fastigheten i samband med nybyggnation.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Syftet med detaljplanen är främst att begränsa byggrätter och skydda kulturhistoriskt värdefull miljö i området. Byggnaden har historiskt varit en lada tillhörande Lidingö 6:127. Syftet med planen är att bevara områdets karaktär och historia och miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer därför att byggnaden fortsatt ska vara en låg byggnad som underordnar sig övriga byggnader i närheten. I detaljplanen ges fastigheten en byggrätt på 150 kvm, vilket möjliggör en utbyggnad av byggnaden som i dag endast är cirka 80 kvm. Tillgängligheten till byggnaden går att lösa genom att fastigheten ges en annan infartslösning. Fastigheten måste inte angöras från den högre liggande vägen. Större delen av fastigheten är plan och ligger lägre.

Miljö och stadsbyggnadskontoret kvarstår vid sin bedömning att byggnation av ett större bostadshus på fastigheten skulle ha negativ påverkan på hur området upplevs samt negativt påverka den kulturhistoriskt värdefulla vyn från Räviksvägen mot villan på Lidingö 6:127. Miljö- och stadsbyggnadskontoret anser dessutom att en högre och större byggnad på platsen skulle innebära negativa konsekvenser för grannar som till viss del får en förändrad och påverkad utsikt. Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.

4 Sammanfattande bedömning och förslag till vidare handläggning

Med anledning av bland annat de synpunkter som framfördes under granskningen har följande förändringar gjorts i förslaget till detaljplan.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har kompletterats med information om vem som initierar och bekostar fastighetsreglering för upphävande av servitut.
- Planbeskrivningen har kompletterats med informationen om att det är fastighetsägaren som ska väcka talan om ersättning på grund av skyddsbestämmelser samt att det är kommunen som ska betala ersättningen, i de fall ersättning ska betalas.
- Kartor som visar var strandskyddet upphävs har uppdaterats. Strandskyddets upphävande har justerats på fastigheten Lidingö 6:134. Strandskyddet upphävs för infartsvägen eftersom strandskyddsdispens finns och vägen är ianspråktagen.

Plankarta

- Plankartan har kompletterats med en planbestämmelse som anger att "Vid bergschakt ska bergsakkunnig tillkallas för att bedöma eventuella behov av bergförstärkning såsom till exempel bultning."
- Strandskyddets upphävande har justerats på fastigheten Lidingö 6:134. Strandskyddet upphävs för infartsvägen eftersom strandskyddsdispens finns och vägen är ianspråktagen.

Därutöver har planhandlingarna generellt setts över och redaktionella ändringar utförts.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget, med de revideringar som utförts, innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen. Nästa steg i planprocessen blir antagandeskedet.

Process för standard planförfarande



Här är vi nu

Sakägare som lämnat skriftliga synpunkter under granskningsskedet och inte fått dem tillgodosedda (rätt att överklaga)

Följande sakägare fick inte sina framförda synpunkter helt tillgodosedda vid utarbetande av antagandehandlingarna:

- Sakägare 1
- Sakägare 2
- Sakägare 3
- Sakägare 4
- Sakägare 5
- Sakägare 6
- Sakägare 7
- Sakägare 8

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Ida Aronsson
Planarkitekt