

Start-PM

Detaljplan för Räviken och Bjälbo

Ärendet

Idag finns områdesbestämmelser som omfattar bebyggelsen vid Räviken och Bjälbo. Bestämmelsernas syfte är att begränsa bebyggelse och skydda den kulturhistoriska miljön. De reglerar dock inte bebyggelsens storlek och utformning samt antalet fastigheter i området. Några fastigheter har styckats av sedan områdesbestämmelserna togs fram. En ny detaljplan behöver upprättas för att reglera bebyggelsen och antalet fastigheter. I samband med planläggningen behöver även områdets vatten- och avloppsförsörjning utredas.

Orienteringskarta med planområdets läge



Förutsättningar och förändringar

Syfte

Planens syfte är att reglera byggrätter för varje fastighet, antalet fastigheter och byggnadernas utformning. Detaljplanen ska också ta hänsyn till och reglera det kulturhistoriska värdet i området.



Planområdets läge på Elfviklandet

Planområdets exakta gräns kommer att fastställas under detaljplaneprocessen.

Geografisk avgränsning och markägoförhållande

Området är cirka 10 hektar stort och beläget på Elfviklandet på norra Lidingö. Det utgörs av 13 fastigheter med villabebyggelse intill Rävsvägen och Bjälbovägen. Fastigheterna är i privat ägo. Inom planområdet är 49 personer folkbokförda.

Planförhållanden och riktlinjer

Översiktsplan 2012 anger att pågående markanvändning, bostäder, är lämplig. Inloppet till Stockholm är av riksintresse för kulturmiljövården. Räv Viken ligger i detta områdes randzon. Kulturmiljön omfattar landskapsbilden från vattnet där det är angeläget att skydda strandpartier och silhuettbildande höjdparter.

För området gäller områdesbestämmelser som vann laga kraft 1995-06-08 (aktbeteckning 0186-P95/0608-1). Syftet med områdesbestämmelserna är att begränsa bebyggelsen och skydda den kulturhistoriska miljön. Bestämmelserna reglerar markanvändningen, byggnadernas placering och utformning samt markens anordnande på vissa delar.

Strandskyddsförordnande

Strandskydd gäller 100 meter från strandlinjen i vattenområdet och på land. I samband med detaljplaneläggningen är det lämpligt att bedöma i vilken omfattning fastigheterna ska omfattas av strandskydd.

Tidigare ställningstagande och beslut

I november 2014 beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden att ge förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten Lidingö 6:127. Vid ett positivt förhandsbesked avsåg fastighetsägarna att ansöka om fastighetsreglering hos Lantmäteriet.

I samband med handläggningen av ärendet har grannar hörts. Grannarna är oroliga för att förhandsbesked för enbostadshus kommer att innebära en förtätning av området. I tjänsteskrivelsen anges därför att Lidingö stad avser att påbörja ett planarbete för att säkerställa syftet i områdesbestämmelserna.

Landskapsbild

Området utgörs av kuperad skärgårdsterräng med klippor och hållar ut mot vattnet delvis med branta sluttningar in mot land. Fastigheterna ligger i en norrsluttning som leder ner mot Askrikefjärden. De är bebyggda i olika grad där tomterna har både karaktären av öppna trädgårdar och naturmark med inslag av barrskog och ek.

Natur- och vattenområden

Planområdet ingår i en grön kil och omges av naturområden som är ekologiskt särskilt känsliga med påtagliga naturvärden. Grönområdena är också värdefulla för människor. Fastigheterna inom planområdet ingår i ett svagt grönt samband som om möjligt ska förstärkas. Det finns en lindallé som leder ner till Lilla Räv Viken och intill planområdet finns några grova ekar som är utmärkta i Grönplanen för Lidingö stad.

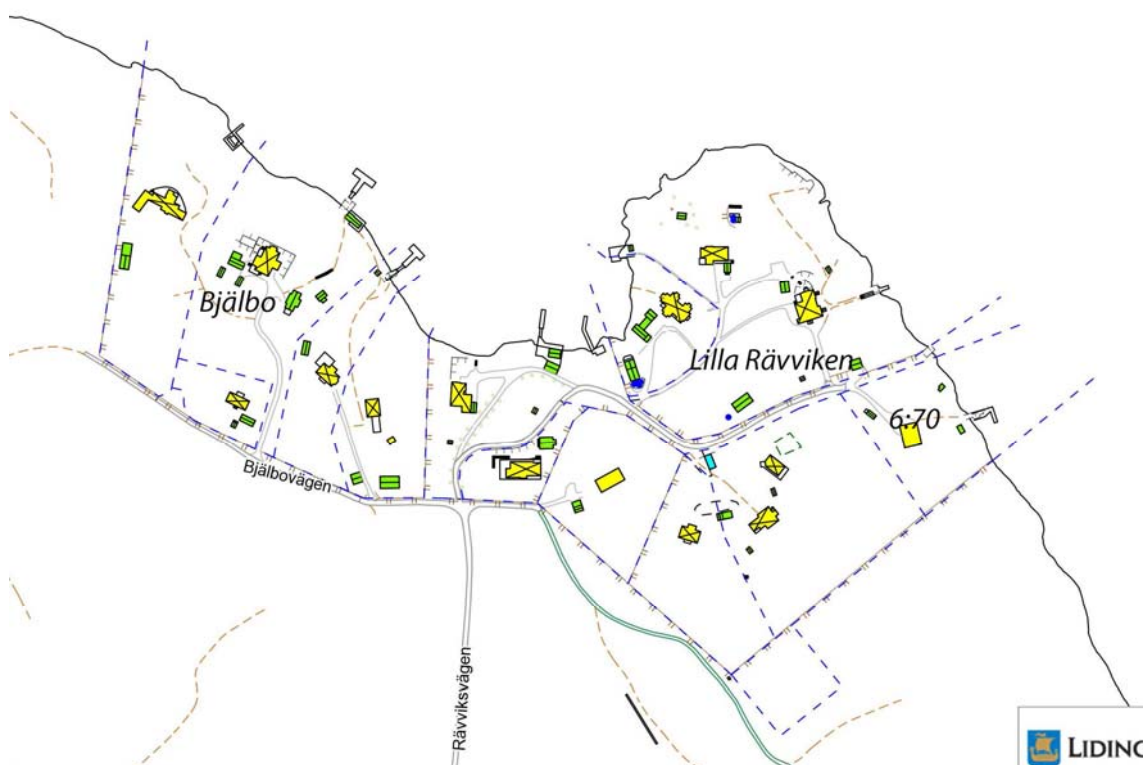
Inom området finns ett vattendrag över fastigheten Lidingö 6:105 som har betydelse för grod- och kräldjur. Vattendraget avvattnar åkrarna söder om planområdet.

Bebyggelseområden

De befintliga byggnaderna ligger glest placerade på stora tomter, vilket gör att det traditionella intrycket av 1900-talets tidiga sommarbebyggelse i Stockholms skärgård behålls. Den äldre delen av Räv Viken ligger på den norra sidan av Räv Viksvägen. I

sluttningen söder om vägen och norr om Bjällbovägen ligger några villor utspridda. De är från olika tidsepoker och av varierande storlek.

Tre villor dominerar bebyggelsen: Bjälbo, Räviken och en byggnad på fastigheten Lidingö 6:70. Den stora trävillan, Lilla Räviken, på Lidingö 6:127 har tydliga jugenddrag. Det tar sig uttryck i höga och bågformade frontespiser, ståtligt entréparti och originellt listverk. Exteriören karaktäriseras bland annat av fasadens spåntade panel på växlande ledd, glasverandan, originalfönstren med tätspröjsad överdel och det tegeltäckta valmade brutna taket.



Karta som pekar ut de tre dominanta villorna i området.

Kulturmiljö

På miljö- och stadsbyggnadskontoret pågår en uppdatering av kulturmiljöprogrammet som ska vara klar våren 2015.

Markförhållanden

Morän med inslag av berg i de högre partierna dominerar området. Lera förekommer i de lägre partierna.

Markens höjd varierar mellan 0 meter till 27 meter över havet. Enligt analyser som gjordes i samband med att översiktsplanen togs fram riskerar delar av planområdet att översvämmas på grund av klimatförändringar. Nya byggnaders bottenvåning ska undvikas under nivån +2,5 meter i höjdsystem RH 00. Staden har sedan antagandet av översiktsplanen bytt höjdsystem till RH 2000. Skillnaden mellan RH 00 och RH 2000 är 0,52 meter. Nya byggnader ska därmed undvikas under nivån +3,02 meter enligt

höjdsystemet RH 2000. I området är 15 byggnader belägna under denna markhöjd, varav två är huvudbyggnader och tretton är komplementbyggnader.

Gator och trafik

Området nås via Rävsvägen och Bjälbovägen. Vägarna är grusbelagda, vilket är värdefullt för områdets karaktär. En gång- och cykelväg finns.

Buss 204 trafikerar Elfviks gård, 800 meter från fastigheterna i området, 1-2 gånger per timme.

All parkering sker på egen fastighet.

Teknisk försörjning

Fastigheterna ingår inte i verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp. En fastighet har på eget initiativ anslutits till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Det flesta fastigheter har enskilda avloppsanläggningar av varierande typ och ålder. Flera avloppsanläggningar börjar bli gamla, vilket gör att deras funktion blir sämre. Dessa måste inom kort utredas.

Rävsviken pekas i stadens VA-plan ut som ett område som har behov av en handlingsplan för långsiktigt hållbar VA-lösning. Ur miljösynpunkt är det bättre att anordna kommunalt vatten och avlopp än att ha enskilda avloppsanläggningar. Enskilda avloppsanläggningar kräver mycket stora tomter. I samband med planläggningen bör det utredas om verksamhetsområdet för vatten och avlopp ska utökas eller inte. Om det fortsätter att försörjas med enskilt vatten och avlopp är möjligheterna till förtätning i området mycket begränsade.

I samband med att Lidingö 6:131 anslöts till det kommunala vatten- och avloppsnätet dimensionerades ledningarna för att fler fastigheter skulle kunna anslutas. En fastighet har en så pass modern anläggning, ett minireningsverk vars ålder är under tio år, där kommunen kan bli ersättningsskyldig (enligt Lag om allmänna vattentjänster) om verksamhetsområdet för vatten och avlopp utökas.

I området finns kommunal avfallshämtning.

Störningar

Buller

Enligt trafikbullerutredning framtagen av Ramböll Sverige AB 2008-11-17 är området inte bullerstört.

Tillgänglighet

Området är delvis kuperat. Huvuddelen av bebyggelsen klarar av bestämmelser kring tillgänglighet. Det finns dock vissa fastigheter som kan behöva undantas från gällande bestämmelser för tillgänglighet där terrängförhållandena omöjliggör att bostadshusets entréer kan nås med bil.

Miljökonsekvenser

En behovsbedömning ska alltid genomföras i planarbetet. I nuläget bedöms ändringen inte innebära betydande negativ miljöpåverkan.

Kommunal service

Närmaste förskolor och grundskola finns i Rudboda.

Frågor att utreda

Under planarbetet återstår en rad frågor och alternativa lösningar att bearbeta och utreda vidare.

- En reglering av byggrätter och bebyggelsens utformning kräver en dialog med fastighetsägarna. Detta bör inleda arbetet med en ny detaljplan och ska sedan ske under hela planprocessen.
- De kulturhistoriska värdena måste inventeras och förslag till skydd för bebyggelsen och miljöerna bör tas fram.
- En inventering och analys behövs av den nuvarande bebyggelsen för att bedöma hur bebyggelsen ska regleras i planbestämmelser.
- Strandskyddets omfattning.
- Om de ekologiska sambanden kan stärkas och om värdefull vegetation behöver skyddas.
- Hur befintlig och ny bebyggelse ska förhålla sig till översvänningsrisk.
- Lämpligt antal fastigheter.
- Hur vatten- och avloppsförsörjningen ska lösas för området.

Genomförande och ekonomi

Kostnaden för planläggningen tas ut genom planavgift i samband med bygglov.

Planprocess och tidplan

Detaljplanen föreslås handläggas med utökat förfarande och kan under förutsättning att planutskottet fattar beslut om föreliggande start-PM handläggas enligt följande preliminära tidsplan:

Samråd	1:a kvartalet 2016
Granskning	3:e kvartalet 2016
Antagande	1:a kvartalet 2017

Miljö- och stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att en ny detaljplan behövs för att ge en tydlighet i vad som gäller för varje fastighet.

Fastigheterna i området har de senaste åren blivit mer intressant för utveckling, vilket gör att kravet på att en detaljplan behöver upprättas enligt plan- och bygglagen 4 kap §2 punkt 2 finns. Miljö- och stadsbyggnadskontoret ser inte heller någon annan lösning för att reglera bebyggelsen till exempel genom tillägg till

områdesbestämmelser, då det inte finns något lagstöd för att ange storleken för permanentbostäder.

En ny detaljplan kan ge förutsättningar för tydliga spelregler för byggrätter och hur många fastigheter som får finnas i området. Det stärker rättsäkerheten för varje enskild fastighetsägare och skyddet för den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Malin Lindqvist
Planchef

Ingela Isaksson
Planarkitekt