

Planbeskrivning tillhörande detaljplan för Rävviken och Bjälbo

Stadsdelen Elfvik



Flygbild med planområdet markerat med röd linje. Fastighetsgränser markerade med blå linjer.

Vad är en detaljplan och hur går det till?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen (2010:900).

1. Samråd

Staden tar fram ett samrådsförslag med översiktsplanen som underlag. Planen tas upp i miljö- och stadsbyggnadsnämnden för beslut om samråd.

Samrådshandlingarna skickas på remiss till berörda. I handlingarna beskrivs vad planen är tänkt att innehålla. Inom angiven tid finns möjlighet att yttra sig och tala om hur man som fastighetsägare eller övrig berörd anser att planen ska utformas. Efter att samrådet avslutats görs en samrådsredogörelse där samtliga yttranden sammanställs och besvaras.

2. Granskning

Staden gör en bearbetning av planen efter synpunkter och annat som kommit fram under samrådet och planen tas upp i miljö- och stadsbyggnadsnämnden för beslut om granskning. Därefter skickas den till berörda fastighetsägare med flera. Nu finns ytterligare ett tillfälle att yttra sig över planförslaget. Även efter granskningen görs en sammanställning av inkomna yttranden med svar från staden. Efter granskningen kan smärre justeringar av planen göras.

3. Antagande och genomförande

Kommunstyrelsen ska godkänna planen och efter det ska kommunfullmäktige besluta att planen antas. Fullmäktige får uppdra åt kommunstyrelsen eller miljö- och stadsbyggnadsnämnden att anta en plan som inte är av stor vikt eller har principiell betydelse. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd med förslaget att överklaga beslutet till mark- och miljödomstolen och i sista hand till mark- och miljööverdomstolen. Om ingen överklagar vinner planen laga kraft tre veckor efter att kommunfullmäktiges protokoll har justerats. Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft kan genomförandet av planen påbörjas.

Innehållsförteckning

Vad är en detaljplan och hur går det till?	2
Om detaljplanen	5
Detaljplanens handlingar	5
Plan-och bygglagen.....	5
Förfarande och planprocess	5
Tidplan	5
Bakgrund.....	6
Syfte och huvuddrag	6
Sammanfattning av planförslaget.....	7
Planuppdrag	8
Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	8
Plandata.....	9
Lägesbestämning.....	9
Areal.....	9
Markägoförhållanden	9
Tidigare ställningstaganden	10
Översiktsplan	10
Planprogram.....	10
Gällande detaljplaner, stadsplaner, områdesbestämmelser och fastighetsplaner	10
Riksintressen	11
Planens överensstämmelse med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken .	11
Strandskydd.....	11
Naturreservat.....	18
Biotopskydd	18
Miljömål.....	18
Miljökvalitetsnormer (MKN).....	19
Planförslag och konsekvenser	20
Bostäder	20
Kulturmiljö.....	33
Fornlämningar.....	40
Natur och park.....	41
Vattenområde.....	44
Gator och trafik	45
Parkering, gång- och cykel, kollektivtrafik.....	46
Geotekniska förhållanden	46
Teknisk försörjning.....	47
Dagvatten	49
Risker, miljö, hälsa och säkerhet	51
Radon	51

Buller	51
Risk för sättningar, ras, skred, erosion och höga vattenstånd	51
Tillgänglighet	53
Genomförandefrågor	54
Organisatoriska frågor	54
Fastighetsrättsliga frågor	54
Tekniska frågor	64
Ekonomiska frågor	64
Medverkande tjänstemän	66

Om detaljplanen

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A1 i skala 1:1500

Följande utredningar har tagits fram under planarbetet:

- PM Geoteknik, Sigma, 2019-08-11

Plan-och bygglagen

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Förfarande och planprocess

Detaljplanen tas fram med standardförfarande. Detaljplanen kommer antas av kommunfullmäktige. Se mer om processen på sid 2.



Tidplan

Beslut om planuppdrag	2015-03-18
Samråd	26 maj – 12 augusti 2020
Granskning	Kvartal 2 2023
Antagande	Kvartal 4 2023
Lagakraft	cirka 3 veckor efter antagande, om antagandebeslutet inte överklagas.

Bakgrund

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. 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. I dag är endast en fastighet ansluten till kommunala ledningar för dricks- och spillvatten. Under planprocessen kommer utredas om och hur resterande fastigheter kan anslutas till kommunalt ledningsnät.

Med anledning av ovanstående anser staden att en ny detaljplan behöver upprättas för att reglera det som områdesbestämmelserna inte reglerar och för att se över vilka kulturhistoriska värden som finns kvar i området så att rätt byggnader ges det skydd som är nödvändigt. Genom en översyn av kulturvärdena kan detaljplanen skydda de fastigheter som behöver skyddas. De idag gällande områdesbestämmelserna ger ingen rätt att bygga, så kallad byggrätt. En ny detaljplan kommer att stärka rättssäkerheten för varje enskild fastighetsägare eftersom detaljplanen säkerställer byggrätter. Detaljplanen ger en förutsägbarhet vad grannarna får och inte får göra.

Syfte och huvuddrag

Planens syfte är att reglera byggrätter, byggnadernas höjd, tillåtet antal huvudbyggnader, tillåtet antal lägenheter per fastighet och fastighetsstorlekar. Detaljplanen ska också ta hänsyn till och reglera det kulturhistoriska värdet i området. Kulturvärdena bevaras genom införande av skyddsbestämmelser på de fastigheter som har höga värden. På alla fastigheter regleras byggnadernas storlek, utformning och placering. Ny- och ombyggnationer i området ska göras med hög gestaltungsambition, anpassas till områdets karaktär och utformas i enlighet med den historiska traditionen. Ny- och ombyggnation ska ske med hänsyn till innerskärgårdens villabyggnadstradition. Byggnadsdetaljer ska anknyta till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i området. Ny- och ombyggnation i området får inte förändra bebyggelsemönstret med luftiga tomter. Detaljplanen hindrar avstyckning i området. Detaljplanens syfte är även att upphäva strandskyddet inom de områden där det finns särskilda skäl för detta. Detaljplanen ska skydda värdefull natur i området. Detaljplanen ska även möjliggöra att kommunala ledningar för dricks- och spillvatten kan förläggas i Bjälbovägen och Räv Viksvägen.

Sammanfattning av planförslaget

De planbestämmelser som införts på plankartan syftar till att värna om den ursprungliga bebyggelsens karaktär, landskapsbild och historia. Bestämmelserna ska säkerställa att ny- och ombyggnation anpassas till områdets karaktär. I plankartan regleras att ingen fastighet kan styckas av. På fastigheterna får endast friliggande enbostadshus uppföras. Detaljplanen styr även att endast en huvudbyggnad får finnas på varje fastighet och att endast en lägenhet får finnas per fastighet. I detaljplanen regleras byggrätter för huvudbyggnader och komplementbyggnader. Byggrätternas storlek har tagits fram genom ett generellt system baserat på fastighetsstorlek och hur stor andel av fastigheten som är bebyggd i dag. Byggrätten har anpassats utifrån vissa faktorer som gör att vissa fastigheters byggrätter avviker från det generella systemet. Faktorer som stora huvudbyggnader, kulturhistoriskt värde och naturvärde påverkar byggrättens storlek. Vissa fastigheter kommer att ha möjlighet att bygga mer, andra kommer inte kunna bygga mer utan har en byggrätt motsvarande den nuvarande byggnadens storlek.

För att bevara områdets karaktärsdrag och kulturhistoriska värde är det viktigt att eventuella ombyggnationer och nybyggnationer anpassas till områdets karaktär och utformas i enlighet med den historiska traditionen. Vid ny- och ombyggnation ska placering och gestaltning ske i enlighet med karaktären på den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i området. På plankartan finns generella gestaltungsbestämmelser som gäller för alla fastigheter inom planområdet. Bestämmelserna gäller till exempel fasadmaterial, fasadkulör, takutformning och takmaterial. I planen skyddas tre fastigheter med skyddsbestämmelse (q) och bestämmelse om rivningsförbud (r).

Under planarbetet har en avstyckningsanalys gjorts för att utreda om det finns några fastigheter i området som skulle kunna styckas av och ny bebyggelse tillkomma. Resultatet av analysen visade att inga fastigheter är lämpliga att stycka av.

Planområdet karaktäriseras av kuperad skärgårdsterräng med klippor och hällar ut mot vattnet. Fastigheterna är över lag stora och har karaktär av både öppna trädgårdar och naturmark. För att bevara karaktären i området är det värdefullt att dessa kvaliteter bevaras. Värdefulla naturpartier har prickats bort i plankartan (får ej byggas). Inom området finns olika bestämmelser för att skydda träd.

I detaljplanen upphävs strandskyddet inom kvartersmark för bostäder där det finns särskilda skäl för upphävande. Strandskyddet upphävs även för befintliga bryggor.

Kommunfullmäktige har beslutat att utöka verksamhetsområdet för spill- och dricksvatten så att det nu omfattar området Räv Viken/Bjälbo. Detaljplanen möjliggör att kommunala ledningar för dricks- och spillvatten kan förläggas i

Bjälbovägen och Räv Viksvägen. Vid utbyggnad av ledningsnätet kommer varje fastighet förses med en anslutningspunkt vid fastighetsgränsen.

Detaljplanen möjliggör en vändyta i slutet av Bjälbovägen för att underlätta för renhållningsfordon.

Planuppdrag

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2015-03-18 att ge miljö- och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Räv Viken och Bjälbo i huvudsaklig överensstämmelse med start-PM daterad 2015-01-21.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att detaljplanen inte medför en sådan betydande miljöpåverkan som fordrar en miljöbedömning och upprättande av miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken. Bedömningen har gjorts utifrån kriterierna i bilaga 4 i MKB-förordningen. Till hjälp har kontoret använt en checklista med de miljöaspekter som anges i 6 kap. 12 § punkt 6 miljöbalken.

Planens syfte är att identifiera och bevara kulturhistoriskt värdefull bebyggelse samt att reglera bygggrätter, byggnadernas höjd, tillåtet antal bostäder för varje fastighet och fastighetsstorlekar. I sak kommer detaljplanen inte att medge någon större förändring av området och inte påverka miljön och landskapsbilden. En anslutning till kommunala ledningar för dricks- och spillvatten är positivt för miljön. De enskilda avlopp som finns i området idag är gamla och behöver åtgärdas och många behöver bytas ut helt. Strandskyddet upphävs inom vissa delar av planområdet där det finns särskilda skäl för detta. Strandskyddet fortsätter gälla i området närmast vattnet på de flesta fastigheter. Inom de områden där strandskyddet upphävs skyddas vissa träd med planbestämmelser om trädfällningsförbud. Detaljplanen bedöms inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken. De bedömningar av miljöpåverkan och andra störningar som ändå behöver göras redovisas i denna beskrivning under respektive avsnitt.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet omfattar Räv Viken och Bjälbo som ligger på Elfvikslandet, på nordöstra delen av Lidingö. Inom planområdet finns 16 bostadsfastigheter intill Räv Viksvägen och Bjälbovägen.



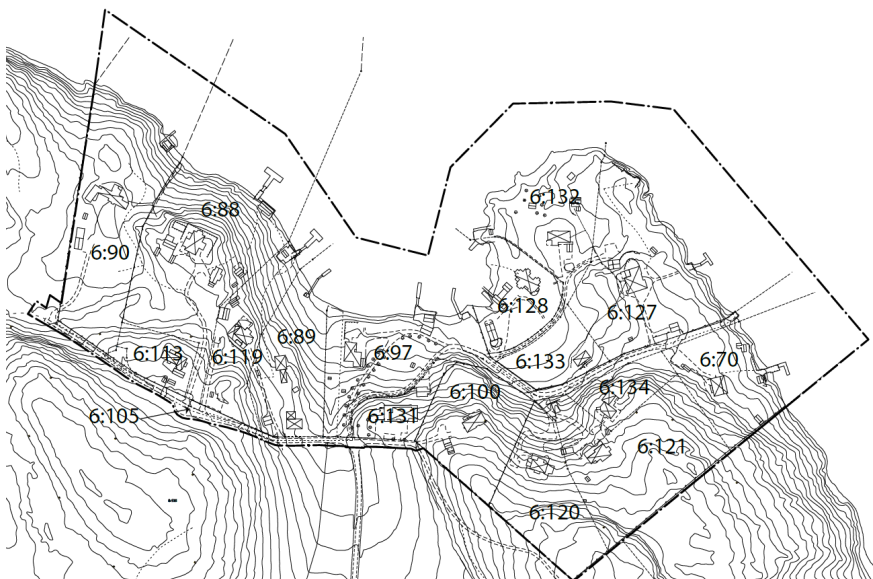
Planområdet markerad med röd linje

Areal

Planområdet har en area om cirka 10,3 hektar landområde och 4,3 hektar vattenområde.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna: Lidingö 6:70, 6:88, 6:89, 6:90, 6:97, 6:100, 6:105, 6:113, 6:119, 6:120, 6:121, 6:127, 6:128, 6:131, 6:132, 6:133 och 6:134. Alla fastigheter inom planområdet är i privat ägo, förutom Lidingö 6:105 (Bjälbovägen) som ägs av Lidingö stad.



Fastigheter inom planområdet

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

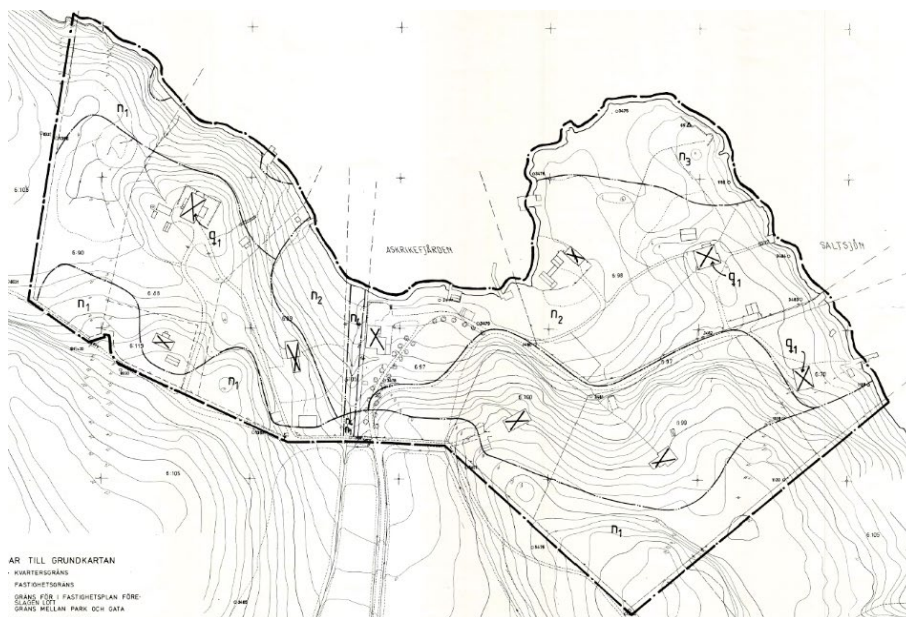
I Översiktsplan 2012 redovisas Räv Viken och Bjälbo med den pågående markanvändningen ”Bostad, inklusive park, skola och andra bostadskomplement”.

Planprogram

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att planen inte innebär sådana förändringar att planen behöver föregås av ett programskede (plan- och bygglagen 5 kap. 10 §).

Gällande detaljplaner, stadsplaner, områdesbestämmelser och fastighetsplaner

För planområdet finns ingen gällande detaljplan, fastighetsplan eller tomtindelning. För området gäller områdesbestämmelser som vann laga kraft 8 juni 1995 (aktbeteckning 0186-P95/0608-1). Syftet med områdesbestämmelserna är att begränsa bebyggelsen och skydda den kulturhistoriska miljön. Bestämmelserna reglerar markanvändning, utformning samt till viss del markens anordnande. I områdesbestämmelserna anges att nya byggnader ska placeras och utformas med speciell hänsyn till natur och omgivande bebyggelse. Varje bostadshus ska ha ett stort omland i form av trädgårds- eller naturtomt där komplementbyggnadernas storlek underordnar sig platsens och naturens förutsättningar. Traditionella byggnadsmaterial såsom trä, lertegel och slätplåt ska användas. I områdesbestämmelserna har tre fastigheter markerats som kulturhistoriskt värdefulla, fastigheterna Lidingö 6:70, 6:88 och 6:127 (då betecknad Lidingö 6:98).



Områdesbestämmelserna från 1995.

Riksintressen

Lidingö ingår i de kustområden och skärgårdar i Södermanland och Uppland som är av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i områdena (4 kap. 1 – 2 § miljöbalken). Lidingö stad omfattas geografiskt av riksintresset, men bestämmelserna saknar relevans för staden då bestämmelserna inte ska utgöra hinder för utveckling av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet. Inga andra riksintressen berör planområdet.

Farledsmiljön utmed inloppet till Stockholm är av riksintresse för kulturmiljövården (3 kap. 6 § miljöbalken). Planområdet gränsar i öster till detta riksintresse. Riksintresset motiveras av att miljön speglar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart och Stockholms utbyggnad mot öster.

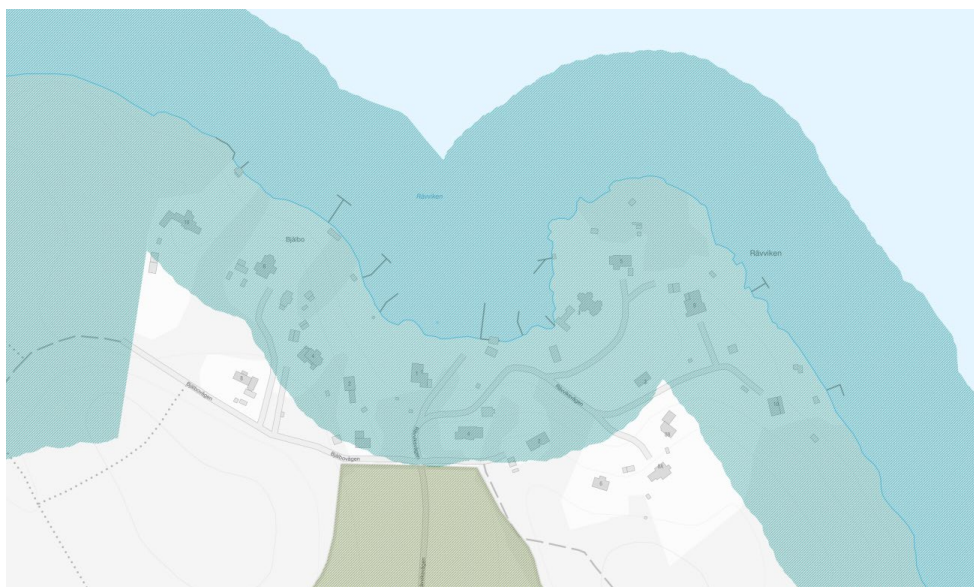
Detaljplanen bedöms inte påverka riksintressena negativt.

Planens överensstämmelse med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken

Detaljplanen är förenlig med bestämmelserna i 3 kap. miljöbalken avseende lämplig användning av mark- och vattenresurser.

Strandskydd

Strandskydd är till för att ge alla människor tillgång till stränderna, och för att bevara förutsättningar för ett rikt växt- och djurliv. Inom större delen av planområdet gäller 100 meter strandskydd från strandlinjen på land och ut i vattenområdet. Väster om planområdet gäller utvidgat strandskydd om 300 meter på land, se karta nedan. En mindre del av planområdets västra del berörs av det utvidgade strandskyddet.

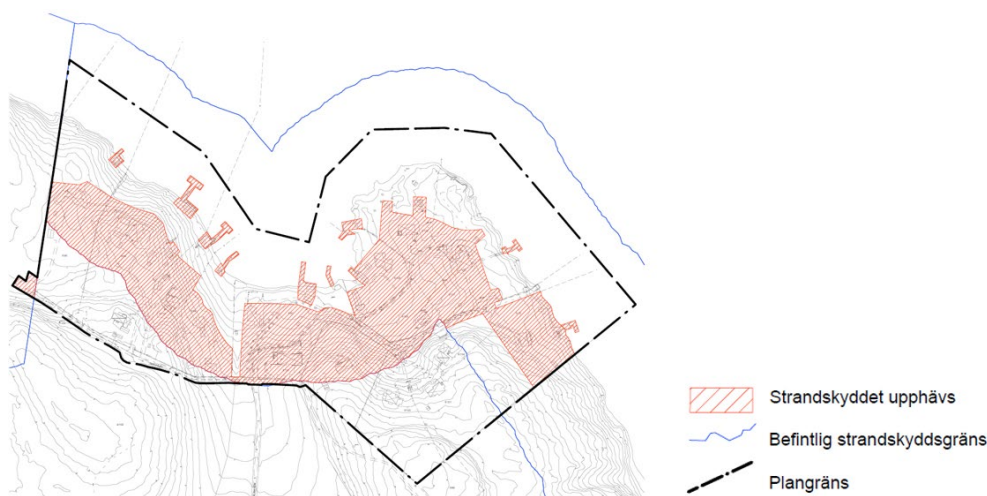


Bilden visar var strandskyddet gäller (blå yta). Gränsen för Långängen – Eلفviks naturreservat är markerat med grön yta.

I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. De särskilda skäl som finns för att få upphäva strandskyddet listas i miljöbalken. I aktuell detaljplan hanteras strandskyddet på följande sätt:

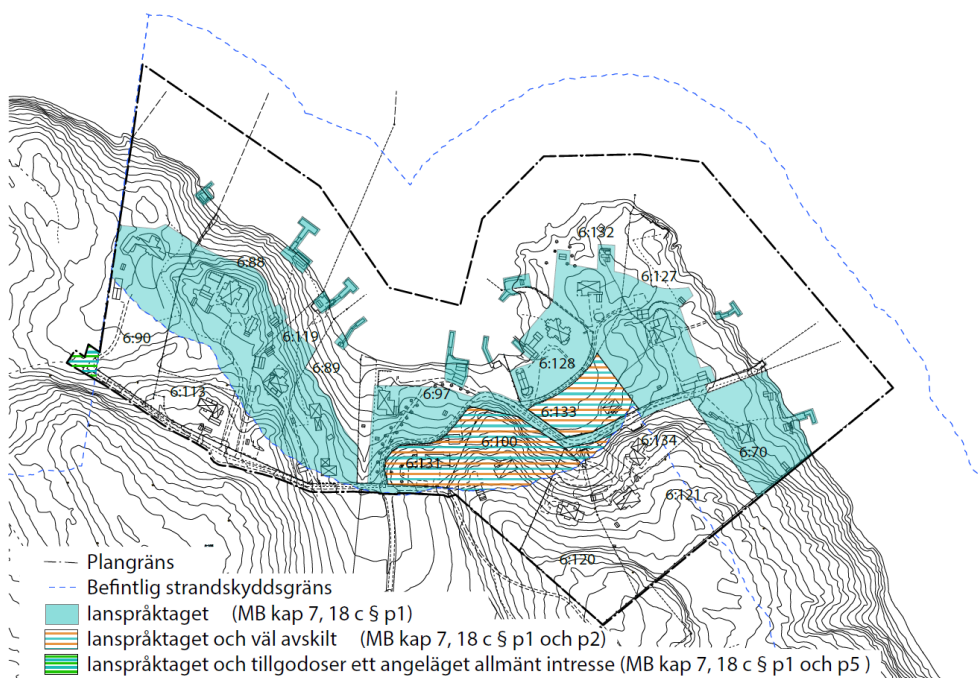
- Strandskyddet upphävs inom kvartersmark för bostäder där det finns särskilda skäl för upphävande.
- Strandskyddet upphävs inom allmän plats för gata.
- Strandskyddet upphävs inom vattenområde där det finns befintliga bryggor som har tagits i anspråk på ett sådant sätt att de saknar betydelse för strandskyddets syften.
- Strandskyddet fortsätter att gälla i områden som planläggs för öppet vattenområde.
- Strandskyddet fortsätter att gälla i område som planläggs som kvartersmark för bostäder där det saknas särskilda skäl för upphävande.

På plankartan finns planbestämmelsen a₁ som visar inom vilka områden strandskyddet upphävs. Det är en administrativ bestämmelse som gäller fram till plangräns, användningsgräns, administrativ gräns eller administrativ- och egenskapsgräns.



Kartan visar var strandskyddet upphävs inom planområdet. Kartan visar även befintlig strandskyddsgräns.

I miljöbalken anges de sju särskilda skäl som finns för att upphäva strandskyddet. Nedan redovisas motiv och särskilda skäl för upphävande av strandskyddet inom planområdet.



Kartan visar vilket eller vilka särskilda skäl som åberopas för upphävande av strandskyddet inom planområdet.

Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (MB kap 7, 18 c § p 1)

I detaljplanen upphävs strandskyddet inom vissa delar av kvartersmarken för bostäder. Strandskyddet upphävs inom de delar av fastigheterna som är ianspråktagna med huvudbyggnader, komplementbyggnader, altaner, trädäck, poolområden, båthus, sjöbodar, hårdgjorda uteplatser och lusthus. Dessa delar bedöms utgöra etablerade tomtplatser och hemfridszoner. Områden där strandskyddet upphävs är inte allmänrättsligt tillgängliga och bedöms inte heller ha någon viktig betydelse för växt- och djurliv. I planförslaget finns på vissa fastigheter planbestämmelser om trädfällningsförbud för träd med större stamdiameter än 25 eller 40 cm (n₁ och n₂). Dessa träd kommer därmed att bevaras även om strandskyddet upphävs. Inom områden markerade med n₁ är det även förbjudet att hårdgöra marken.

För att kunna upphäva strandskyddet vid komplementbyggnaderna på och vid bryggorna har staden utrett att alla dessa komplementbyggnader är lagligt uppförda. För att de ska betraktas som lagligt uppförda ska strandskyddsdispens finnas alternativt att de uppförts innan generellt strandskydd infördes 1 januari 1975. Staden har utrett detta genom att undersöka bygglovshandlingar i arkivet, äldre kartor samt äldre flygfoton. För samtliga komplementbyggnader har konstaterats att de har bygglov och strandskyddsdispens alternativt syns på flygfoto från 1971. Att byggnaderna är lagligt uppförda innebär att strandskyddet kan upphävas för dem. I tabellen nedan sammanfattas utredningen av komplementbyggnaderna vid vattnet.

Fastighet	Komplementbyggnad	Kommentar gällande lagligt uppförd
Lidingö 6:70	Bastu och sjöbod	För fastigheten finns en tomtplatsavgränsning gjord i samband med bygglovsbeslut gällande bastu och sjöbod (miljö- och stadsbyggnadsnämndens sammanträde den 24 februari 2010, § 48). I bygglovets 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.
Lidingö 6:88	Badhus	Bygglov och strandskyddsdispens vid byggnadsnämndens sammanträde den 21 mars 2006 § 3.25.
Lidingö 6:89	Sjöbod	Sjöboden syns på äldre karta från 1955. Boden är uppförd innan generellt strandskydd infördes 1 januari 1975.
Lidingö 6:90	Sjöbod	Bygglov vid byggnadsnämndens sammanträde den 21 september 1993 § 9.12. Samt dispens från strandskyddsbestämmelserna i naturvårdslagen (tidigare strandskyddsbestämmelser innan miljöbalken infördes 1999).
Lidingö 6:97	Badhus och garage	Bygglov vid byggnadsnämnden sammanträde den 24 augusti 1993 § 8.14. Samt dispens från strandskyddsbestämmelserna i naturvårdslagen (tidigare strandskyddsbestämmelser innan miljöbalken infördes 1999).
Lidingö 6:100	Ingen strandtomt	-
Lidingö 6:113	Ingen strandtomt	-
Lidingö 6:119	Sjöbod	Bygglov vid byggnadsnämndens sammanträde den 21 februari 1978 § 4.13. Samt dispens från strandskyddsbestämmelserna i naturvårdslagen (tidigare strandskyddsbestämmelser innan miljöbalken infördes 1999).
Lidingö 6:120	Ingen strandtomt	-
Lidingö 6:121	Ingen strandtomt	-
Lidingö 6:127	Inga komplementbyggnader vid eller på brygga.	
Lidingö 6:128	Båthus och förråd	Byggnaderna syns på ortofoto från 1971, uppförda innan generellt strandskydd infördes 1 januari 1975.
Lidingö 6:131	Ingen strandtomt	-

Lidingö 6:132	Bastubyggnad och skrivstuga	I beslut om bygglov och strandskyddsdispens för skrivstuga (placerad längre från stranden) konstateras att bostadshuset och bastubyggnaden vid bryggan utgör en väl hävdad och iordningställd tomtplats. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens sammanträde 17 juni 2009 § 139. Strandskyddsdispens och bygglov för skrivstuga. Bastubyggnaden syns på flygfoto från 1958, uppförda innan generellt strandskydd infördes 1 januari 1975.
Lidingö 6:133	Ingen strandtomt	-
Lidingö 6:134	Ingen strandtomt	-

Tabellen visar att alla komplementbyggnader vid bryggor är lagligt uppförda. Strandskyddet föreslås därför upphävas för dessa byggnader.

I planen upphävs strandskyddet även inom allmän plats för gata. Vägen finns i dag och det särskilda skälet att området redan tagits i anspråk återopas därför. Även den nya vändplanen i slutet på Bjälbovägen är delvis redan ianspråktagen av vägen. För vändplanen återopas även det särskilda skälet att området behöver tas i anspråk för ett angeläget allmänt intresse. Se egen rubrik nedan.

I en zon närmast vattnet upphävs inte strandskyddet eftersom strandskyddet fyller en funktion för att bevara växt- och djurlivet i detta område. I plankartan är marken prickmarkerad och träden skyddas med trädfällningsförbud.

På fastigheten Lidingö 6:70 upphävs strandskyddet i sin helhet på hela fastigheten. För fastigheten finns en tomtplatsavgränsning gjord i samband med bygglovsbeslut gällande bastu och sjöbod. I bygglovet konstateras att fastigheten i sin helhet utgör en väl hävdad och iordningställd tomtplats och att tomtplatsavgränsningen ska anses avgränsas av fastighetsgränsen. Planförslaget har därför anpassats efter detta.

Strandskyddet upphävs inom vattenområden som idag är bebyggt med bryggor. I plankartan har dessa områden användningsbestämmelserna W1 (brygga för intilliggande bostadsfastighet). I plankartan har dessa områden begränsats till att omfatta befintliga bryggor och upphävande av strandskyddet för dessa områden bedöms inte innebära någon negativ påverkan på växt- och djurliv eller allmänhetens tillgång till strandområdet. Från alla hus har man god uppsikt över bryggorna vilket medför att allmänhetens värde av att vistas på bryggorna bedöms som mycket liten. De aktuella vattenområdena anses vara ianspråktagna på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften. Bryggorna finns redan idag och planen medför ingen förändring gällande utnyttjandet av vattenområdet, växter, djurliv och bottenfauna kommer inte att påverkas av att strandskyddet upphävs för de befintliga bryggorna. Upphävandet av strandskyddet innebär inte att hemfridszonen utvidgas.

Strandskyddet bevaras vid en av bryggorna i planområdets östra del. Bryggan ligger på fastigheten Lidingö 6:97 men ligger långt från huvudbyggnaden. Bryggan är inte ianspråktagen på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Bryggan kan nyttjas av besökare eller fastighetsägare som inte har tillgång till egen brygga. Flera fastighetsägare i området har servitut med rättighet att nyttja bryggan. Bryggan är inte utformad på ett sätt som upplevs privat, till exempel med grind eller staket.

Lidingö stad har inventerat Lidingös kust i samband med framtagande av Blåplan för Lidingö. Det har enligt denna inventering konstaterats att aktuellt vattenområde inte anses omfattas av något särskilt naturvärde. Delar av planområdet är utsatt för hög vågpåverkan på grund av närheten till farled med kommersiell sjöfart, vilket gör att intresset för växt- och djurlivet generellt antas vara lågt. Eftersom aktuella delar av vattenområdet redan är ianspråkta bedöms upphävandet av strandskyddet inte innebära någon oacceptabel påverkan på växt- och djurlivet.

Det särskilda skälet att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (MB kap 7, 18 c § p 1) åberopas för alla fastigheter i planområdet, samt vattenområden för befintliga bryggor och väg. Se kartan ovan som redovisar vilka skäl som åberopas inom planområdets olika delar.



Strandområde vid fastigheten Lidingö 6:127 och Lidingö 6:70.



Bryggor inom fastigheten Lidingö 6:97 och Lidingö 6:127.

Området är genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering väl avskilt från området närmast strandlinjen (MB kap 7, 18 c § p 2)

För sex fastigheter i området åberopas det särskilda skälet att området genom befintlig bebyggelse är väl avskilt från området närmast strandlinjen. Dessa fastigheter har ingen strandtomt och det finns andra fastigheter med bostadshus och komplementbyggnader som avskärmar mot vattnet. För många av dessa fastigheter är det endast en del av fastigheten som omfattas av strandskydd. Ett upphävande av strandskyddet inom dessa fastigheter påverkar inte allmänhetens möjlighet att röra sig närmast vattnet eller komma ner till vattnet. Upphävandet av strandskyddet inom dessa fastigheter bedöms inte heller innebära negativ påverkan på växt- och djurlivet eftersom plankartan innehåller bestämmelser om trädfällningsförbud och i vissa fall är det även förbjudet att hårdgöra marken.

Det särskilda skälet att området genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen (MB kap 7, 18 c § p 2) åberopas inom fastigheterna Lidingö 6:100, 6:120, 6:121, 6:131, 6:133 och 6:134. Se kartan ovan som redovisar vilka skäl som åberopas inom planområdets olika delar.

Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (MB kap 7, 18 c § p 5)

I planförslaget möjliggörs en vändplan i slutet på Bjälbovägen. Vändplanen behövs för att sopbilen som kör in på Bjälbovägen ska slippa backa lång sträcka då det är en säkerhetsrisk och ett arbetsmiljöproblem för sopentreprenören. Området där vändplanen möjliggörs ligger cirka 170 meter från vattnet men omfattas av det utökade strandskyddet på 300 meter. Delar av vändplansytan är redan ianspråktagen av vägen. Vändplanen har utformats för att påverka naturområdet så lite som möjligt. En alternativ placering utanför strandskyddat område, sydöst om nu aktuellt område, har valts bort då terrängen där är mer kuperad och innehåller mer träd. En placering utanför strandskyddat område skulle därför i praktiken orsaka en större påverkan på naturen än placeringen inom strandskyddat område.

Fri passage (MB 7 kap. 18 f §)

Enligt miljöbalken ska ett beslut att upphäva 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 växt- och djurlivet. Detta gäller inte om en sådan användning av området närmast strandlinjen är omöjlig med hänsyn till de planerade byggnadernas eller anläggningarnas funktion.

I planförslaget fortsätter strandskyddet gälla i en zon närmast vattnet på de flesta fastigheter. På fastigheten Lidingö 6:128 finns dock ingen möjlighet att skapa en fri passage längs med vattnet eftersom huvudbyggnad och komplementbyggnader

ligger väldigt nära vattnet. Fastighetens hemfridszon sträcker sig ända ner till vattnet. För fastigheten Lidingö 6:70 upphävs strandskyddet inom hela fastigheten i enlighet med den tomtplatsavgränsning som gjorts i samband med bygglov och strandskyddsdispens för 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.

Naturresevat

I söder gränsar planområdet till Långängen-Elfviks naturresevat. Detaljplanen påverkar inte naturresevatet.

Biotopskydd

I planområdet finns en trädallé, den går längs med vägen på fastigheten Lidingö 6:97. Alléer omfattas av det generella biotopskyddet vars syfte är att bevara den biologiska mångfalden. Biotopskyddet innebär därför ett förbud mot att utföra åtgärder som kan komma att skada naturmiljön och biotopens livsbetingelser. Länsstyrelsen kan i enskilda fall medge dispens från förbudet, men bara om det finns särskilda skäl. Möjligheten att ansöka om dispens är till för situationer då andra intressen att nyttja mark- eller vattenområden kan anses vara mer angelägna än intresset av att behålla den skyddade biotopen. I 8 § i Förordningen om områdesskydd enligt miljöbalken (1998:1252) anges att biotopskyddsbestämmelserna inte gäller i omedelbar anslutning till bebyggelse. Vad som innebär ”i omedelbar anslutning till bebyggelse” avgörs av länsstyrelsen i varje enskilt fall.

I samband med utredningen om och hur området ska anslutas till kommunala ledningar för dricks- och spillvatten har en arborist undersökt allén för att bedöma om träden kommer att påverkas av att ledningar grävs ner i vägen. Bedömningen är att allén kommer kunna finnas kvar men den behöver hamlas innan grävning. På plankartan finns en upplysning om att allén i området omfattas av biotopskydd.

Miljömål

En bedömning har gjorts av hur detaljplanen överensstämmer med de nationella miljömålen. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att aktuell detaljplan bidrar positivt till att följande nationella miljömål kan uppfyllas: Begränsad klimatpåverkan, God bebyggd miljö, Ett rikt växt- och djurliv, Ingen övergödning och Hav i balans samt en levande kust och skärgård. Detaljplanens syfte är att bevara och skydda områdets höga natur- och kulturhistoriska värden samt att möjliggöra en utveckling av området som tar hänsyn till de höga värdena i och i anslutning till Räv Viken och Bjälbo. Planen innebär ingen nybyggnation på avstyckade fastigheter. I detaljplanen skyddas träd och vegetation genom prickad mark och planbestämmelser. Dagvatten ska hanteras lokalt på fastigheterna.

Området kommer att anslutas till kommunala ledningar för dricks- och spillvatten. En anslutning är positivt för miljön eftersom dagens avloppsanläggningar har brister i reningsförmåga vilket har negativ påverkan på recipienten.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Luft

Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för luft.

Vatten

Vattenförekomsten som planområdet avvattnas till är Askrikefjärden. Askrikefjärden har enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS, 2023) statusklassning och miljö kvalitetsnormer enligt nedan.

Vattenförekomst Askrikefjärden	Ekologisk status	Kemisk status
Befintlig status	Otillfredsställande	Uppnår ej god
Miljö kvalitetsnormer	God ekologisk status 2039	God kemisk ytvattenstatus. Tidsfrist för Tributyltennföreningar och Antracen till 2027 och med helt undantag för bromerade difenyleter och kvicksilver.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte försämra möjligheten till att miljö kvalitetsnormerna för vatten kan uppnås. Planförslaget medför inga större förändringar av markanvändningen inom planområdet och mängden dagvatten som når Askrikefjärden bedöms inte öka i någon större omfattning. Inte heller halten förorenat dagvatten bedöms öka efter planens genomförande. Dagvatten från fastigheterna ska hanteras med LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten). Läs mer under rubriken Dagvatten. Området kommer att anslutas till kommunala ledningar för dricks- och spillvatten. En anslutning är positivt för miljön eftersom dagens avloppsanläggningar har brister i reningsförmåga vilket har negativ påverkan på recipienten.

Planförslag och konsekvenser

Bostäder

Nulägesbeskrivning

Bebyggelsen inom planområdet utgörs av gles bostadsbebyggelse i en värdefull natur- och kulturmiljö. Fastighetsstrukturen i området har förändrats mycket sedan området började bebyggas under tidigt 1900-tal och många fastigheter har styckats av under årens lopp. Även om förtätning har skett så ligger de flesta husen glest placerade på stora tomter vilket gör att det traditionella intrycket av 1900-talets tidiga sommarbebyggelse i Stockholms skärgård har behållits. Majoriteten av fastigheterna har strandkontakt.

Fastigheternas landareal varierar i området och ligger mellan cirka 2 200 och 11 550 kvm. Medelvärdet på alla fastighetsstorlekar i området är cirka 6 200 kvm. Fastigheterna i området består av kuperad skärgårdsterräng med klippor och hållar ut mot vattnet och delvis branta sluttningar in mot land. Villorna i området är byggda i 1–2 våningar. Storleken på bostadshusen varierar inom området, från cirka 80 kvm till cirka 290 kvm byggnadsarea. Medelvärdet av alla fastigheters huvudbyggnader är 200 kvm. Andelen bebyggd yta inom fastigheterna varierar från cirka 2 % till cirka 16 %, inräknat huvudbyggnader och komplementbyggnader. Genomsnittet ligger på cirka 6 % bebyggd yta.

På varje fastighet finns en huvudbyggnad, ofta centralt placerad på fastigheten. Huvudbyggnaderna kompletteras med mindre komplementbyggnader. Tre äldre villor dominerar bebyggelsen: villan kallad Bjälbo på fastigheten Lidingö 6:88, villan kallad Lilla Räviken på fastigheten Lidingö 6:127 och villan på fastigheten Lidingö 6:70.



Till vänster: Bjälbo på fastigheten Lidingö 6:88. Till höger: Lilla Räviken på fastigheten Lidingö 6:127.



Villan på fastigheten Lidingö 6:70.

I området finns även nyare bebyggelse som har anpassats till den äldre stilen. Villorna på Lidingö 6:132 och Lidingö 6:128 är goda exempel på nya hus som uppförts i en äldre stil och som passar in i området. I området finns även en villa i mer modern stil, på fastigheten Lidingö 6:131.



Villorna på Lidingö 6:132 och Lidingö 6:128 är uppförda 1995 respektive 2002 i sekelskiftesstil.



Villan på Lidingö 6:131 är byggd i mer modern stil.

Planförslag och konsekvenser

De planbestämmelser som införts på plankartan syftar till att värna om den ursprungliga bebyggelsens karaktär, landskapsbild och historia. Bestämmelserna ska säkerställa att ny- och ombyggnation anpassas till områdets ursprungliga karaktär med sommarvillor från sekelskiftet. Planområdet var ursprungligen avsett för gles bostadsbebyggelse på stora tomter. Under årens lopp har fastigheter styckats av och fler hus har tillkommit. Området karaktäriseras dock fortfarande av gles bostadsbebyggelse på stora trädgårds- eller naturtomter där byggnader har utformats och placerats med hänsyn till natur och omgivande bebyggelse. Områdets historia med sekelskiftets sommarvillamiljö är fortfarande avläsbar och

de bevarade trädgårdarna, fruktträdgårdarna och odlingarna bidrar till helhetsintrycket.

Områdets karaktärsdrag

- Det kuperade skärgårdslandskapet
- Luftiga tomter med 1, 1½ eller 2-våningsvillor
- Liggande eller stående träpanelfasader eller putsfasader
- Fasadkulörerna är röda, gula, vita, ljusgrå, ljusgrön eller träfärgad brungrå
- Sadeltak eller mansardtak, mindre byggnadsdelar med pulpettak
- Taktäckningsmaterial är betongpannor, tegelpannor, sedum och plåt
- Den uppvuxna lindallén som går ända ner mot bryggan
- Bebyggelsemönstret med central sommarvilla och mindre komplementbyggnader
- Småskaliga uthus och bodar, oftast ljusmålade eller med faluröd panel
- Trädgårdarna, fruktträdgårdarna och odlingarna
- Havskontakt. Båthus vid bryggor
- Det smala vägnätet

Utnyttjandegrad huvudbyggnader

För att bevara områdets karaktär och reglera antalet boende i området styr planen att endast friliggande enbostadshus får uppföras. Detaljplanen styr även att endast en huvudbyggnad får finnas på varje fastighet och att endast en lägenhet får finnas per fastighet.

Generell planbestämmelse:

Endast friliggande enbostadshus. Endast en huvudbyggnad per fastighet får finnas, om inget annat anges. Högst en lägenhet per fastighet, om inget annat anges.

Byggrätternas storlek i området uttrycks med byggnadsarea. Byggnadsarean utgörs av byggnadens yta på marken och mäts i byggnadens fasadliv. Öppenarea har räknats in i byggnadsarean. Öppenarea är en helt eller delvis öppen yta för vistelse eller förvaring som ligger i anslutning till en byggnad, exempelvis ett skärmtak. I byggnadsarean har därför även skärmtak räknats in. Byggrätternas storlek har tagits fram genom användandet av ett generellt system för aktuellt planområde. Systemet baseras på fastighetsstorlek och hur stor andel av fastigheten som är bebyggd idag. Fastigheter med liknande area ges lika stora byggrätter. Byggrätterna har även anpassats utifrån vissa faktorer som gör att vissa byggrätter avviker från det generella systemet, se nedan.

Generell byggnadsarea för huvudbyggnader:

- Fastigheter mindre än 3000 kvm: 150 kvm byggnadsarea för huvudbyggnad.
- Fastigheter större än 3000 kvm: 200 kvm byggnadsarea för huvudbyggnad.

Undantag från generell byggnadsarea:

- Om en huvudbyggnad på en fastighet idag är större än 150 eller 200 kvm enligt ovan, ges den planstöd och fastigheten får en byggnadsarea i enlighet med den befintliga byggnaden.
- För fastigheter med kulturhistoriskt värde har byggrätten begränsats till nuvarande byggrätt för att det kulturhistoriska värdet inte ska förvanskas.
- Fastigheter som har speciella förutsättningar så som värdefull natur eller aktsamhetsområde för skred och erosion har fått en anpassad byggrätt.
- Om miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljat bygglov ger detaljplanen planstöd för den planerade byggnaden/tillbyggnaden.

På plankartan redovisas byggnadsarean för huvudbyggnader med nedanstående planbestämmelse:

e₁ - Största byggnadsarea för huvudbyggnad per fastighet.

På fastigheten Lidingö 6:132 regleras byggrätten även med en bestämmelse om största bruttoarea för huvudbyggnad. Fastigheten ges i planförslaget möjlighet att byggas om från 1-planshus till 1,5-plans hus. För att huset ska behålla en småskalig karaktär och inte bli för dominerande säkerställer bestämmelsen om bruttoarea att delar av byggnaden fortsatt ska vara i ett plan. Läs mer under rubriken Nockhöjder.

e₃ - Största bruttoarea för huvudbyggnad.

På fastigheten Lidingö 6:89 finns i dag två huvudbyggnader, en på 139 kvm och en på 133 kvm. Fastighetsägaren har haft önskemål om att i stället för att ha två huvudbyggnader kunna göra en större huvudbyggnad på 200 kvm och ersätta den mindre huvudbyggnaden med en mindre komplementbostadsbyggnad. Detaljplanen möjliggör detta genom den fastighetspecifika planbestämmelsen e₄.

e₄ - Största byggnadsarea för huvudbyggnad är max 200 kvm, därutöver får en komplementbostadsbyggnad om max 50 kvm uppföras i fastighetens södra del.

I tabellen nedan redovisas de byggrätter för huvudbyggnader som föreslås på varje fastighet och motivet till om byggrätten avviken från det generella systemet.

Fastighet	Landareal (kvm)	Huvudbyggnad idag (kvm byggnadsarea)	Byggrätt i DP (kvm byggnadsarea)	Kommentar
Lidingö 6:70	4994	159	160	Kulturmiljö, byggrätt motsvarande dagens storlek.
Lidingö 6:88	11 390	220	220	Kulturmiljö, byggrätt motsvarande dagens storlek.
Lidingö 6:89	5750	139 och 133 (två huvudbyggnader)	250	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är max 200 kvm, därutöver får en komplementbostadsbyggnad om max 50 kvm uppföras i fastighetens södra del.
Lidingö 6:90	10 756	277	280	Redan större än 200 kvm. Byggrätt motsvarande dagens storlek.
Lidingö 6:97	9131	211	215	Redan större än 200 kvm. Byggrätt motsvarande dagens storlek.
Lidingö 6:100	5994	144	160	Naturvärde, viss begränsning jämfört med generell byggrätt.
Lidingö 6:113	2178	196	220	Redan större än 150 kvm. Byggrätt motsvarande dagens storlek plus cirka 15 kvm enligt beviljad Attefallstillbyggnad.
Lidingö 6:119	4750	234	235	Redan större än 200 kvm. Byggrätt motsvarande dagens storlek.
Lidingö 6:120	6257	115	200	Generell byggrätt för fastighet större än 3000 kvm. Inmätt byggnadsarea är husets avtryck, ej den stora altanen.
Lidingö 6:121	9928	152	200	Generell byggrätt för fastighet större än 3000 kvm. Inmätt byggnadsarea är husets avtryck, ej den stora altanen.
Lidingö 6:127	10 394	258	260	Redan större än 200 kvm. Byggrätt motsvarande dagens storlek.
Lidingö 6:128	3855	233	235	Redan större än 200 kvm. Byggrätt motsvarande dagens storlek.
Lidingö 6:131	2314	296	300	Redan större än 150 kvm. I byggnadsarean är det stora

				skärmtaket som omger byggnaden inräknat (ej den del som är pergola).
Lidingö 6:132	6856	211	BYA: 220 BTA: 380	Byggrätten regleras även med en bruttoarea (BTA).
Lidingö 6:133	2750	82	150	Generell byggrätt för fastighet mindre än 3000 kvm.
Lidingö 6:134	2481	150	150	Generell byggrätt för fastighet mindre än 3000 kvm.

Utnyttjandegrad komplementbyggnader

Utöver byggnadsarean för huvudbyggnader som anges på varje fastighet får komplementbyggnader uppföras. Byggrätten för komplementbyggnaderna redovisas på varje fastighet och varierar något inom området. Byggrätternas storlek uttrycks med byggnadsarea. Byggnadsarean utgörs av byggnadens yta på marken och mäts i byggnadens fasadliv. Byggrätternas storlek baseras på fastighetsstorlek enligt det generella systemet nedan:

Generell byggnadsarea för komplementbyggnader:

- Fastigheter mindre än 3000 kvm: 40 kvm
- Fastigheter med area 3000 – 6000 kvm: 60 kvm
- Fastigheter med area 6000 – 10 000 kvm: 100 kvm
- Fastigheter större 10 000: 150 kvm

Byggrätten avser den sammanlagda byggnadsarean för alla komplementbyggnader på fastigheten. De fastigheter som idag har en sammanlagd byggnadsarea som överstiger den generella byggrätten ges planstöd för det.

Enskilda komplementbyggnader ska underordna sig huvudbyggnaden, det vill säga fastigheter som har en förhållandevis stor byggrätt för komplementbyggnader får inte utnyttja byggrätten till en stor komplementbyggnad. I den sammanlagda byggnadsarean ska även komplementbyggnader på bryggor inräknas.

På plankartan redovisas byggnadsarean för komplementbyggnader med nedanstående planbestämmelse:

e_2 – Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader på fastigheten.

I tabellen nedan redovisas de byggrätter för komplementbyggnader som föreslås på varje fastighet.

Fastighet	Landa real (kvm)	Summa komplementbyggnader i dag (kvm byggnadsarea)	Byggrätt i DP (kvm byggnadsarea)	Kommentar
Lidingö 6:70	4994	108	110	Redan mer än 60 kvm
Lidingö 6:88	11 390	302	305	Redan mer än 150 kvm
Lidingö 6:89	5750	71	75	Redan mer än 60 kvm
Lidingö 6:90	10 756	150	150	Generell byggrätt för fastighet större än 10 000 kvm
Lidingö 6:97	9131	116	120	Redan mer än 100 kvm
Lidingö 6:100	5994	50	60	Generell byggrätt för fastighet med area 3000–6000 kvm.
Lidingö 6:113	2178	32	40	Generell byggrätt för fastighet mindre än 3000 kvm
Lidingö 6:119	4750	131	135	Redan mer än 60 kvm
Lidingö 6:120	6257	0	100	Generell byggrätt för fastighet med area 6000 – 10 000 kvm.
Lidingö 6:121	9928	107	110	Redan mer än 100 kvm.
Lidingö 6:127	10 394	126	150	Generell byggrätt för fastighet större än 10 000 kvm.
Lidingö 6:128	3855	207	210	Redan mer än 60 kvm
Lidingö 6:131	2314	71	75	Redan mer än 40 kvm
Lidingö 6:132	6856	84	100	Generell byggrätt för fastighet med area 6000 – 10 000 kvm
Lidingö 6:133	2750	0	40	Generell byggrätt för fastighet mindre än 3000 kvm.
Lidingö 6:134	2481	0	40	Generell byggrätt för fastighet mindre än 3000 kvm.

Fastighetsstorlekar och avstyckning

I plankartan finns en bestämmelse som anger minsta tillåtna fastighetsstorlek på alla fastigheter.

d – minsta fastighetsstorlek

Eftersom planområdet ligger i ett område med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse är det viktigt att områdets karaktär inte förvanskas genom ovarsam förtätning. Under planarbetet har en avstyckningsanalys gjorts för att utreda om det finns

några fastigheter i området som skulle kunna styckas av och ny bebyggelse tillkomma. Följande kriterier har använts för att studera om fastigheterna inom området är lämpliga att stycka av (kriterierna beskrivs utförligare på kommande sidor):

- Fastigheten som styckas av och den som skapas ska vara tillräckligt stora.
- En avstyckning får inte ha negativ påverkan på kulturvärden.
- Placering av befintligt bostadshus på fastigheten påverkar om avstyckning kan medges. En avstyckning ska inte förutsätta att befintligt hus måste rivas.
- En avstyckning får inte ha negativ påverkan på bevarandevärd natur, terräng eller trädgård.
- Fastigheten ska ligga utanför strandskyddat område.
- Fastigheten ska på ett lämpligt sätt kunna angöras med bil.
- Fastigheten ska på ett lämpligt sätt kunna anslutas till kommunala ledningar för dricks- och spillvatten.
- Fastigheten ska inte löpa risk att översvämmas vid höga vattenstånd och höga vattenflöden.

Efter att alla fastigheter har analyserats utifrån ovan angivna kriterier konstaterades att ingen fastighet uppfyller kriterierna för att kunna styckas av. Nedan beskrivs de olika kriterierna från listan ovan.

Fastigheten som styckas av och den som skapas ska vara tillräckligt stora

I området har det skett avstyckningar som har resulterat i att vissa fastigheter är mindre än den genomsnittliga fastighetsstorleken i området (medelvärde på alla fastigheter i området är cirka 6 200 kvm). Alla avstyckningar som har lett till en liten fastighet har dock gjorts från stamfastigheter som har varit väldigt stora. Även om den avstyckade fastigheten är mindre så har stamfastigheten fortfarande kvar en stor fastighetsstorlek efter avstyckningen. Detta gäller för samtliga mindre fastigheter i området. Se tabell nedan. I många fall har det redan funnits en befintlig byggnad inom den nya avstyckade fastigheten.

Ny fastighet	Area ny fastighet	Stamfastighet	Area stamfastighet, efter avstyckning
Lidingö 6:113	2 178 kvm	Lidingö 6:88	11 390 kvm
Lidingö 6:131	2 314 kvm	Lidingö 6:97	9 131 kvm
Lidingö 6:133	2 750 kvm	Lidingö 6:127	10 394 kvm
Lidingö 6:134	2 481 kvm	Lidingö 6:121	9 928 kvm

Ingen av fastigheterna i området bedöms idag vara tillräckligt stor för att en ny fastighet med en tillräckligt stor area ska kunna skapas samtidigt som

stamfastigheten behåller en tillräckligt stor area. Avstyckningar som resulterar i att både ny fastighet och stamfastigheten får en mindre fastighetsstorlek än genomsnittet i området kommer att ha en negativ påverkan på områdets karaktär och kan därför inte tillåtas. Detaljplanens syfte är att säkerställa bebyggelsemönstret med luftiga tomter.

En avstyckning får inte ha negativ påverkan på kulturvärden

De fastigheter som har kulturvärden är inte lämpliga att stycka av eller bebygga i någon större omfattning än dagsläget då det skulle innebära negativ påverkan på kulturvärdet.

Placering av befintligt bostadshus på fastigheten påverkar om avstyckning kan medges

En del av områdets karaktär är att husen är placerade mitt på fastigheten, på fastighetens högsta punkt. Placeringen av huvudbyggnaden och tillhörande komplementbyggnader begränsar var ny bebyggelse skulle kunna tillkomma. Befintliga hus kan vara placerade på ett sätt som hindrar lämplig avstyckning och placering av nytt bostadshus med avseende på naturvärden, terräng, trädgård, angöring och avstånd till grannar. En avstyckning ska inte förutsätta att befintliga bostadshus behöver rivas.

En avstyckning får inte ha negativ påverkan på bevarandevärd natur, terräng eller trädgård

Den bevarade naturen, trädgårdarna och terräng som finns i området är en viktig del i områdets karaktär och är därför ytterligare skäl till att undvika avstyckningar och förtätning. De största fastigheterna i området har sådan terräng eller naturförhållanden att de är olämpliga att bebygga i större utsträckning än i dagsläget. I områdesbestämmelserna och i nu aktuell detaljplanekarta har områden med värdefull natur och terräng skyddats med planbestämmelser i syfte att bevara naturmarken.

Fastigheten ska ligga utanför strandskyddat område

Merparten av fastigheterna i planområdet ligger helt eller delvis inom strandskyddat område. I detaljplanen föreslås strandskyddet upphävas, men inte i syfte att möjliggöra ny bebyggelse. Strandskyddet upphävs eftersom området är ianspråktaget av de befintliga bostäderna och den hemfridszon som dessa har. Att medge ytterligare byggnation skulle ha negativ påverkan på obebyggda områden med naturvärden som tidigare skyddades av strandskyddet.

Fastigheten ska på ett lämpligt sätt kunna angöras med bil

Några av de fastigheter som är stora nog att stycka av har en sådan terräng att angöring inte går att ordna på ett lämpligt sätt utan att behöva göra stora ingrepp i naturen eller terrängen. Sprängnings-, schaktnings och utfyllnadsarbeten för att ändra tomtens topografi ska undvikas så lång som möjligt för att bevara områdets naturliga karaktär.

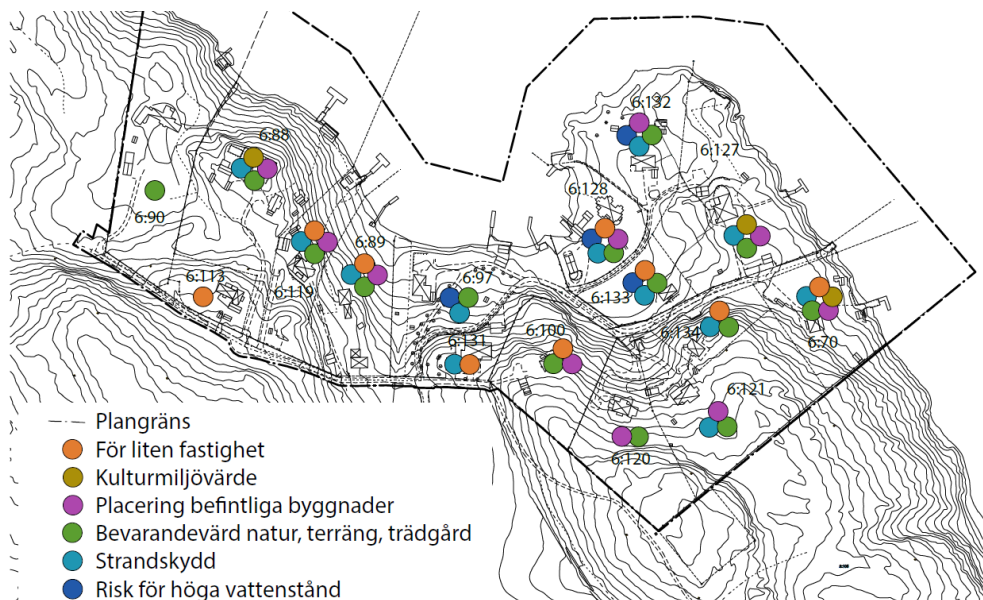
Fastigheten ska på ett lämpligt sätt kunna anslutas till kommunala ledningar för dricks- och spillvatten

Anslutning till kommunala ledningar för dricks- och spillvatten är en förutsättning för nybyggnation i området.

Fastigheten ska inte löpa risk att översvämmas vid höga vattenstånd

Större delen av planområdet ligger högt och löper ingen risk att översvämmas vid framtida höjda vattennivåer. Delar av planområdet ligger dock lägre än länsstyrelsens rekommenderade lägsta grundläggningsnivå på 2,7 meter i höjdsystemet RH2000. Inom dessa områden är det inte lämpligt med nybyggnation och dessa fastigheter är därför inte lämpliga att stycka av.

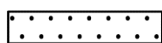
I kartan nedan sammanfattas avstyckningsanalysen. För varje fastighet redovisas de kriterier som gör fastigheten olämplig att stycka av.



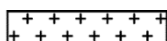
I kartan redovisas analys av alla fastigheter och de kriterier som gör fastigheterna olämpliga att stycka av.

Placering

På plankartan styrs byggnaders placering med hjälp av så kallad prickmark (mark där ingen byggnad får uppföras) och korsmark (mark där endast komplementbyggnader och altaner får uppföras). Prickmarkens utbredning och placering beror på olika faktorer så som hur stor del av fastigheten som idag är bebyggd, om fastigheten innehåller värdefull naturmark, trädgård eller terräng som bör bevaras.



Marken får inte förses med byggnad.



På marken får endast komplementbyggnader placeras.

Plankartan innehåller även bestämmelse om huvudbyggnads placering i förhållande till fastighetsgränsen.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

Nockhöjder

I planen regleras byggnadernas höjd, uttryckt i nockhöjd i meter över stadens nollplan.

Högsta nockhöjd i meter över nollplanet. Enstaka mindre byggnadsdelar, så som torn, får överstiga högsta nockhöjd.

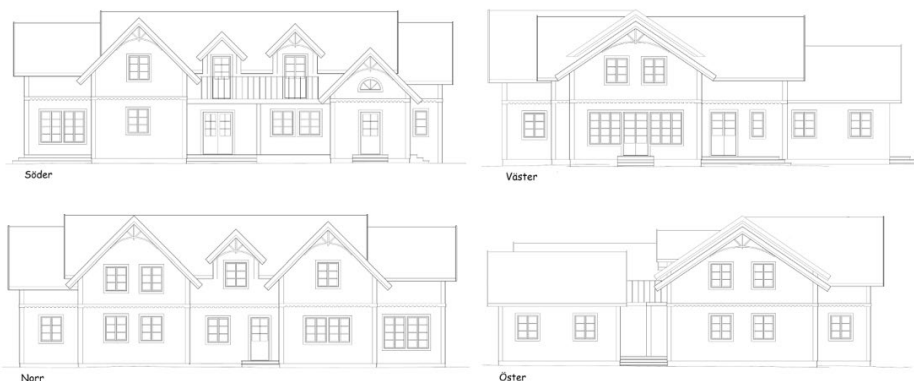
I tabellen nedan redovisas befintliga nockhöjder som husen har i dag och de nockhöjder som anges i plankartan.

Fastighet	Nockhöjd idag (meter över stadens nollplan)	Nockhöjd i plankartan (meter över stadens nollplan)
Lidingö 6:70	+15,2	+15,5
Lidingö 6:88	+24,7	+25
Lidingö 6:89	+17,2	+18
Lidingö 6:90	+14,1	+14,5
Lidingö 6:97	+11,1	+11,5
Lidingö 6:100	+21,8	+22
Lidingö 6:113	+22,9 och +24,9	+23 och +25 (olika höjder på byggnadens olika delar)
Lidingö 6:119	+20,8	+21
Lidingö 6:120	+25,2	+25,5
Lidingö 6:121	+23,8	+24
Lidingö 6:127	+16,2	+17
Lidingö 6:128	+9,7	+10
Lidingö 6:131	+17,6	+18
Lidingö 6:132	+9,4	+11 (möjliggör ombyggnad till 1,5 plan)
Lidingö 6:133	+8,7	+9
Lidingö 6:134	+17,9	+18,5

De flesta fastigheter ges ennockhöjd som ungefär motsvarar dagens höjd på byggnaden. Fastigheten Lidingö 6:132 ges en något högre taknockshöjd än befintlig höjd för att möjliggöra att huset byggs om från 1-planshus till 1,5-plans hus. Fastighetsägarna har under våren 2020 ansökt om att få bygga om huset till ett 2-planshus. Staden bedömer att ett 2-planshus skulle innebära negativ påverkan på landskapsbilden och på riksintresset för kulturmiljövården. En ombyggnad till 1,5-plans hus där delar av byggnaden bevaras i ett plan bedöms däremot kunna göras utan negativ påverkan. För att huset ska behålla en småskalig karaktär och inte bli för dominerande finns därför en planbestämmelse som reglerar byggnadens största bruttoarea. Bestämmelsen kompletterar bestämmelsen om byggnadsarea och säkerställer att delar av huset fortsatt kommer vara i ett plan. Se tidigare rubrik Utnyttjandegrad huvudbyggnader. Med dessa regleringar bedömer staden att fastigheten kan utvecklas på ett sätt som inte har negativ påverkan på landskapsbilden och på riksintresset för kulturmiljövården. Bilderna nedan visar byggnaden i dag samt möjlig ombyggnad av huset. Utformningen kan komma att arbetas om under bygglovsprocessen.



Byggnaden på fastigheten Lidingö 6:132 i dag.



Bilderna visar möjlig utformning av byggnaden utifrån planförslaget. Ett 1,5-planshus med byggnadsarean 200 kvm och bruttoarean 379 kvm. Bilderna är framtagna av fastighetsägarnas arkitekt under pågående bygglovsprocess. Byggnaden kan komma att omarbetas under bygglovsprocessen.

Utformning

För att bevara områdets karaktärsdrag och kulturhistoriska värde är det viktigt att eventuella om- och nybyggnationer anpassas till områdets karaktär och utformas i enlighet med den historiska traditionen. Vid om- och nybyggnation ska placering och gestaltning ske i enlighet med karaktären på den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i området. Goda exempel från området är villorna på fastigheterna Lidingö 6:132 och 6:128 som är uppförda 1995 respektive 2002 i sekelskiftesstil.

I planen finns generella gestaltungsbestämmelser som gäller för alla fastigheter. Följande generella bestämmelser finns på plankartan:

Nybyggnation, ombyggnation och tillbyggnation ska ske på sådant sätt att kulturhistoriska värden bevaras eller återskapas. Nya byggnader ska utformas i enlighet med karaktären på den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i området.

För fastigheter markerade med q gäller att utformning ska följa de karaktärsdrag som listas på plankartan för respektive fastighet.

Tillbyggnader ska underordnas huvudbyggnaden och ges en placering, höjd, volym och utformning som anpassas till den ursprungliga byggnadens karaktär.

Fasad på huvudbyggnad ska utföras med hög gestaltungsambition, hög materialkvalitet och väl utformade detaljer.

Fasader på huvudbyggnader och komplementbyggnader ska utformas med stående eller liggande träpanel.

Fasadkulör på huvudbyggnader och komplementbyggnader ska vara i en färgskala av gult, ljusgrå, ljusgrön, röd, vit eller träfärgad brungrå.

Huvudbyggnader och komplementbyggnader ska utföras med sadeltak eller mansardtak, tak får vara valmade. Mindre byggnadsdelar får ha pulpettak.

Takmaterial på huvudbyggnader och komplementbyggnader ska bestå av tegelpannor, betongpannor, sedum eller plåt.

Komplementbyggnader och komplementbostadsbyggnader ska utformas med stor hänsyn till befintlig huvudbyggnad och ansluta till karaktärsdragen på huvudbyggnaden. De ska underordna sig huvudbyggnaden vad gäller storlek. De får uppföras med en högsta nockhöjd om 4,5 meter. Komplementbyggnader får inte inredas till bostad.

Byggnadsteknik

Bestämmelserna om byggnadsteknik gäller i hela planområdet. Bestämmelserna har som syfte att säkerställa lokalt omhändertagande av dagvatten i området och att skydda eventuell ny bebyggelse vid höga vattenstånd.

På plankartan finns följande byggnadstekniska bestämmelser:

Takvatten ska infiltreras på tomten.

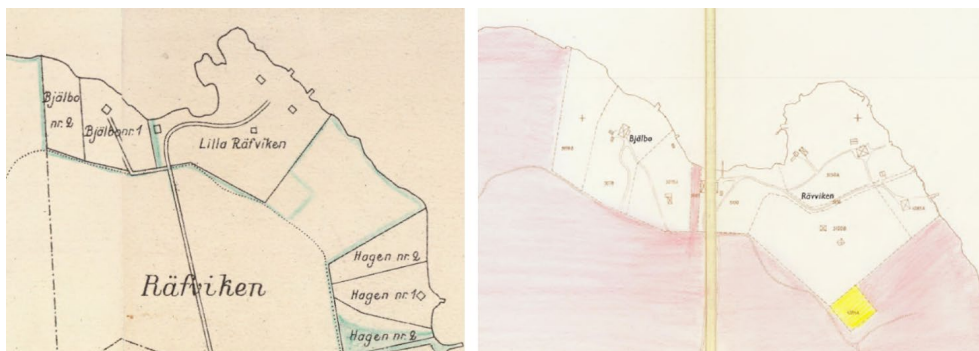
Lägsta grundläggningsnivå vid nybyggnation och tillbyggnad av huvudbyggnader är +2,7 meter över nollplanet. Om grundläggning sker under denna nivå ska grundläggningen göras med vattentät konstruktion. Komplementbyggnader kan tillåtas på en lägre grundläggningsnivå.

Kulturmiljö

Nulägesbeskrivning

Områdets framväxt

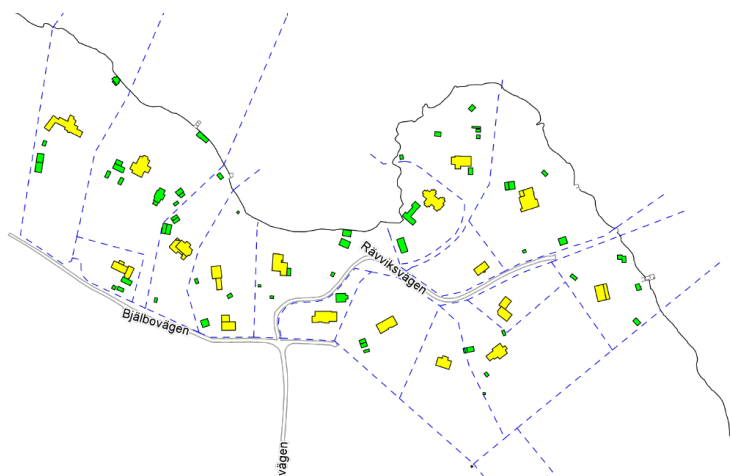
Avsöndringen av tomter till sommarvillor på nordöstra delen av Elfvikslandet började 1898 med Bjälbo. Det var Albert Janse på Elfviks gård som sålde av tomter. Räviken och Bjälbo är en av Elfvikslandets fåtaliga återstående sommarvillamiljöer från sekelskiftet 1900. Området har i mångt och mycket bevarat en äldre karaktär, även om fastigheter har styckats av och kompletterande villabebyggelse tillkommit under årens lopp. I området är skärgårdsterrängen kuperad med klippor och hållar ut mot vattnet och delvis branta sluttningar in mot land. I kartorna nedan visas hur fastighetsstrukturen i området har förändrats från mitten av 1900-talet och fram till idag.



Till vänster: karta över Räviken och Bjälbo från 1941. Till höger: karta över Räviken och Bjälbo från 1966.



Karta över Rävsviken och Bjälbo från 2000



Karta över Rävsviken och Bjälbo från 2023

Kulturhistorisk bebyggelse

Det är främst tre sekelskiftesvillor som präglar den kulturhistoriska miljön. Bjälbo (Lidingö 6:88), ursprungligen ett sommarhus från 1890-talet, Lilla Rävsviken (Lidingö 6:127) en sommarvilla från tidigt 1900-tal på en stor trädgårdstomt samt den angränsande fastigheten Lidingö 6:70 där en sommarvilla från 1890-talet finns. Dessa hus är utpekade som kulturhistoriskt värdefulla i de gällande områdesbestämmelserna.

Särskilt ursprungsfastigheterna till Bjälbo och Lilla Rävsviken har präglat sin omgivning med tillhörande mark/trädgård och sitt dominerande läge i landskapsbilden. Från dessa fastigheter har även avstyckningar skett. I synnerhet villan Lilla Rävsviken dominerar området med sitt höga och fria läge i området. Från infarten till området från Elfviks jordbruksmarker går en uppvuxen lindallé ner en bit längs Rävsviksvägen där en grindstuga som ursprungligen hörde till Rävsviken ligger. Grindstugan är senare tillbyggd och förändrad. Lindallén som sedan fortsätter ner till bryggan är ett karaktärsfullt inslag i området, såsom spåren av den villaträdgård som tillhörde Lilla Rävsviken, med fruktträd, bärbuskar och syrener samt inslag av andra planterade lövträd.



Villa Bjälbo på fastigheten Lidingö 6:88.



Villa Lilla Räviken på Lidingö 6:127, villan har renoverats under senare tid men har kvar sitt värde.



Villa på Lidingö 6:70, villan har renoverats under senare tid men har kvar sitt värde.

Planförslag och konsekvenser

Under arbetet med aktuell detaljplan har planområdet inventerats och en bedömning av kulturvärde har gjorts. Planens syfte är att skydda och bevara den befintliga bebyggelsen som har höga kulturhistoriska värden. Vissa fastigheter skyddas därför genom skyddsbestämmelser i plankartan (q).

Bestämmelser om skydd av kulturvärde och rivningsförbud (q och r)

Byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas (8 kap. 13 § PBL). Sådana byggnader kan i detaljplan ges ett förstärkt skydd genom särskilda bestämmelser i en detaljplan. Särskilt värdefulla byggnader kan även skyddas genom rivningsförbud.

Bestämmelserna kan reglera att utpekade delar eller egenskaper hos en byggnad eller anläggning inte får förändras, tas bort eller att den ska underhållas på visst sätt. Bestämmelserna kan utlösa en ersättningsskyldighet om bestämmelsen innebär

att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten.

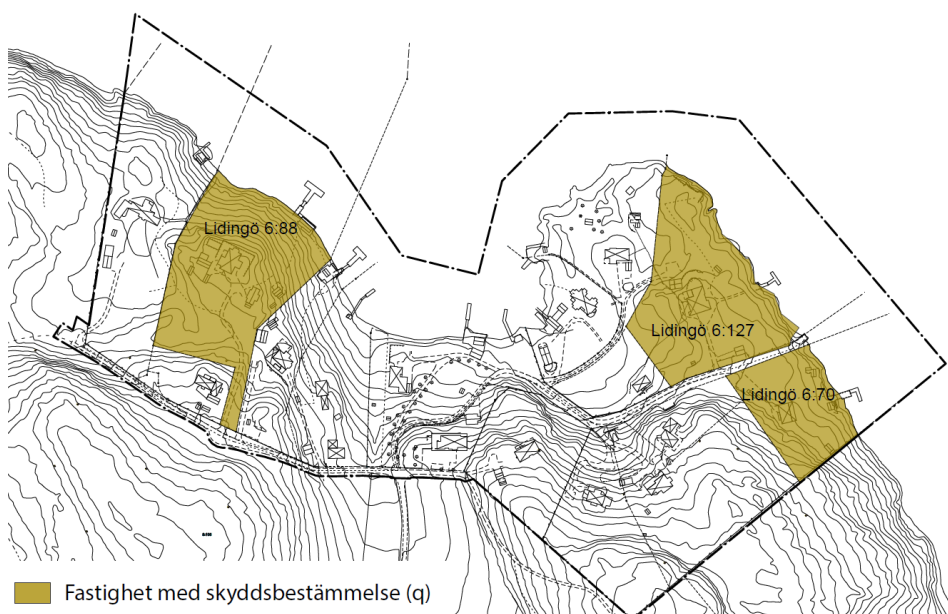
q - Byggnaden är kulturhistoriskt särskilt värdefull och omfattas av bestämmelserna i 8 kap. 13§ PBL. Byggnadens ursprungliga exteriör, byggnadsdelar och detaljer ska behållas och får inte förvanskas. Särskild hänsyn ska tas till de karaktärsdrag och värden som anges på plankartan. Vid utvändiga underhållsarbeten ska material och materialkvalitet vara i överensstämmelse med originalutförande. Brandskadad eller totalförstörd byggnad ska återställas exteriört.

r – Byggnaden får inte rivras

Bestämmelsen om skydd av kulturvärden kompletteras med fastighetsspecifika karaktärsdrag som inte får förvanskas. Karaktärsdragen som inte får förvanskas listas på plankartan.

Fastigheter inom planområdet med skyddsbestämmelser och rivningsförbud

Nedan redovisas de fastigheter som har försetts med skyddsbestämmelser och de karaktärsdrag som ska beaktas och bevaras för varje fastighet. Bestämmelsen omfattar inte hela fastigheten utan avser en eller flera byggnader på fastigheten. Fastigheterna har även planbestämmelse om rivningsförbud.



Fastigheter med skyddsbestämmelser och rivningsförbud.

Lidingö 6:127 (Lilla Räviken)

På krönet ovanför vattnet ligger den stora trävillan Lilla Räviken från 1902. Med sitt höga och fria läge är byggnaden karaktärsskapande i området. Villan har

tydliga jugenddrag med högt uppdragna bågformade frontespiser och ett ståtligt entréparti. Villan har tillbyggt under sent 1900-tal.

Fastigheten har strandkontakt och nere vid vattnet finns en bevarad stenbrygga med stentrappa i finhuggen granit från Vätö. Trappan leder upp mot huset och är mycket karaktärsfull. Tomten präglas av de branta klipporna mot vattnet och högvuxna tallar. Delar av den äldre villaträdgården finns fortfarande i behåll i den skyddade sluttningen in mot land. Framför allt är det fruktträdgården, bärbuskar och syrener samt inslag av gamla planterade lövträd såsom lindar som sätter stark prägel. Denna del av tomten är avstyckad och tillhör i dag fastigheten Lidingö 6:133. Byggnaden är i tidigare områdesbestämmelser markerad med ett q. I plankartan har huvudbyggnaden skyddsbestämmelsen q. Byggnaden får inte förvanskas. Särskild hänsyn ska tas till de karaktärsdrag och värden som anges på plankartan.

Följande karaktärsdrag anges för Lidingö 6:127:

- Villans jugendprägel med bågformade frontespiser, entréparti med halvkolonner och fönstertyper. Fönster i trä.
- Fasad med spåntad panel på växlande ledd. Övre stående träpanel har bågformig avslutning mellan synliga profilerade plankavslut.
- Glasveranda mot öster.
- Valmat brutet tak med röd tegeltäckning.
- Byggnadens fria läge på naturtomt med berg i dagen och öppen kontakt med vattnet.
- Stenbryggan med trappa i finhuggen granit upp till villan.



Villan Lilla Räv Viken sedd från söder. Villan ligger högt och fritt placerad i skärgårdslandskapet, med utblickar mot fjärden.



Bilden till vänster visar villa Lilla Räv Vikens norra och östra fasad. Bilden till höger visar villan och villans ursprungliga tomt som har styckats av och nu tillhör Lidingö 6:133.

Lidingö 6:88 Bjälbo

Huvudbyggnaden på Lidingö 6:88 uppfördes 1897 som sommarbostad. Villan har ett högt läge ovan fjärden, norr om byggnaden sluttar tomten kraftigt ner mot vattnet. Fastigheten är stor och präglas av höga äldre tallar på platån och naturmark i branten ner mot fjärden. På fastigheten finns även en mindre byggnad från samma tid som användes som sommarbostad, samt ett stall. Stallet är i dag ombyggt till gäststuga. Även ytterligare komplementbyggnader har tillkommit.

Komplementbyggnader är underordnade huvudbyggnaden och tomten upplevs ändå som gles. Huvudbyggnaden är i tidigare områdesbestämmelser markerad med ett q.

I plankartan har huvudbyggnaden skyddsbestämmelsen q. Byggnaden får inte förvanskas. Särskild hänsyn ska tas till de karaktärsdrag och värden som anges på plankartan.

Följande karaktärsdrag anges för Lidingö 6:88:

- Villans karaktär av sommarnöjesbostad och dess höga fria läge på tomten strax intill fjärden. Stor luftigt bebyggd tomt med höga tallar.
- Övre plan har fasad med fjällpanel. Nedre våning har liggande och stående träpanel. Naturstensockel. Fint arbetade och dekorativa listverk mellan fasaddelar. Fönsterluckor i trä på nedre våningen.
- Inglasad entréveranda i två våningar med småspröjsade fönster och dekorativt utformad entréport mot öster. Större burspråk mot norr med balkong på taket.
- Uppstickande torn mot väster.
- Generell fönstertyp är t-postfönster i trä med tre lufter.
- Djupa takutsprång med dekorativa konsoler. Tak täckt med svart plåt.
- Komplementbyggnader är underordnade huvudbyggnaden i volym och storlek och generellt avfärgade i falurött.
- Ursprungligt timrad stallbyggnad med lertegeltak.



Villan Bjälbo på Lidingö 6:88 sedd från söder samt utsikt från tomten ned mot vattnet.



Bild till vänster: På fasadens västra sida finns ett torn. Verandan är ett senare tillägg, men både öppna och glasade verandor är typiska för byggnadstypen. Bild till höger: Inglasad entréveranda i två våningar med småspröjsade fönster och dekorativt utformad entréport.

Lidingö 6:70

Huvudbyggnaden på Lidingö 6:70 uppfördes troligen under sent 1890-tal som sommarnöjesbostad. Byggnaden har flera bevarade karaktärsdrag, men har även genomgått en del förändringar. I stort behåller dock byggnaden en tidstypisk utformning där tillbyggnader och fasadändringar har anpassats till byggnadens ursprung. Byggnaden är i tidigare områdesbestämmelser markerad med ett q. I plankartan har huvudbyggnaden skyddsbestämmelsen q. Byggnaden får inte förvanskas. Särskild hänsyn ska tas till de karaktärsdrag och värden som anges på plankartan.

Följande karaktärsdrag anges för Lidingö 6:70:

- Villans karaktär av sommarnöjesbostad och dess läge på tomten strax intill fjärden. Stor luftigt bebyggd tomt.
- Övre plan har stående locklistpanel med profilerade nedre ändar. Nedre våning har liggande träpanel. Naturstenssockel. Fint arbetade och dekorativa detaljer i gavelröstena.
- Inglasad veranda mot öster.
- Generellt korspostfönster på nedre plan med två eller tre lufter. Övre plan har även småspröjsade tvåluftsfönster. Fönster är i trä.
- Djupa takutsprång med dekorativa konsoler. Tak avtäckt med tegel.
- Komplementbyggnader är underordnade huvudbyggnaden i volym och storlek.



På Lidingö 6:70 har huvudbyggnaden ett högt och fritt läge invid fjärden. Mot fjärden finns en långsträckt glasveranda.



Huvudbyggnaden har fått en fint anpassad färgsättning. Senare fasadändringar och tillbyggnader har anpassats till byggnadens karaktärsdrag. Övre delen av fasaden har stående locklistpanel med dekorativt formade plankavslut.

Lovbefriade åtgärder enligt 9 kap. 4 § pkt 4a-4c §§, Attefallsregler

Planområdet ingår i en särskilt värdefull miljö. Av den anledningen regleras i detaljplaneförslaget att området inte omfattas av möjlighet till bygglovsbefriade åtgärder enligt 9 kapitlet 4 § pkt 4a-4c §§ PBL, det vill säga för så kallade Attefallsåtgärder. För området krävs således bygglov för att:

- Uppföra eller bygga till ett komplementbostadshus eller komplementbyggnad, så kallat Attefallshus.
- Göra en tillbyggnad på max 15 kvadratmeter.
- Bygga högst två takkupor.
- I ett enbostadshus inreda ytterligare en bostad.

Detta innebär att ovanstående byggnadsåtgärder måste prövas mot bestämmelserna i detaljplanen. Inom området krävs även bygglov för att:

- Färga om hus.
- Byta fasadbeklädnad.
- Byta taktäckningsmaterial.
- Mindre tillbyggnader i form av balkong, burspråk och uppstickande byggnadsdelar.

Fornlämningar

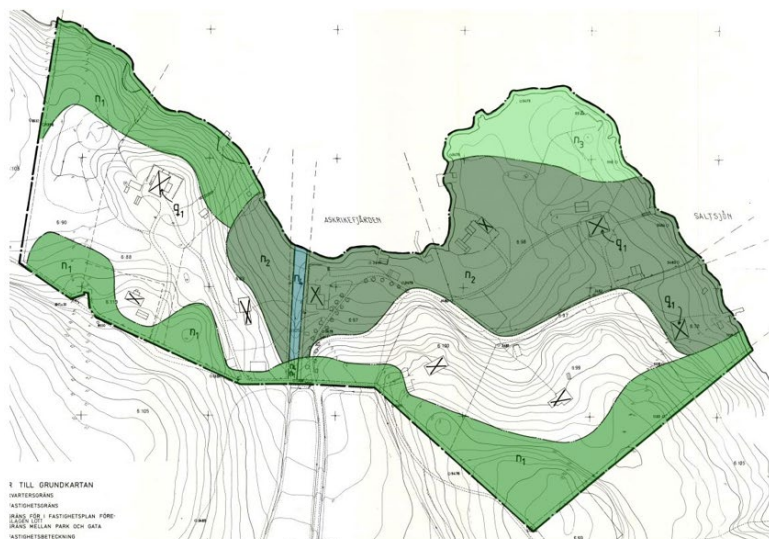
Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om fornlämningar, som inte tidigare varit kända, skulle påträffas vid grävning eller annat arbete, föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.

Natur och park

Nulägesbeskrivning

Landskapsbild

Området utgörs av kuperad skärgårdsterräng med klippor och hållar ut mot vattnet, delvis med branta sluttningar mot vattnet. Fastigheterna ligger i en norrsluttning som leder ner mot Askrikefjärden. De är bebyggda i olika grad där vissa fastigheter har karaktären av öppna trädgårdar med planteringar, gräsmattor och fruktträd medan vissa fastigheter har karaktären av naturtomt med barr- och lövskog. I de gällande områdesbestämmelserna skyddas vissa områden med bestämmelser i syfte att bevara naturmark. I kartan nedan redovisas de bestämmelser om mark och natur som finns i områdesbestämmelserna.



- Områden som markerats med n1 utgör en visuell skyddszon varför naturmarken skall bevaras orörd och nya byggnader ej får tillkomma.
- Inom områden som markerats med n2 skall den öppna trädgårdskaraktären bevaras.
- Inom området som markerats med n3 kan endast enstaka mindre byggnader såsom lusthus eller liknande uppföras.
- Inom område som markerats med n4 får åtgärder ej utföras som förhindrar eller försvårar avvattningen från ovanför liggande marker.

Bilden visar de områden som i områdesbestämmelserna är skyddade med olika bestämmelser om naturmark.

Regionala samband

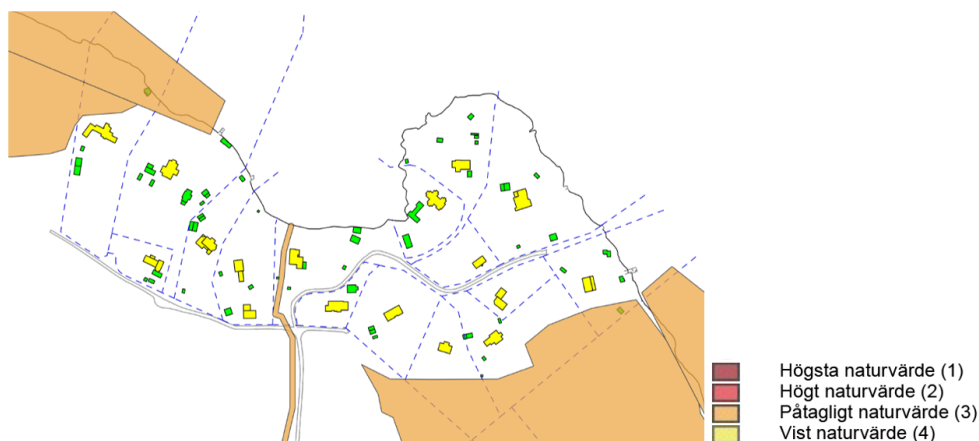
Tillväxt, miljö och regionplanering (TMR) har redovisat den regionala grönstrukturen i Storstockholm. Lidingö berörs av den kil som kallas Järvakilen. Inom Järvakilen finns en så kallad grön värdekärna på Lidingö. Gröna värdekärnor ingår i kilområdena och innehåller de allra högsta rekreations-, natur- och kulturmiljövärdena. Mellan kilområdena finns svaga samband identifierade. De gröna svaga sambanden är svaga partier som behöver förstärkas. De kan utgöra viktiga spridningssamband över vattendrag, mellan befintlig bebyggelse, vid smala naturpassager med mera.

Planområdet ingår i en grön kil och omges av naturområden som är ekologiskt särskilt känsliga med påtagliga naturvärden. Grönområdena är också värdefulla

som rekreationsområden för människor. Fastigheterna inom planområdet ingår i ett svagt grönt samband som om möjligt ska förstärkas.

Naturvärdesklassning

Enligt Lidingö stads Grönplan finns några fastigheter inom planområdet med natur som är klassad som ”påtagligt naturvärde”. Alla naturvärdesklassade områden har sådana värden att de i möjligaste mån bör undantas från exploatering och vårdas för att naturvärdena ska bestå och utvecklas.



Bilden visar naturvärdesklassning av naturen på fastigheterna.

Växt- och djurliv

Vegetationen inom planområdet utgörs av privata villaträdgårdar med fruktträd, bärbuskar, syrener och lindar. Det finns även inslag av barrskog och ek. Inom fastigheten Lidingö 6:97 finns en lindallé. Intill planområdet finns några grova ekar som är utmärkta i Lidingö stads Grönplan. Inom området finns ett vattendrag över fastigheten Lidingö 6:97 som avvattnar åkrar söder om planområdet. I Grönplanen är vattendraget utpekad som värdefullt för grod- och kräldjur. Observationer av kräldjur har gjorts söder om planområdet. Området utgör dock inte någon känd vandringsväg för grod- eller kräldjur.

Lek och rekreation

I Lidingös grönplan är grön- och skogsområdet i direkt anslutning till planområdet utpekad som ett för människor värdefullt grönområde med värdefulla promenadstråk. Cirka en kilometer väster om planområdet finns badplatsen Fågelöuddebadet. Inom planområdet finns ingen anordnad lekplats. Utrymme för utevistelse och lek finns idag på privata fastigheter och i angränsande natur.

Planförslag och konsekvenser

För att bevara områdets karaktär med kuperad skärgårdsterräng med naturtomter är det värdefullt att dessa kvaliteter bevaras. Att planområdet ingår i en grön kil är också anledning till att skydda natur inom planområdet. Stora delar av de områden som skyddades i områdesbestämmelserna föreslås fortsatt skyddas i detaljplanen. Vid ny- eller ombyggnation ska byggnader anpassas till befintlig terräng med ett

minimum av sprängning, markarbeten och utfyllnader. Värdefulla naturpartier har prickats bort i plankartan (får ej bebyggas). Inom området finns olika bestämmelser för att skydda träd. Plankartan innehåller följande bestämmelser gällande mark och vegetation:

Fastighetsspecifika bestämmelser:

n_1 – träd med en stamdiameter större än 25 cm mätt 1 m över marken får inte fällas. Träd ska skyddas från skador i form av jordkompaktering samt skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan träd som är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk få fällas. Inom områden markerade med n_1 får marken inte hårdgöras.

n_2 – träd med en stamdiameter större än 40 cm mätt 1 meter över marken får inte fällas. Träd ska skyddas från skador i form av jordkompaktering samt skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan träd som är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk få fällas.

Generella bestämmelser:

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.

Att träden ska skyddas från jordkompaktering samt skador på stam, rötter och grenverk innebär att man i trädets närhet inte får uppföra byggnader eller anlägga infart. Trädets rötter befinner sig ofta utanför trädens droppzon. Trädens droppzon är lika med trädets kron diameter. Rotutbredningen varierar beroende på trädslag, ålder och markförhållanden.

Administrativa bestämmelser som rör mark och vegetation:

Inom områden markerade med n_1 krävs marklov för fällning av träd med en större stamdiameter än 25 cm, mätt 1 m över marken.

Inom områden markerade med n_2 krävs marklov för fällning av träd med en större stamdiameter än 40 cm, mätt 1 m över marken.

Inom områden markerade med n_1 krävs marklov för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

Vattenområde

Nulägesbeskrivning

Inom planområdet ingår vattenområden i Askrikefjärden dit även allt vatten inom planområdet avrinner. Planområdet omfattar 4,3 hektar vattenområde. Alla fastigheter som har strandkontakt har minst en brygga och ofta en mindre sjöbod i anslutning till bryggan. Bryggornas storlek varierar i området mellan 9–25 meter långa och cirka 2-3 meter breda.

Lidingö stad har år 2015, låtit inventera Lidingös kust i samband med framtagande av en blåplan. Det har enligt denna inventering kunnat konstateras att aktuellt vattenområde inte anses omfattas av något särskilt naturvärde.

Strandskyddet gäller i vatten varför nya bryggor kräver strandskyddsdispens. I Lidingös blåplan framgår att strandskyddsdispens för enskilda bryggor ska prövas restriktivt.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen reglerar olika användningsområden i vattnet. Följande användningar finns inom planområdet:

W – Öppet vattenområde

W₁ - Brygga för intilliggande bostadsfastighet

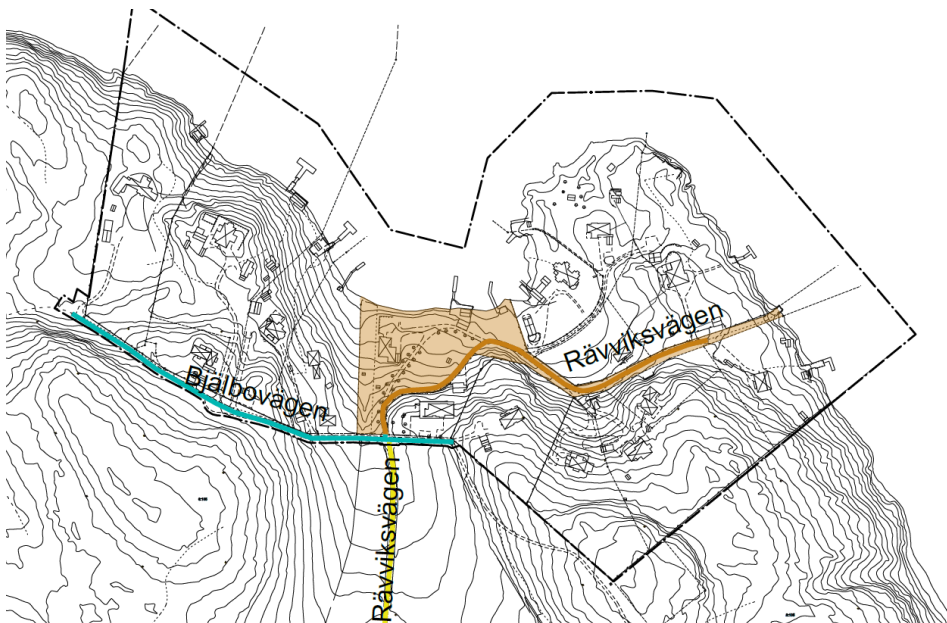
I planen ligger de befintliga bryggorna inom område W₁. Inom detta område föreslås strandskyddet upphävas då området redan är ianspråktagat av bryggorna. Bryggorna har tillkommit i laga ordning. Strandskyddet bevaras vid en av bryggorna i planområdets östra del. Läs mer om strandskyddets upphävande under rubriken Strandskydd tidigare i planbeskrivningen. Inom W₁-områden får nya komplementbyggnader uppföras på bryggorna såvida det ryms inom fastighetens byggrätt för komplementbyggnader. Inom område W fortsätter strandskyddet att gälla.

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Området nås via Räv Viksvägen och Bjälbovägen. Bjälbovägen är grusbelagd och sköts av Lidingö stad, både vad gäller underhåll och snöröjning. Räv Viksvägen är grusbelagd från Elfviks gård fram till planområdet och sköts av Lidingö stad. Inom planområdet ligger Räv Viksvägen på den privata fastigheten Lidingö 6:97.

Kommunen har inte ansvar för Räv Viksvägen inom planområdet, utan vägen sköts av de boende i området. Det finns ingen gemensamhetsanläggning eller vägförening. Fastigheterna i planområdets västra del ansluter direkt till Bjälbovägen. Alla fastigheter i planområdets östra del har servitut för utfart över vägen på fastigheten Lidingö 6:97.



Vägar inom och i anslutning till planområdet. Bjälbovägen visas med turkos färg och Räv Viksvägen utanför planområdet visas med gul färg. Inom planområdet ligger Räv Viksvägen på den privata fastigheten Lidingö 6:97, fastigheten och vägen är markerad med orange färg i kartan.

Planförslag och konsekvenser

I detaljplanen planläggs Bjälbovägen som kommunal gata. I slutet av Bjälbovägen möjliggörs för en vändyta för att underlätta för renhållningsfordon. Att Bjälbovägen är grusbelagd är ett viktigt karaktärsdrag i området. I plankartan finns därför en planbestämmelse på Bjälbovägen som anger att markbeläggning ska utgöras av grus.

Räv Viksvägen inom planområdet planläggs som kvartersmark för bostad då den ligger på en privat fastighet. I plankartan finns planbestämmelse om gemensamhetsanläggning på vägen (g) för att ge möjlighet att skapa gemensamhetsanläggning för vägen. Med en gemensamhetsanläggning svarar de deltagande fastigheterna gemensamt för underhåll av vägen.

Gemensamhetsanläggning bildas genom en ansökan om lantmäteriförrättning hos Lantmäteriet. Läs mer under avsnittet med genomförandefrågor sist i planbeskrivningen. Detaljplanen påverkar inte de servitut för in- och utfart som finns på vägen i dag.

Parkering, gång- och cykel, kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Parkering sker på kvartersmark inom respektive fastighet. Det finns inga gång- och cykelvägar i direkt anslutning till planområdet. Gång- och cykelväg börjar vid Elfviks gård, cirka 600 meter söder om planområdet. Närmaste busshållplats finns vid Elfviks gård, 800 meter söder om planområdet. Bussen går till Ropsten 1-2 gånger per timme.

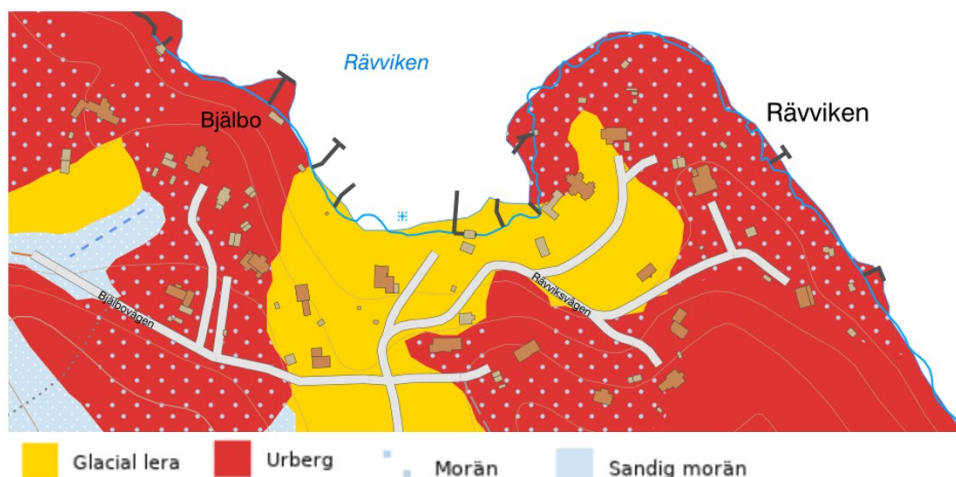
Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen innebär ingen påverkan gällande parkering, gång- och cykeltrafik eller kollektivtrafik.

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Marken i planområdets högre partier består av urberg som överlagras av morän. I de lägre partierna förekommer glacial lera.



Planförslag och konsekvenser

Vid ny- eller ombyggnation ska byggnader 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. Grundläggning ska ske med lämplig grundläggningsmetod utifrån respektive fastighets förutsättningar.

Teknisk försörjning

Nulägesbeskrivning

Vatten och avlopp

Kommunfullmäktige har under 2021 beslutat att utöka verksamhetsområdet för spill- och dricksvatten så att det nu omfattar området Räv Viken/Bjälbo. Området har tidigare inte ingått i verksamhetsområdet utan fastigheterna har haft enskilda avlopp.

År 2008 anlades ledningar för vatten och spillvatten fram till Räv Viken och Bjälbo för att förbereda och ge möjlighet att ansluta fastigheterna till kommunala ledningar för dricks- och spillvatten. Ledningarna är bara dragna fram till områdets södra del och inte utbyggt inom planområdet. Av de 16 fastigheterna är det i dag bara en fastighet som är ansluten till kommunala ledningar för dricks- och spillvatten (Lidingö 6:131). De övriga 15 fastigheterna har utsläpp av avloppsvatten till sammanlagt 13 enskilda avloppsanläggningar. Samtliga fastigheter har egen dricksvattenbrunn alternativt delar dricksvattenbrunn med grannar.

Under våren 2017 gjorde miljö- och stadsbyggnadskontoret en inventering av samtliga enskilda avlopp inom kommunen som vid detta tillfälle var äldre än 15 år. Vid inspektion av de enskilda avloppsanläggningarna inom aktuellt planområdet påvisades brister i reningsförmåga och vissa av de enskilda avloppen kommer att behöva bytas ut helt för att uppnå gällande reningskrav. 12 av de 13 enskilda avloppen är äldre än 20 år och inspektionen visar att dessa måste åtgärdas. Dessa enskilda avlopp är en bidragande orsak till att recipienten inte uppnår miljö kvalitetsnormen god ekologisk status.

Värme och el

Fastigheterna har enskilda uppvärmningslösningar. Några fastigheter har bergvärme. Fastigheterna är anslutna till elnätet.

Avfall

I området finns kommunal avfallshämtning. Sopbil kör inte in i området på Räv Viksvägen då den är smal och vändmöjlighet saknas. Fastigheterna längs med Räv Viksvägen lämnar sopor i ett gemensamt sopskåp i korsningen Räv Viksvägen/Bjälbovägen. Även fastigheterna Lidingö 6:131 och 6:100 placerar sina kärl vid korsningen. Sopbilen kör in på Bjälbovägen men tvingas backa lång sträcka på grund av brist på vändplan.

Planförslag och konsekvenser

Vatten och avlopp

Parallellt med detaljplanarbetet har staden utrett om det kommunala VA-verksamhetsområdet ska utökas till att omfatta Bjälbo och Räv Viken. Kommunfullmäktige har under 2021 beslutat att utöka verksamhetsområdet för

spill- och dricksvatten så att det nu omfattar området Rävsviken/Bjälbo. Ett verksamhetsområde är ett geografiskt område inom vilket staden har en skyldighet att tillhandahålla VA-tjänster. Ett verksamhetsområde kan innefatta en eller flera VA-tjänster; dricksvatten, spillvatten samt dagvatten. Spillvatten kommer från till exempel dusch, bad och toalett. Dagvatten är vatten från regn och dränering.

För Rävsviken och Bjälbo omfattar verksamhetsområdet endast dricks- och spillvattenledningar. Dagvatten ska hanteras genom LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten.

Inom ett verksamhetsområde ansvarar staden för ledningar fram till en anvisad förbindelsepunkt, ofta cirka 0,5 m utanför fastighetsgräns. Fastighetsägaren ansvarar för allt arbete med vatten- och avloppsledningar på sin egen fastighet fram till den anvisade förbindelsepunkten. Anslutningen till kommunala ledningar för dricks- och spillvatten ska trygga en långsiktigt hållbar lösning och uppfylla krav på miljö- och hälsoskydd. Alla fastigheter inom verksamhetsområdet är skyldiga att betala avgift enligt gällande VA-taxa.

I Bjälbo, i den västra delen av planområdet, kommer ledningarna att förläggas i Bjälbovägen samt lite bredvid Bjälbovägen på vissa sträckor. Fastigheterna längs Bjälbovägen kommer att anvisas en förbindelsepunkt 0,5 meter utanför fastighetsgräns mot Bjälbovägen. Eftersom Bjälbovägen ägs och sköts av staden och vägen planläggs som allmän plats kan ledningar förläggas i vägen utan att någon särskild rättighet behöver bildas.

I Rävsviken, i den östra delen av planområdet, kommer ledningarna att förläggas i Rävsviksvägen. Fastigheterna längs Rävsviksvägen kommer att anvisas en förbindelsepunkt 0,5 meter utanför fastighetsgräns mot Rävsviksvägen. Eftersom Rävsviksvägen ligger på den privatägda fastigheten Lidingö 6:97 som planläggs som kvartersmark i detaljplanen behöver en ledningsrätt bildas som ger staden rätt att dra ledningarna över den privata fastigheten. I detaljplanen finns ett u-område på Rävsviksvägen som anger vilket område som kommer beröras av ledningsrätten. Ledningsrätten skapas genom att lantmäterimyndigheten fattar ett beslut.

Staden ansvarar endast för ledningarna fram till förbindelsepunkten. Respektive fastighetsägare blir ansvarig för att utföra och bekosta de arbeten som behöver utföras på respektive fastighet. Varje fastighet kommer att få en brunn med pump från staden. Fastighetsägarna behöver gräva ned brunnen och sedan ansluta till den förbindelsepunkt staden anvisar vid fastighetsgränsen. De ledningsarbeten som behöver göras på respektive fastighet för att ansluta spillvatten respektive dricksvatten, står fastighetsägaren för. Förbindelsepunkternas lägen kommer att bestämmas under den kommande detaljprojekteringen och kommuniceras med respektive fastighetsägare innan utförande.

Den teknik som kommer att tillämpas för avloppsledningarna är ett så kallat LTA-system. LTA (lågtrycksavlopp) innebär att ledningarna förläggs relativt grunt, med isolering och värmekabel för att förhindra frysning vintertid. Tekniken medför att schaktdjupet och påverkan på omgivningen begränsas.

Värme och el

Planförslaget innebär ingen förändring med avseende på värme och el.

Avfall

I slutet av Bjälbovägen möjliggörs en vändyta för renhållningsfordon för att underlätta för renhållningsfordon. I övrigt innebär detaljplanen ingen förändring med avseende på avfallshantering.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Fastigheterna i planområdet är inte anslutna till kommunala dagvattenledningar. Marken i området består huvudsakligen av berg i dagen med inslag av morän och glacial lera. Mycket av dagvattnet omhändertas lokalt i befintliga trädgårdar, buskar, planteringar och träd. Det dagvatten som inte marken håller kvar rinner till Askrikefjärden.

Inom fastigheten Lidingö 6:97 finns ett servitut för avvattningsområde. Servitutet passerar igenom fastigheten från söder till norr och ger fastigheten Lidingö 6:105 (Lidingö stad) rätt att anlägga, underhålla och förnya anläggning för avvattning av angränsande jordbruksmark. Det åligger fastighetsägaren till Lidingö 6:97 att underhålla anläggningen på ett sådant sätt att avvattningen inte försvåras. Om avvattningen försvåras äger staden rätt att tillträda området och utföra erforderliga åtgärder för att uppnå tillräcklig avvattning. Längs med vägen inom fastigheten Lidingö 6:97 finns ett dike, som förutom hantering av dagvatten även avleder eventuellt överflödigt dagvatten från fastigheterna söder om vägen.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen påverkar inte dagvattensituationen i området i någon större utsträckning. Detaljplanen bedöms inte orsaka någon markant ökning av dagvattnet i området. Dagvatten ska infiltreras lokalt inom fastigheten. Fastighetsägare ansvarar för sin dagvattenanläggning inom fastigheten. Det innebär ansvar för att LOD-anläggningen (lokalt omhändertagande av dagvatten) sköts, kontrolleras och underhålls i enlighet med krav i miljöbalken, bygglov och lokala föreskrifter samt att funktionen upprätthålls.

Detaljplanen innebär ingen större förändring vad gäller mängden förorenat dagvatten som når recipient. Dagvatten från fastigheterna hanteras till stor del via infiltration och andra naturliga reningssteg så som diken. Området kommer att anslutas till kommunala ledningar för dricks- och spillvatten. En anslutning är

positivt för miljön eftersom dagens avloppsanläggningar har brister i reningsförmåga vilket har negativ påverkan på recipienten. Detaljplanen bedöms därför ha positiv påverkan på möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Plankartan innehåller planbestämmelser med syfte att öka möjligheten för att lokalt omhändertagande av dagvatten kan ske. Bestämmelserna skyddar träd och hindrar hårdgörning av mark inom vissa delar av planområdet. Plankartan innehåller följande planbestämmelser gällande dagvatten:

Takvatten ska infiltreras på tomten.

n_1 – träd med en stamdiameter större än 25 cm mätt 1 m över marken får inte fällas. Träd ska skyddas från skador i form av jordkompaktering samt skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan träd som är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk få fällas. Inom områden markerade med n_1 får marken inte hårdgöras.

n_2 – träd med en stamdiameter större än 40 cm mätt 1 meter över marken får inte fällas. Träd ska skyddas från skador i form av jordkompaktering samt skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan träd som är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk få fällas.

a_2 – servitut för avvattningsområde.

I plankartan har marklovplikten utökats för fällning av träd och hårdgörning av mark enligt nedan:

Inom områden markerade med n_1 krävs marklov för fällning av träd med en större stamdiameter än 25 cm, mätt 1 m över marken.

Inom områden markerade med n_2 krävs marklov för fällning av träd med en större stamdiameter än 40 cm, mätt 1 m över marken.

Inom områden markerade med n_1 krävs marklov för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

Risker, miljö, hälsa och säkerhet

Radon

Nulägesbeskrivning

Berggrunden i Lidingö klassas som normalriskmark beträffande radon.

Planförslag och konsekvenser

Byggnader för stadigvarande vistelse på normalradonmark ska utföras radonskyddade.

Buller

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger inte i närheten av någon större väg som orsakar bullerstörning.

Planförslag och konsekvenser

Ingen bullerutredning har gjorts till detaljplanen eftersom området inte är bullerstört. Inga nya bostäder möjliggörs i bullerutsatt läge.

Risk för sättningar, ras, skred, erosion och höga vattenstånd

Nulägesbeskrivning

Enligt SGU:s kartunderlag har större delen av strandlinjen inom planområdet ingen eroderbarhet (risk för erosion) då den består av urberg. Det område där marken består av glacial lera finns en viss eroderbarhet. Detta område pekas av SGU ut som ett aktsamhetsområde där det finns förutsättningar för skred i finkorniga jordarter. Inom planområdet bedöms ingen risk för ras finnas.



Kartan visar aktsamhetsområde där det finns förutsättningar för skred i finkornig jordart samt stränders eroderbarhet. Källa: SGU

Markens höjd varierar mellan 0 meter och 27 meter över havet. Större delen av området ligger högt över medelvattennivån. Länsstyrelsen anser att ny bebyggelse längs länets Östersjökust behöver placeras ovanför nivån 2,7 meter, räknat i höjdsystem RH 2000. Idag är en huvudbyggnad och ett tiotal komplementbyggnader belägna under denna marknivå. Eventuell ny bebyggelse behöver lokaliseras, placeras och utformas så att den är lämplig med hänsyn till kommande klimatförändringar med avseende på höjda vattennivåer. Inom planområdet finns inga instängda områden som riskerar att översvämmas vid kraftiga regn.



Lila områden är lägre än länsstyrelsens rekommenderade lägsta grundläggningsnivå (+2,7 m). Bild: Länsstyrelsens WebbGIS.

Planförslag och konsekvenser

Planens syfte är att bevara befintlig bebyggelse och medger ingen nybyggnation av bostäder inom områden där det råder risk för skred och höga vattenstånd. Om befintliga byggnader byggs till, byggs om, rivs eller totalförstörs i brand finns planbestämmelse med syfte att säkerställa att byggnationen sker så att den är lämplig med hänsyn till kommande klimatförändringar med avseende på risken för höjda vattennivåer. Plankartan innehåller även prickad mark på obebyggda delar som ligger lågt. Vissa delar av fastigheten Lidingö 6:132, som ges möjlighet att bygga ut och bygga på en extra våning, ligger under den rekommenderade lägsta nivån. Huvudbyggnaden står dock där marken är som högst. Inmätning av markhöjder i samband med framtagandet av nybyggnadskarta visar att marken vid byggnaden ligger på +2,7 m. Utbyggnad av huset bedöms därför kunna ske på tillräcklig höjd över havet och planförslagets byggrätt är därmed lämplig. Plankartan innehåller följande bestämmelser i syfte att ny bebyggelse eller tillbyggnader uppförs så att byggnader skyddas från skada vid höga vattenstånd:

Lägsta grundläggningsnivå vid nybyggnation och tillbyggnad av huvudbyggnader är +2,7 meter över nollplanet. Om grundläggning sker under denna nivå ska grundläggningen göras med vattentät konstruktion. Komplementbyggnader kan tillåtas på en lägre grundläggningsnivå.

Tillgänglighet

Nulägesbeskrivning

Planområdet är delvis kuperat, det går inte röra sig obehindrat överallt i planområdet. Räv Viksvägen som leder fram till planområdet är grusbelagd men övergår i asfalt inom planområdet. Från Räv Viksvägen ansluter den grusbelagda Bjälbovägen och leder västerut mot fastigheterna i Bjälbo samt mot naturområdet väster om planområdet. Både Räv Viksvägen och Bjälbovägen är smala men alla fastigheter kan nås med bil.

Området används inte kontinuerligt av icke boende då både Räv Viksvägen och Bjälbovägen är återvändsgator. Många av fastigheternas entréer nås inte på ett tillgängligt sätt på grund av trappor till entréer och verandor.

Planförslag och konsekvenser

Regler om tillgänglighet finns bland annat i plan- och bygglagen, i plan- och byggförordningen och i Boverkets byggregler. Enligt reglerna ska en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vid ny-, om- och tillbyggnad ska kraven på tillgänglighet och användbarhet tillämpas. Kraven gällande tillgänglighet tas upp till prövning i samband med bygglov, tekniskt samråd och startbesked. Förutsättningarna för att klara tillgänglighetskraven i aktuell detaljplan bedöms som goda.

Genomförande frågor

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne förorsakas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som gått förlorade.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Staden är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Staden är huvudman för utbyggnad, drift och underhåll av kommunala ledningar för dricks- och spillvatten fram till anvisad förbindelsepunkt. Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och framtida drift av ledningar från stadens förbindelsepunkt fram till det egna huset.

Tidplan

Beslut om planuppdrag	2015-03-18
Samråd	26 maj – 12 augusti 2020
Granskning	Kvartal 2 2023
Antagande	Kvartal 4 2023
Laga kraft	Cirka 3 veckor efter antagande, om antagandebeslutet inte överklagas.

Planavtal

För detaljplanen finns inget upprättat plankostnadsavtal, då Lidingö stad är initiativtagare. Detaljplanen bekostas av Lidingö stad.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan och fastighetsbildningsåtgärder

För planområdet finns ingen gällande fastighetsplan eller tomtindelning. I plankartan begränsas avstyckningsmöjligheten genom planbestämmelser om minsta tillåtna fastighetsstorlek. Detaljplanen medger inga avstyckningar av fastigheter. Däremot medger planen en viss flexibilitet gällande mindre fastighetsregleringar grannar emellan. Vid önskan om fastighetsreglering privatpersoner emellan ska ansökan göras till Lantmäteriet.

Detaljplanens genomförande innebär i övrigt inga förändringar med avseende på fastighetsbildningsåtgärder för de privata fastighetsägarna.

Nya gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Rävsviksvägen inom planområdet planläggs som kvartersmark för bostad då den ligger på en privat fastighet, Lidingö 6:97. I plankartan finns planbestämmelse om gemensamhetsanläggning för vägen (g) för att ge möjlighet att skapa gemensamhetsanläggning för vägen. En gemensamhetsanläggning är en rättighet för de fastigheter som har andelar i anläggningen. Gemensamhetsanläggningen kan förvaltas antingen genom delägarförvaltning eller av en samfällighetsförening. Gemensamhetsanläggning bildas genom en ansökan om lantmäteriförrättning hos Lantmäteriet. Ansökan görs av någon av de fastighetsägare som använder vägen. När en gemensamhetsanläggning har inrättats svarar de deltagande fastigheterna gemensamt för underhållet. För inrättande av gemensamhetsanläggning erläggs avgift enligt lantmäteritaxan. Förrättningskostnader bekostas oftast av den som ansöker om åtgärden, men betalningsansvar kan även åläggas andra än de som sökt om förrättningen.

Detaljplanen påverkar inte de servitut för in- och utfart som finns i dag.

Eftersom staden ska ansvara för ledningar för dricks- och spillvatten som placeras i Rävsviksvägen på privat kvartersmark behöver en ledningsrätt bildas. För att de allmänna underjordiska ledningarna ska kunna placeras på privat kvartersmark innehåller plankartan bestämmelsen u (området ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar). Ett u-område i plankartan är ett markreservat för allmännyttiga ändamål och innebär att området reserveras för att ge utrymme för allmännyttiga underjordiska ledningar. Planbestämmelsen för markreservat ger ingen rätt att använda området för avsett ändamål, för att få utnyttja ett område som omfattas av markreservat måste en rättighet skapas. Detta görs genom en ansökan om ledningsrättsförrättning hos lantmäterimyndigheten. Planbestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål begränsar användningen av området. Kommunen får till exempel inte lämna bygglov som hindrar att det bildas en rättighet på ett område med markreservat.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Nedan redovisas detaljplanens fastighetskonsekvenser för enskilda fastigheter inom planområdet. I tabellen redovisas även befintliga gemensamhetsanläggningar och servitut som belastar eller är till förmån för fastigheterna. Rättigheter som inte är inskrivna i fastighetsregistret redovisas inte. I tabellen kommenteras om rättigheterna påverkas av detaljplanens genomförande. Nya rättigheter som bör bildas med anledning av detaljplanen beskrivs. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslaget till detaljplan och innebär inget ställningstagande från lantmäterimyndighetens sida. Lantmäteriförrättning måste sökas vid fastighetsåtgärder.

Fastighet	Delnings- möjlighet	Mark- intrång för väg- område	Gemensamhetsanläggning, servitut, markreservat	Övrigt
Lidingö 6:70	Nej	Nej	<p><u>Befintliga rättigheter:</u> Officialservitut för väg (0186-90/1953A.1) belastar Lidingö 6:97. Servitutet påverkas ej av planen, men i planen planläggs vägen med g, vilket ger möjlighet att skapa gemensamhetsanläggning för väg.</p> <p><u>Nya rättigheter:</u> Fastigheten behöver använda Rävsvägen på fastigheten 6:97 för in- och utfart. I plankartan finns en planbestämmelse om gemensamhetsanläggning för vägen (g) för att ge möjlighet att skapa gemensamhetsanläggning för vägen. Läs mer under rubriken <i>Nya gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter</i> samt under rubriken <i>Lantmäteriförrättning</i>.</p>	Strandskyddet upphävs. Rivningsförbud huvudbyggnad. Huvudbyggnaden har planbestämmelsen q, kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad. Trädfällningsförbud.
Lidingö 6:88	Nej	Nej	<p><u>Befintliga rättigheter:</u> Officialservitut för väg (0186-91/34.1) belastar Lidingö 6:105. Servitutet saknar betydelse och kan tas bort då Bjälbovägen är kommunal med kommunalt huvudmannaskap. Ett officialservitut bildas, ändras eller upphävs genom en lantmäteriförrättning.</p> <p>Avtalsservitut för ledning och avlopp (01-IM4-94/90.1) belastar Lidingö 6:90. Vid anslutning till kommunala ledningar för dricks- och spillvatten kan servitutet tas bort.</p>	Strandskyddet upphävs. Rivningsförbud huvudbyggnad. Huvudbyggnaden har planbestämmelsen q, kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad. Trädfällningsförbud.
Lidingö 6:89	Nej	Nej	<p><u>Befintliga rättigheter:</u> Officialservitut för väg (0186-35/1952B.1) belastar Lidingö 6:105. Servitutet saknar betydelse och kan tas bort då Bjälbovägen är kommunal med kommunalt huvudmannaskap. Ett officialservitut bildas, ändras eller upphävs genom en lantmäteriförrättning.</p>	Strandskyddet upphävs. Trädfällningsförbud.
Lidingö 6:90	Nej	Nej	<p><u>Befintliga rättigheter:</u> Officialservitut för väg (0186-91/34.1) belastar Lidingö 6:105. Servitutet saknar betydelse och kan tas bort då Bjälbovägen är kommunal med kommunalt huvudmannaskap. Ett officialservitut bildas, ändras eller upphävs genom en lantmäteriförrättning.</p>	Strandskyddet upphävs. Trädfällningsförbud.

			<p>Officialservitut för väg (0186-35/1952B.1) belastar Lidingö 6:105. Servitutet saknar betydelse och kan tas bort då Bjälbovägen är kommunal med kommunalt huvudmannaskap. Ett officialservitut bildas, ändras eller upphävs genom en lantmäteriförrättning.</p> <p>Fastigheten belastas av avtalservitut för ledning och avlopp (01-IM4-94/90.1) till förmån för Lidingö 6:88. Vid anslutning till kommunala ledningar för dricks- och spillvatten kan servitutet tas bort.</p>	
Lidingö 6:97	Nej	Nej	<p><u>Befintliga rättigheter:</u></p> <p>Fastigheten belastas av officialservitut för väg (0186-90/1953A.1) till förmån för Lidingö 6:70. Servitutet påverkas ej av planen, men i planen planläggs vägen med g, vilket ger möjlighet att skapa gemensamhetsanläggning för väg.</p> <p>Fastigheten belastas av officialservitut för väg (0186-100/1960B.1) till förmån för Lidingö 6:120 och 6:121. Servitutet påverkas ej av planen, men i planen planläggs vägen med g, vilket ger möjlighet att skapa gemensamhetsanläggning för väg.</p> <p>Fastigheten belastas av officialservitut för väg (0186-30/1957B.1) till förmån för Lidingö 6:127, Lidingö 6:128, Lidingö 6:132 och Lidingö 6:113. Servitutet påverkas ej av planen, men i planen planläggs vägen med g, vilket ger möjlighet att skapa gemensamhetsanläggning för väg.</p> <p>Fastigheten belastas av officialservitut för avvattningsområde (0186-95/31.1) till förmån för Lidingö 6:105. Servitutet påverkas inte av planen.</p> <p>Fastigheten belastas av avtalservitut väg, brygga (0186IM-06/50242.1) till förmån för Lidingö 6:131. Servitutet påverkas inte av planen.</p> <p>Fastigheten belastas av avtalservitut för väg och båtplats (01-IM4-63/749.1) till förmån för Lidingö 6:120. Servitutet påverkas inte av planen.</p>	<p>Strandskyddet upphävs. Trädfällningsförbud. Allén omfattas av biotopskydd. U-område (området ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar).</p>

			<p>Fastigheten belastas av avtalsservitut för brygga (01-IM4-74/8167.1) till förmån för Lidingö 6:100 och Lidingö 6:121. Servitutet påverkas inte av planen.</p> <p>Fastigheten belastas av officialservitut för väg (0186-05/25.1) till förmån för Lidingö 6:131. Servitutet påverkas inte av planen, men i planen planläggs vägen med g, vilket ger möjlighet att skapa gemensamhetsanläggning för väg.</p> <p>Avtalsservitut för väg (D202000446115:1.1) till förmån för Lidingö 6:134. Servitutet påverkas ej av planen, men i planen planläggs vägen med g, vilket ger möjlighet att skapa gemensamhetsanläggning för väg.</p> <p><u>Nya rättigheter:</u> Rävsviksvägen inom området ligger på fastigheten 6:97. I plankartan finns en planbestämmelse om gemensamhetsanläggning för vägen (g) för att ge möjlighet att skapa gemensamhetsanläggning för vägen. För att bilda gemensamhetsanläggning behöver någon av fastighetsägarna som använder vägen skicka en ansökan om förrättning till lantmäteriet. Läs mer under rubriken <i>Nya gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter</i> samt under rubriken <i>Lantmäteriförrättning</i>.</p> <p>I plankartan har fastigheten försetts med planbestämmelsen u (området ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar). Staden behöver förvärva rätt att använda u-området, detta görs normalt genom ledningsrätt.</p>	
Lidingö 6:100	Nej	Nej	<p><u>Befintliga rättigheter:</u> Fastigheten har avtalsservitut för brygga (01-IM4-74/8167.1) belastar fastigheten Lidingö 6:97. Servitutet påverkas inte av planen.</p>	Strandskyddet upphävs. Trädfällningsför bud.
Lidingö 6:113	Nej	Nej	<p><u>Befintliga rättigheter:</u> Officialservitut för väg (0186-91/34.1) belastar Lidingö 6:105. Servitutet saknar betydelse och kan tas bort då Bjälbovägen är kommunal med kommunalt huvudmannaskap. Ett officialservitut bildas, ändras eller</p>	Trädfällningsför bud

			upphävs genom en lantmäteriförrättning.	
Lidingö 6:119	Nej	Nej		Strandskyddet upphävs. Trädfällningsför bud.
Lidingö 6:120	Nej	Nej	<p><u>Befintliga rättigheter:</u> Officialservitut för väg (0186-100/1960B.1) som belastar Lidingö 6:97 och 6:105. Servitutet påverkas ej av planen, men i planen planläggs vägen med g, vilket ger möjlighet att skapa gemensamhetsanläggning för väg.</p> <p>Avtalsservitut för väg och båtplats (01-IM4-63/749.1) som belastar Lidingö 6:97. Servitutet påverkas inte av planen, dock krävs strandskyddsdispens för uppförande av brygga.</p> <p>Gemensamhetsanläggning GA:27. Utfartsväg, avloppsrenings- och infiltrationsanläggning. Delägande: Lidingö 6:120 och Lidingö 6:121.</p> <p><u>Nya rättigheter:</u> Fastigheten behöver använda Rävviskvägen på fastigheten 6:97 för in- och utfart. I plankartan finns en planbestämmelse om gemensamhetsanläggning för vägen (g) för att ge möjlighet att skapa gemensamhetsanläggning för vägen. Läs mer under rubriken <i>Nya gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter</i> samt under rubriken <i>Lantmäteriförrättning</i>.</p>	Strandskyddet upphävs. Trädfällningsför bud.
Lidingö 6:121	Nej	Nej	<p><u>Befintliga rättigheter:</u> Officialservitut för väg (0186-100/1960B.1) som belastar Lidingö 6:97 och 6:105. Servitutet påverkas ej av planen, men i planen planläggs vägen med g, vilket ger möjlighet att skapa gemensamhetsanläggning för väg.</p> <p>Fastigheten har avtalsservitut för brygga och sjöbod (01-IM4-74/8167.1) som belastar fastigheten Lidingö 6:97. Servitutet påverkas inte av planen, dock krävs bygglov och strandskyddsdispens för uppförande av brygga och sjöbod.</p>	Strandskyddet upphävs. Trädfällningsför bud.

			<p>Gemensamhetsanläggning GA:27. Utfartsväg, avloppsrenings- och infiltrationsanläggning. Deläggande: Lidingö 6:120 och Lidingö 6:121.</p> <p><u>Nya rättigheter:</u> Fastigheten behöver använda Rävsviksvägen på fastigheten 6:97 för in- och utfart. I plankartan finns en planbestämmelse om gemensamhetsanläggning för vägen (g) för att ge möjlighet att skapa gemensamhetsanläggning för vägen. Läs mer under rubriken <i>Nya gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter</i> samt under rubriken <i>Lantmäteriförrättning</i>.</p>	
Lidingö 6:127	Nej	Nej	<p><u>Befintliga rättigheter:</u> Officialservitut för väg (0186-30/1957B.1) som belastar fastigheten Lidingö 6:97. Servitutet påverkas ej av planen, men i planen planläggs vägen med g, vilket ger möjlighet att skapa gemensamhetsanläggning för väg.</p> <p>Fastigheten belastas av officialservitut för elledning (0186-14/4.1) till förmån för Lidingö 6:132. Servitutet påverkas inte av planen.</p> <p>Officialservitut för vattentäkt, brunn (0186-14/4.3) som belastar Lidingö 6:133.</p> <p>Officialservitut för väg (0186-14/4.4) som belastar Lidingö 6:132. Servitutet påverkas inte av planen.</p> <p>Gemensamhetsanläggning GA:38. Vattenledningar, avloppsanläggning med tillhörande anordningar samt elledning och elmätare. Deläggande: Lidingö 6:127 och Lidingö 6:132. Belastar Lidingö 6:127, Lidingö 6:132 och Lidingö 6:133.</p> <p><u>Nya rättigheter:</u> Fastigheten behöver använda Rävsviksvägen på fastigheten 6:97 för in- och utfart. I plankartan finns en planbestämmelse om gemensamhetsanläggning för vägen (g) för att ge möjlighet att skapa gemensamhetsanläggning för vägen. Läs mer under rubriken <i>Nya gemensamhetsanläggningar, servitut</i></p>	<p>Strandskyddet upphävs. Rivningsförbud huvudbyggnad. Huvudbyggnaden har planbestämmelsen q, kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad. Trädfällt förbud.</p>

			<i>och ledningsrätter</i> samt under rubriken <i>Lantmäteriförrättning.</i>	
Lidingö 6:128	Nej	Nej	<p><u>Befintliga rättigheter:</u> Officialservitut för väg (0186-30/1957B.1) som belastar fastigheten Lidingö 6:97. Servitutet påverkas ej av planen, men i planen planläggs vägen med g, vilket ger möjlighet att skapa gemensamhetsanläggning för väg.</p> <p>Officialservitut för väg (0186-00/16.1) som belastar Lidingö 6:132. Servitutet påverkas inte av planen.</p> <p>Avtalsservitut för brunn (01-IM4-2000/15347.1) som belastar Lidingö 6:132 och 6:133.</p> <p><u>Nya rättigheter:</u> Fastigheten behöver använda Rävsviksvägen på fastigheten 6:97 för in- och utfart. I plankartan finns en planbestämmelse om gemensamhetsanläggning för vägen (g) för att ge möjlighet att skapa gemensamhetsanläggning för vägen. Läs mer under rubriken <i>Nya gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter</i> samt under rubriken <i>Lantmäteriförrättning.</i></p>	Strandskyddet upphävs. Trädfällningsförbud.
Lidingö 6:131	Nej	Nej	<p><u>Befintliga rättigheter:</u> Avtalsservitut väg, brygga, sjöbod (0186IM-06/50242.1) som belastar Lidingö 6:97. Servitutet påverkas inte av planen, dock krävs bygglov och strandskyddsdispens för uppförande av brygga och sjöbod.</p> <p>Officialservitut för väg (0186-05/25.1) som belastar Lidingö 6:97. Servitutet påverkas ej av planen, men i planen planläggs vägen med g, vilket ger möjlighet att skapa gemensamhetsanläggning för väg.</p> <p><u>Nya rättigheter:</u> Fastigheten behöver använda Rävsviksvägen på fastigheten 6:97 för in- och utfart. I plankartan finns en planbestämmelse om gemensamhetsanläggning för vägen (g) för att ge möjlighet att skapa gemensamhetsanläggning för vägen. Läs mer under rubriken <i>Nya gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter</i> samt under rubriken <i>Lantmäteriförrättning.</i></p>	Strandskyddet upphävs. Trädfällningsförbud. Allén omfattas av biotopskydd.

<p>Lidingö 6:132</p>	<p>Nej</p>	<p>Nej</p>	<p><u>Befintliga rättigheter:</u> Officialservitut för väg (0186-30/1957B.1) som belastar fastigheten Lidingö 6:97. Servitutet påverkas ej av planen, men i planen planläggs vägen med g, vilket ger möjlighet att skapa gemensamhetsanläggning för väg. Officialservitut för elledning (0186-14/4.1) som belastar Lidingö 6:127. Servitutet påverkas inte av planen. Officialservitut för vattentäkt, brunn (0186-14/4.3) som belastar Lidingö 6:133. Fastigheten belastas av officialservitut för väg (0186-14/4.4) till förmån för Lidingö 6:127. Servitutet påverkas inte av planen. Fastigheten belastas av officialservitut för väg (0186-00/16.1) till förmån för Lidingö 6:128. Fastigheten belastas av avtalsservitut för brunn (01-IM4-2000/15347.1) till förmån för Lidingö 6:128. Gemensamhetsanläggning GA:38. Vattenledningar, avloppsanläggning med tillhörande anordningar samt elledning och elmätare. Deläggande: Lidingö 6:127 och Lidingö 6:132. Belastar Lidingö 6:127, Lidingö 6:132 och Lidingö 6:133. <u>Nya rättigheter:</u> Fastigheten behöver använda Rävsviksvägen på fastigheten 6:97 för in- och utfart. I plankartan finns en planbestämmelse om gemensamhetsanläggning för vägen (g) för att ge möjlighet att skapa gemensamhetsanläggning för vägen. Läs mer under rubriken <i>Nya gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter</i> samt under rubriken <i>Lantmäteriförrättning</i>.</p>	<p>Strandskyddet upphävs. Trädfällningsförbud.</p>
<p>Lidingö 6:133</p>	<p>Nej</p>	<p>Nej</p>	<p><u>Befintliga rättigheter:</u> Officialservitut för väg (0186-30/1957B.1) som belastar fastigheten Lidingö 6:97. Servitutet påverkas ej av planen, men i planen planläggs vägen med g, vilket ger möjlighet att skapa gemensamhetsanläggning för väg.</p>	<p>Strandskyddet upphävs. Trädfällningsförbud.</p>

			<p>Fastigheten belastas av officialservitut för vattentäkt, brunn (0186-14/4.3) till förmån för Lidingö 6:127 och Lidingö 6:132.</p> <p>Fastigheten belastas av avtalservitut för brunn (01-IM4-2000/15347.1) till förmån för Lidingö 6:128.</p> <p>Officialservitut utrymme (0186-14/4.2) till förmån för Lidingö GA:38.</p> <p>Gemensamhetsanläggning GA:38. Vattenledningar, avloppsanläggning med tillhörande anordningar samt elledning och elmätare. Delägande: Lidingö 6:127 och Lidingö 6:132. Belastar Lidingö 6:127, Lidingö 6:132 och Lidingö 6:133.</p> <p><u>Nya rättigheter:</u> Fastigheten behöver använda Rävsviksvägen på fastigheten 6:97 för in- och utfart. I plankartan finns en planbestämmelse om gemensamhetsanläggning för vägen (g) för att ge möjlighet att skapa gemensamhetsanläggning för vägen. Läs mer under rubriken <i>Nya gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter</i> samt under rubriken <i>Lantmäteriförrättning</i>.</p>	
Lidingö 6:134	Nej	Nej	<p><u>Befintliga rättigheter:</u> Avtalservitut för väg (D202000446115:1.1) belastar Lidingö 6:97. Servitutet påverkas ej av planen, men i planen planläggs vägen med g, vilket ger möjlighet att skapa gemensamhetsanläggning för väg.</p> <p><u>Nya rättigheter:</u> Fastigheten behöver använda Rävsviksvägen på fastigheten 6:97 för in- och utfart. I plankartan finns en planbestämmelse om gemensamhetsanläggning för vägen (g) för att ge möjlighet att skapa gemensamhetsanläggning för vägen. Läs mer under rubriken <i>Nya gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter</i> samt under rubriken <i>Lantmäteriförrättning</i>.</p>	Strandskyddet upphävs. Trädfällningsförbud.

Tekniska frågor

Vägar

Detaljplanen möjliggör en vändyta i slutet av Bjälbovägen. I plankartan finns en planbestämmelse som anger att Bjälbovägens markbeläggning ska utgöras av grus. Vägens grusbelagda yta är ett viktigt karaktärsdrag i området. Räv Viksvägen inom planområdet ligger på en privat fastighet. I plankartan finns planbestämmelse om gemensamhetsanläggning på vägen (g) för att ge möjlighet att skapa gemensamhetsanläggning för vägen. Läs mer nedan under rubriken Nya gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter.

Vatten och avlopp

Kommunfullmäktige har beslutat att utöka verksamhetsområdet för spill- och dricksvatten så att det nu omfattar området Räv Viken/Bjälbo. Staden kommer bygga ut spill- och dricksvattenledningar i området och anvisa en förbindelsepunkt 0,5 meter utanför fastighetsgräns till alla fastigheterna i Räv Viken och Bjälbo. Staden ansvarar för ledningarna som förläggs i Räv Viksvägen och Bjälbovägen. Staden ansvarar endast för ledningarna fram till förbindelsepunkten. Respektive fastighetsägare blir ansvarig för att utföra och bekosta de arbeten som behöver utföras på respektive fastighet. Varje fastighet kommer att få en brunn med pump från staden. Fastighetsägarna behöver gräva ned brunnen och sedan ansluta till den förbindelsepunkt staden anvisar vid fastighetsgränsen. De ledningsarbeten som behöver göras på respektive fastighet för att ansluta spillvatten respektive dricksvatten, står fastighetsägaren för. Förbindelsepunkternas lägen kommer att bestämmas under den kommande detaljprojekteringen och kommuniceras med respektive fastighetsägare innan utförande.

Den teknik som kommer att tillämpas för avloppsledningarna är ett så kallat LTA-system. LTA (lågtrycksavlopp) innebär att ledningarna förläggs relativt grunt, med isolering och värmekabel för att förhindra frysning vintertid. Tekniken medför att schaktdjupet och påverkan på omgivningen begränsas.

Ekonomiska frågor

Utgifter och inkomster

Kostnader för Lidingö stad med anledning av detaljplanen:

- Lidingö stad bekostar arbetet med detaljplanen.
- Vändplan i slutet på Bjälbovägen.
- Utbyggnad ledningar för dricks- och spillvatten.

Inkomster för Lidingö stad med anledning av detaljplanen:

- För bygglov erläggs avgifter enligt taxa för byggnadsnämndens verksamhet.
- Anslutningsavgifter enligt stadens VA-taxa.

Drift och underhållskostnader

Kostnader för drift och underhåll av vägar med kommunalt huvudmannaskap åligger Lidingö stads tekniska förvaltning. Kostnader för anläggning, drift och underhåll av kommunala ledningar för dricks- och spillvatten samt eventuella pumpstationer åligger Lidingö stads tekniska förvaltning. Kostnader för drift och underhåll av enskilda vatten- och avloppsledningar inom fastigheten åligger fastighetsägarna.

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut vid bygglov.

Bygglovsavgift

För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för byggnadsnämndens verksamhet.

Lantmäteriförrättning

För åtgärder som utförs av Lantmäteriet såsom fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning och inrättande av ledningsrätt erläggs avgift enligt lantmäteritaxan. Förrättningskostnader bekostas oftast av den som ansöker om åtgärden, men betalningsansvar kan även åläggas andra än de som sökt om förrättningen.

Vid inrättande av gemensamhetsanläggning och ledningsrätt beslutas hur stor ersättning ägare till de fastigheter som blir belastade ska tilldelas. Antingen kan de berörda fastighetsägarna själva komma överens om ersättningen eller så gör lantmäterimyndigheten en värdering om vilken ersättning som ska betalas. Vid värdering av lantmäterimyndigheten tilldelas ersättning enligt principer som vid expropriation, det vill säga ersättning betalas för marknadsvärdeminskningen. För mer information hänvisas till Lantmäteriet.

Vatten, avlopp, uppvärmning, avfall och el

För fastighet som ligger inom verksamhetsområdet för stadens allmänna vatten- och avloppsanläggning ska fastighetsägaren betala avgifter till staden enligt gällande VA-taxa. Fastighetsägarna betalar för sophämtning, uppvärmning och el.

Ersättning med anledning av skyddsbestämmelser

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.

I detaljplanen har fastigheterna Lidingö 6:127, 6:70 och 6:88 försetts med skyddsbestämmelse (q). För dessa fastigheter bedöms bestämmelsen inte påverka pågående markanvändning och därmed inte innebära någon rätt till ersättning.

Ersättning med anledning av rivningsförbud

Enligt plan- och bygglagen 14 kap. 7 § har den som äger en fastighet som berörs av rivningsförbud rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Enligt plan- och bygglagen 15 kap 5 § ska talan väckas inom två år från den dag då planen vinner laga kraft.

I detaljplanen har fastigheterna Lidingö 6:127, 6:70 och 6:88 försetts med rivningsförbud (r). I aktuellt fall bedöms bestämmelsen inte innebära skada som är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten och därmed inte innebära någon rätt till ersättning.

Ersättning med anledning av markreservat (u-område)

Enligt plan- och bygglagen 14 kap 18 § gäller att om mark eller annat utrymme enligt en detaljplan ska användas för enskilt byggande men också för en allmän ledning som är gemensam för flera fastigheter, är den som ska vara huvudman för anläggningen skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva nyttjanderätt eller annan särskild rätt i den omfattning som behövs för ändamålet.

Det är huvudmannen som ska förvärva rätt att använda markreservatet, detta görs normalt genom ledningsrätt. Detta görs genom en ansökan om ledningsrättsförrättning hos lantmäterimyndigheten. En ledningsrätt innebär intrång i fastighetsägarens äganderätt och ägaren har därför rätt till ekonomisk kompensation.

Medverkande tjänstemän

Följande tjänstemän från Lidingö stad har medverkat i projektgruppen som tagit fram detaljplanen:

Ida Aronsson	Planarkitekt, miljö- och stadsbyggnadskontoret
Gudrun Bohlin	Antikvarie och plansamordnare, miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jerker Idestam Almquist	Kommunekolog, miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karin Troedsson	Lantmätare, miljö- och stadsbyggnadskontoret
Katarina Elfverson	VA strateg, tekniska förvaltningen