

2023-02-21
Dnr MSN/2014:1434

Detaljplan för Räv Viken och Bjälbo i stadsdelen Elfvik, Lidingö Stad

Samrådsredogörelse

Innehåll

1	Bakgrund.....	1
2	Hur samrådet gått till	1
3	Sammanfattning av inkomna synpunkter.....	3
4	Sammanfattande bedömning och förslag till vidare handläggning.....	31

1 Bakgrund

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

2 Hur samrådet gått till

I enlighet med miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut 19 maj 2020 § 120 har plansamråd hållits om planförslaget. Samrådet ägde rum under tiden 26 maj – 12 augusti 2020. Information om samrådet har sänts till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning och nedan angivna remissinstanser. Handlingarna har under samrådstiden visats i stadshuset samt på Lidingö stads webbplats.

Totalt har 22 yttranden inkommit under samrådstiden. Två av yttrandena (sakägare 11 och 12) inkom efter samrådstidens utgång. Nedan sammanfattas inkomna synpunkter. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga på miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Myndigheter, organisationer

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
Ellevio AB			X	
Förpacknings- och tidningsinsamlingen	X			
Käppalaförbundet		X		
Lantmäterimyndigheten i Stockholms län			X	
Lidingö församling	X			
Lidingö hembygdsförening			X	X
Länsstyrelsen			X	
Naturskyddsföreningen	X			
Skanova	X			
Statens geotekniska institut (SGI)			X	X
Stockholms läns museum	X			
Storstockholms brandförsvaret			X	X
SÖRAB	X			
Tillgänglighetsrådet	X			
Tillväxt, miljö- och regionplanering	X			
Trafikförvaltningen, Region Stockholm		X		
Urbaser	X			
Vattenfall Eldistribution AB		X		

Lidingö stad

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
Miljö- och hälsoskyddsenheten			X	
Lärande- och kulturförvaltningen	X			
Teknik- och fastighetsförvaltningen	X			
Omsorgs- och socialförvaltningen	X			

Sakägare

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
Sakägare 1			X	
Sakägare 2			X	X
Sakägare 3			X	
Sakägare 4			X	
Sakägare 5			X	
Sakägare 6			X	X
Sakägare 7			X	X
Sakägare 8			X	X
Sakägare 9			X	X
Sakägare 10			X	X
Sakägare 11			X	X
Sakägare 12			X	X

3 Sammanfattning av inkomna synpunkter

Nedan följer en sammanfattning av inkomna skrivelser.

Myndigheter, organisationer

Ellevio AB

Området försörjs av en nätstation belägen strax utanför planområdets sydligaste del. Lokala elnätet består huvudsakligen av luftledning. Nätstationen är fullastad vilket innebär att anslutning av nya avstyckade fastigheter behöver anmälas i god tid till Ellevio för bedömning av behov av åtgärd i bakomliggande nät.

Förstärkningsåtgärder i nätet kan ge lång ledtid vid anslutning av nytillkommande kunder. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Detaljplanen medger ingen avstyckning av nya fastigheter. Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.

Käppalaförbundet

Förbundet har inga anläggningar i området som kan påverkas av den föreslagna planen. Förbundet har i övrigt inga synpunkter.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.

Lantmäteriet

Strandskydd och fastighetsbildning

Om strandskyddet inte upphävs inom planområdet kan det bli svårt att fastighetsbilda i enlighet med planen. Det förhållandet att en sökt

fastighetsbildningsåtgärd i och för sig överensstämmer med detaljplanen innebär inte att ansökan inte ska prövas utifrån strandskyddsbestämmelsernas syften (3 kap. 2 § andra stycket FBL).

Bestämmelsen om servitut för avvattningsområde

Bestämmelsen a2 anger servitut för avvattningsområde. Som lagstöd för bestämmelsen anges 4 kap. 18 § andra stycket PBL, d.v.s. fastighetsindelingsbestämmelserna. I paragrafen anges bland annat att kommunen i en detaljplan får bestämma de servitut som ska bildas inom planområdet.

Ett servitut är ett rättsförhållande mellan fastigheter (14 kap. 1 § JB). Därför bör en fastighetsindelingsbestämmelse om servitut redovisas med angivelse av last- och förmånsfastighet för att bestämmelsen ska kunna anses ha ett tillräckligt preciserat innehåll. En detaljplanebestämmelse om servitut eller liknande särskilda rättigheter ska vara förenlig med 3 kap. 1 § och 5 kap. 4 § första stycket FBL (4 kap. 18 § tredje stycket PBL). Det innebär att dessa bestämmelser ska prövas redan i planprocessen och att denna prövning ska redovisas i planbeskrivningen. Denna prövning är knappast möjlig att göra om det inte finns en väldefinierad berörkrets för servitutet.

Förrättningskostnader

I planbeskrivningen sägs att förrättningskostnader bekostas av den som ansöker om åtgärden. Så är det ofta, till exempel vid avstyckning i en ägares hand (10 kap. 10 § FBL), eller om en sökt förrättning ställs in eller avvisas och inga särskilda skäl motiverar en annan kostnadsfördelning (2 kap. 6 § FBL). Men det kan förekomma – och förekommer – att även andra än de som sökt om förrättningen åläggs betalningsansvar, jfr till exempel 29 § AL.

Ersättning

Lantmäteriet anser att frågan om ersättning vid de olika förrättningsåtgärderna, till exempel servitutsåtgärder och inrättande av gemensamhetsanläggning, bör beskrivas närmare i planbeskrivningen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Strandskydd och fastighetsbildning

Ingen fastighetsbildning krävs för att genomföra planen. Planen hindrar avstyckning i området.

Bestämmelsen om servitut för avvattningsområde

Bestämmelsen a2 (servitut för avvattningsområde) avser ett område som i dag omfattas av ett befintligt officialservitut för avvattningsområde (0186-95/31.1). Servitutet finns beskrivet under rubriken Dagvatten i planbeskrivningens avsnitt om Teknisk försörjning. Servitutet belastar fastigheten Lidingö 6:97 och är till förmån för Lidingö 6:105. Servitutet redovisas även under rubriken Fastighetskonsekvenser i planbeskrivningens avsnitt om Genomförandefrågor.

Förrättningskostnader

Planbeskrivningen har kompletterats med informationen om att förrättningskostnader oftast bekostas av den som ansöker om åtgärden, men att betalningsansvar även kan åläggas andra än de som sökt om förrättningen.

Ersättning

Planbeskrivningen har kompletterats med informationen om ersättning vid förrättningsåtgärder. För fullständig information hänvisas till Lantmäteriet.

Lidingö hembygdsförening

LHF finner planen väl genomarbetad. Skyddsbestämmelser för enskilda byggnaders kulturhistoriska värden införs. Det kan dock tilläggas att fastigheten Lidingö 6:88 har bevarade originalinredningar som också bör skyddas. Stor hänsyn till områdets ursprungliga karaktär, landskapsbild och historia har tagits. Den viktiga allén skyddas. Trädfällningsförbud införs. Det är åtgärder som LHF varmt uppskattar. Ett problem i området är att tillgängligheten för allmänheten är mycket begränsad. Lidingö Hembygdsförening tillstyrker förslaget till detaljplan för Rävsviken och Bjälbo.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Staden har beslutat att inte skydda någon interiör i detaljplanen.

Länsstyrelsen har framfört synpunkter på planbestämmelsen som skyddar allén. De anser att bestämmelsen ska tas bort och ersättas med en upplysning om biotopskyddet på plankartan. Detta eftersom lovförfarande enligt PBL inte kan ersätta dispensprövning enligt miljöbalken. Planförslaget har därför justerats enligt detta, bestämmelsen n3 har tagits bort från plankartan och ersatts med en upplysningstext om att allén omfattas av biotopskydd enligt 7 kap. 11 § MB. Åtgärder som kan skada allén kräver dispens från biotopskyddet.

Länsstyrelsen

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken (MB) upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget, så att ett statligt ingripande kan undvikas.

Strandskydd

I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl för det (7 kap 18 c § MB) och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresset (4 kap 17 § PBL).

Kommunen avser att upphäva strandskyddet i detaljplanen för majoriteten av de befintliga bryggorna som finns inom planområdet. Kommunen anger i planbeskrivningen att de områden där strandskyddet upphävs inte bedöms vara allemansrättsligt tillgängliga och bedöms inte ha någon viktig betydelse för växt- och djurlivet. Som särskilda skäl för upphävande av strandskyddet för bryggorna har kommunen angett 7 kap. 18 c § p.1 MB och 7 kap.18 c § p.3 MB.

Länsstyrelsen anser att särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § p.3 MB normalt endast är tillämpligt för bryggor avsedda för gemensamt nyttjande och behovet inte kan tillgodoses utanför området. Länsstyrelsen ställer sig därför tveksam till om särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § p.3 är tillämpligt för samtliga bryggor inom planområdet, då flertalet bryggor tillhör privata fastigheter. Vidare framgår det inte i planhandlingarna om behovet av bryggorna kan tillgodoses utanför området.

Beträffande det redan ianspråktagna området på och invid bryggor där komplementbyggnader tillåts behöver kommunen redovisa huruvida de befintliga byggnaderna är lagligt uppförda samt när de uppfördes, vilket inte framgår i planhandlingarna. Byggnader kan verka avhållande för allmänhetens tillträde. Nya byggnader på/vid bryggorna kan därmed inskränka tillträdet och den fria passage för allmänheten som ska tillgodoses längs stranden enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken.

Med hänsyn till vad som angetts ovan anser Länsstyrelsen att kommunen inte visat på att strandskyddet inte upphävs i strid med gällande bestämmelser i 7 kap MB.

Rådgivande synpunkter

Samrådet ska syfta till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Utöver synpunkter på de statliga ingripandegrunderna ska länsstyrelsen särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i plan- och bygglagen, om det behövs från allmän synpunkt. Kommunen bör med hänsyn till synpunkterna fundera över om och hur planens utformning eventuellt kan ändras.

Dagvattenhantering

Länsstyrelsen anser att det är positivt att dagvattenhanteringen ska hanteras genom LOD men anser att de enskilda brunnar och avlopp som finns inom området idag riskerar att eventuellt äventyra kvaliteten på både det lokala grundvatten och ytvattnet i vattenförekomsten Askrikefjärden. Kommunen anger dock i planbeskrivningen att det parallellt med detaljplanarbetet pågår ett arbete kring om Räv Viken och Bjälbo ska ingå i det kommunala VA-verksamhetsområde. Detta är något Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att genomföra.

Vatten och avlopp

Länsstyrelsen vill upplysa kommunen om att definitionen för avlopp enligt vattentjänstlagen (2006:412) även innefattar bortledande av dagvatten från samlad bebyggelse. Om kommunen inte avser att tillhandahålla dagvattentjänster bör beslutet precisera dricksvatten och spillvatten i stället.

Planbestämmelser

På plankartan finns en bestämmelse som lyder Fasad på huvudbyggnad ska utföras med hög gestaltningsambition, hög materialkvalitet och väl utformade detaljer. Kommunen bör se över bestämmelsen då den i en bygglovsprövning kan vara svår att tillämpa då den inte bedöms uppfylla tydlighetskravet enligt 4 kap. 32 § PBL.

Övriga synpunkter/frågor av betydelse för planens genomförbarhet

Generellt biotopskydd

Planbestämmelsen n3 avser en allé som bedöms omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Bestämmelsen bör tas bort eller ändras, eftersom lovförfarande enligt PBL inte kan ersätta dispensprövning enligt miljöbalken. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att ta bort bestämmelsen och ersätta med en upplysning om biotopskyddet på plankartan.

Behovsbedömning/undersökning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Strandskydd

Länsstyrelsen, och även stadens miljöenhet, framför i sina samrådsyttrande att upphävandet av strandskydd för bryggorna bara ska stödja sig på det särskilda skälet att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som göra att det saknar betydelse för strandskyddets syften (MB kap 7, 18 c § 1). Planbeskrivningens text och kartor har justerats enligt detta. Det särskilda skälet att bryggorna för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området har därmed strukits. Många av bryggorna i området är uppförda innan generellt strandskydd infördes 1 januari 1975. De som är yngre har funnits på platsen sedan 2005 eller tidigare. Bryggan på fastigheten Lidingö 6:127 har nyligen fått strandskyddsdispens och gjorts större. Alla bryggor i området bedöms vara väl etablerade på platsen 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.

Staden har inför planens granskning utrett huruvida de befintliga komplementbyggnaderna på och invid bryggorna 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 igenom att undersöka bygglovhandlingar i arkivet, äldre kartor samt äldre flygfoton. För samtliga komplementbyggnader har konstaterats att de har bygglov och strandskyddsdispens alternativt syns på flygfoto från 1958 eller 1971. Planbeskrivningen har kompletterats med en tabell som redovisar de aktuella komplementbyggnaderna samt hänvisning till beslut eller ortofoto som bevisar att de är lagligt uppförda. Staden anser därmed att strandskyddet kan upphävas för de befintliga komplementbyggnaderna.

Generellt är planområdet svårtillgängligt för allmänheten. Många fastigheter har hemfridszon ända ned till vattnet. Mellan en del fastigheter finns staket (lagligt uppförda). Det finns ingen naturlig promenad längs med vattnet för allmänheten. Att strandskyddet bevaras är främst för att skydda växt och djurlivet. De befintliga komplementbyggnaderna är, som nämnts ovan, lagligt uppförda och har funnits på platsen länge. Att upphäva strandskyddet enligt planförslaget bedöms inte negativt påverka växt och djurlivet. Upphävandet bedöms inte heller påverka allmänhetens tillträde till strandområdet då den redan i dag är mycket begränsad av fastigheternas hemfridszoner.

För en fastighet, Lidingö 6:70, finns en tomtplatsavgränsning gjord i samband med bygglovsbeslut gällande bastu och sjöbod (miljö- och stadsbyggnadsnämndens sammanträde den 24 februari 2010, §48). I bygglovet konstateras att fastigheten i sin helhet utgör en väl hävdad och iordningställd tomtplats och att tomtplatsavgränsningen ska anses avgränsas av fastighetsgränsen. Stadens miljöenhet framför i sitt samrådsyttrande att strandskyddet bör upphävas inom hela fastigheten. Planförslaget har därför justerats enligt detta.

Med hänvisning till ovanstående anser staden att strandskyddet upphävs i linje med gällande bestämmelser i 7 kap MB.

Dagvattenhantering

Kommunfullmäktige har beslutat att utöka verksamhetsområdet för spill- och dricksvatten så att det nu omfattar området Räviken/Bjälbo. Det innebär på sikt positiva effekter på kvaliteten på både det lokala grundvattnet och ytvattnet i vattenförekomsten Askrikefjärden.

Vatten och avlopp

I planbeskrivningen framgår att för Räviken och Bjälbo är det anslutning till spill- och dricksvattenledningar som är aktuellt. Dagvatten ska hanteras genom LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten. I kommunfullmäktiges beslut framgår det också att det är verksamhetsområdet för spill- och dricksvatten som har utökats.

Planbestämmelser

Planbestämmelsen ”Fasad på huvudbyggnad ska utföras med hög

gestaltungsambition, hög materialkvalitet och väl utformade detaljer” är etablerad på Lidingö och återfinns i flera detaljplaner. Planbestämmelsen finns för att ge stöd åt bygglovshandläggarna att kunna ställa krav på gestaltning och utformning vid bygglovsansökningar. Bestämmelsen kompletteras med fler gestaltungsbestämmelser och skrivningen i planens syfte att 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. I planbeskrivningen finns även bilder med exempel på hus som bedöms som goda exempel på nybyggnation i området. Sammantaget bedöms planbestämmelsen uppfylla sitt syfte samt tydlighetskravet enligt 4 kap. 32 § PBL.

Generellt biotopskydd

Planbestämmelsen n3 har tagits bort från plankartan och ersatts med en upplysningstext om att allén omfattas av biotopskydd enligt 7 kap. 11 § MB. Åtgärder som kan skada allén kräver dispens från biotopskyddet.

Statens geotekniska institut (SGI)

Planområdet omfattar Räviken och Bjälbo som ligger på Elfviklandet, på nordöstra delen av Lidingö. Markens höjd varierar mellan 0 meter och 27 meter över havet. Marken i planområdets högre partier består av urberg som överlagras av morän. I de lägre partierna förekommer glacial lera och detta område pekas av SGU ut som ett akksamhetsområde där det finns förutsättningar för skred i finkorniga jordarter. Kommunen gör bedömningen att det inom planområdet inte finns någon risk för ras.

SGI tycker det är oklart om kommunen med detta avser risk för skred i lerområde alternativt risk för berggras eller blocknedfall i partierna med urberg. SGI är dessutom frågande till vilket underlag som ligger till grund för kommunens bedömning, då varken geoteknisk utredning eller bergteknisk besiktning har utförts inom området.

Enligt plan- och bygglagens andra kapitel ska, vid planläggning, hänsyn tas till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, översvämning och erosion. Med hänvisning till 2 kap 4-5 § PBL ska alltså geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion klarläggas i planskedet.

Kraven gäller vid såväl planering för nya byggnader som vid detaljpanelläggning av ett område med befintliga byggnader. När ett område planläggs, måste alltså områdets lämplighet visas - oberoende av om det som planeras tillför någon last eller inte (=försämrar stabiliteten eller inte). Det kan vara så att områdets befintliga stabilitet, oberoende av det som planeras, inte är tillfredställande. Detta kräver i så fall åtgärd - och åtgärden måste säkerställas i planhandlingarna - för att planområdet ska anses lämpligt.

SGI ger följande rekommendationer avseende geotekniskt utredningsarbete för detaljplaneskedet:

- Som underlag för en detaljplan ska en geoteknisk utredning, baserad på (nya och/eller befintliga) geotekniska fält- och laboratorieundersökningar och/eller en geoteknisk besiktning/kartering, utföras av en geoteknisk sakkunnig. Omfattningen av utredningar och besiktningar/karteringar beror på de geotekniska förutsättningarna och planändamålet. Geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras inklusive blocknedfall och erosion ska bedömas, men även aspekter avseende sättningar, grundläggning, hantering av grundvatten och ytvatten etc. bör belysas.
- SGI rekommenderar att geoteknisk och bergteknisk utredning, enligt ovanstående beskrivning, utförs i detaljplaneskedet för att klarlägga de geotekniska förutsättningarna för planändamålet. Geoteknisk utredning avseende stabilitetsförhållandena måste klarläggas med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008 Rev 1.

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

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Staden gör bedömningen att för aktuell detaljplan och aktuellt område behöver ingen geoteknisk utredning göras som underlag till detaljplanen. Detaljplanen är en bevarandeplan med syfte att reglera byggrätter för befintlig bebyggelse. Området har varit bebyggt länge och inga uppgifter har inkommit till staden om fastighetsägarna har problem med ras, skred, erosion eller sättningar.

Parallellt med planarbetet utreder staden hur områdets VA-försörjning ska lösas. Under detta arbete har ett geotekniskt PM tagits fram. Avgränsningen för detta PM är Rävsvägen och del av Bjälbovägen. Syftet med undersökningen är att klargöra de geotekniska förutsättningarna inför nybyggnation av VA-ledningarna. Geotekniskt PM biläggs planhandlingarna i granskningsskedet.

Bedömningen att det inte finns någon risk för ras avser bergras och blocknedfall i partierna med urberg. Staden har gjort bedömningen utifrån kartmaterial och platsbesök. Eftersom planen främst är en bevarandeplan kommer inga omfattande schaktarbeten genomföras som skulle kunna leda till förändrade lastsituationer som kan påverka bergstabiliteten.

Att införa planbestämmelser om skyddsåtgärder i aktuell detaljplan bedöms inte nödvändigt eller möjligt då dessa inte får någon verkan. För att bestämmelser om skyddsåtgärder ska få någon verkan behöver de kompletteras med bestämmelser om villkor för lov eller startbesked. Villkor för lov eller startbesked kan endast bestämmas för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markanvändningen

och är därmed främst lämpliga för ny bebyggelse eller då användningen ändras. I en plan som i huvudsak reglerar befintlig bebyggelse får planbestämmelser om skyddsåtgärder inte någon verkan då de sällan går att villkora. Enligt 8 kap. 15 § PBL gäller att en tomt ska hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer.

Gällande det område som pekats ut som aktsamhetsområde för skred och erosion så planeras ingen nybyggnation inom detta område. De fastigheter som ligger inom detta område ges ingen utökad byggrätt. Delar av marken är prick- eller korsmarkerad i plankartan. Det vill säga ingen byggnad får uppföras alternativt endast komplementbyggnader får uppföras. Områden med lera finns i planområdets lägre partier och inom områden med plan mark. Detta minskar risken för att skred ska ske.

Stockholms brandförsvär

Hantering av olycksrisker

Utifrån riskidentifieringen har SSBF inte hittat några riskkällor i närheten till aktuellt planområde som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer.

Möjlighet till räddningsinsatser

I samband med släckinsats måste framkomlighet till byggnader för SSBF:s räddningsfordon beaktas. Enligt Boverkets byggregler bör avståndet mellan körbar väg och byggnadens angreppspunkt för räddningsinsats inte överstiga 50 meter. Med angreppspunkt för räddningsinsats menas entréer/tillträdesvägar till byggnadens olika delar. Detta är i grunden en projekteringsfråga, men den bör möjliggöras i plan. För att SSBF:s fordon ska kunna framföras krävs normalt BK2-väg. Ibland behöver så kallade räddningsvägar upprättas för att räddningstjänstens fordon ska kunna nå fram till byggnader. I SSBF:s vägledningsdokument VL2014-094 beskrivs de förutsättningar som krävs för en räddningsväg.

Brandvatten

Utifrån SSBF:s underlag ser det ut som att brandpostsystemet i området är glest. SSBF anser följaktligen att behovet av nya brandposter i området bör ses över i samråd med förvaltaren av brandpostnätet. För ett konventionellt brandpostsystem rekommenderar SSBF ett avstånd om maximalt 75 meter från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon, dvs. 150 meter mellan två brandposter.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Detaljplanen reglerar befintlig bebyggelse. Ingen ny bebyggelse möjliggörs på oexploaterad mark. Detaljplanen medför ingen förändring med avseende på brandförsvarets möjlighet till räddningsinsatser. Tillgängligheten för brandförsvaret bedöms vara god i dag, körbar väg finns fram till alla fastigheter.

Tekniska förvaltningen ansvarar för drift och underhåll av brandposter på det allmänna ledningsnätet på Lidingö. Enligt tekniska förvaltningen är ledningsnätet till Räviken och Bjälbo inte dimensionerat för brandposter. Närmaste brandpost

finns vis Elfviks gård. Om brandförsvaret behöver släcka inom planområdet tas vatten från Östersjön.

Trafikförvaltningen, Region Stockholm

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på föreslagen detaljplan.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har ingen elnätanläggning inom område för aktuell detaljplan eller inom dess direkta närområde och har därmed inget att erinra i rubricerat ärende.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.

Lidingö stad

Miljö- och hälsoskydds-enheten

Det kan finnas skäl att tro att beslut om tomtplatsavgränsningen för Lidingö 6:70 har upprättats och att denna sträcker sig ner till vattnet (på grund av tidigare bygglov och strandskyddsdispens för sjöbod). I sådana fall är det rimligt att strandskyddet upphävs ner till vattnet på denna fastighet.

Upphävandet av strandskyddet för befintliga bryggor bör bara stödja sig på det särskilda skälet att ytorna redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (Miljöbalken 7 kap. 18 c § 1p). Det andra särskilda skälet som åberopas att bryggorna för sin funktion måste ligga vid vattnet (3p), bedöms inte kunna användas generellt för privata bryggor när det går att ta sig till fastigheterna via bilväg.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

För fastigheten Lidingö 6:70 finns en tomtplatsavgränsning gjord i samband med bygglovsbeslut gällande bastu och sjöbod (miljö- och stadsbyggnadsnämndens sammanträde den 24 februari 2010, §48). I bygglovet konstateras att fastigheten i sin helhet utgör en väl hävdad och iordningställd tomtplats och att tomtplatsavgränsningen ska anses avgränsas av fastighetsgränsen. Planförslaget har justerats så att strandskyddet upphävs på hela fastigheten Lidingö 6:70.

Planförslaget har justerats så att endast det särskilda skälet att ytorna redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften åberopas.

Sakägare

Sakägare 1

Yttrandet sammanfattas nedan. Yttrandet i sin helhet finns tillgängligt på miljö- och stadsbyggnadskontoret.

På fastigheten finns en anmälan avseende bygglovsbefriad tillbyggnad samt beviljat startbesked (beredning påbörjad, dock ej färdigställt). Sakägarna noterar att det i tabellen på sid 18 framgår att byggrätten på fastigheten motsvarar dagens storlek och att beviljade byggnadsåtgärder därmed inte har beaktats och räknats in. De ifrågasätter med anledning av detta det framlagda förslaget om byggrätt. Fastighetsägarna önskar få det specificerat i tabellen samt i plankartan att detta även omfattar erhållet startbesked avseende bygglovsbefriad åtgärd. Erhållet startbesked avser förlängning av befintlig huskropp om ytterligare 15 kvm, baserat på gällande lagstiftning 9 kapitlet 4 § pkt 4a-4c §§ PBL avseende bygglovsbefriade åtgärder så kallade Attefallsåtgärder och aktuella områdesbestämmelser. De yrkar att anmälda och av Lidingö Stad godkända byggnadsåtgärder särskilt specificeras i tabellen samt att angiven byggrätt på fastigheten Lidingö 6:113 justeras med +15 kvm i plankartan, i enlighet med angivna motiv till beslut.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Byggrätten på fastigheten har justerats enligt fastighetsägarnas yttrande. Efter samrådet uppmärksammades att en byggnad som tidigare räknats som komplementbyggnad är sammanbyggd med huvudbyggnaden och därmed ska räknas som huvudbyggnad. Tabellen i planbeskrivningen har uppdaterats med rätt siffror. Byggrätten i plankartan motsvarar nu dagens storlek plus de 15 kvm som har beviljats som en attefallstillbyggnad.

I tabellen med byggrätt för komplementbyggnader har dagens storlek justerats efter att ytorna har räknats om enligt ovan. Enligt den nya beräkningen har fastigheten i dag komplementbyggnader med en sammanlagd area på 32 kvm.

Efter samrådet har planförslaget kompletterats med ett generellt system för komplementbyggnaders byggrätter i planområdet. Systemet utgår från fastighetsstorlekar där större fastigheter ges större byggrätt. För aktuell fastighet innebär det att byggrätten för komplementbyggnader är 40 kvm. Dessutom har alla fastigheter möjlighet att bygga en friggebod på 15 kvm, om denna möjlighet inte redan utnyttjats.

Sammanfattningsvis har fastigheten efter samrådet fått en större byggrätt för huvudbyggnaden som motsvarar dagens storlek plus den beviljade tillbyggnaden. Byggrätten för komplementbyggnader har minskats jämfört med samrådsförslaget på grund av att en byggnad som tidigare räknades som komplementbyggnad nu har räknats som huvudbyggnad. Den nya byggrätten för komplementbyggnader medger ändå en marginal jämfört med dagens byggnader, vilket samrådsförslaget inte gjorde.

Sakägare 2

Yttrandet sammanfattas nedan. Yttrandet i sin helhet finns tillgängligt på miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Fastighetsägaren önskar att mer dialog skulle skett med fastighetsägarna under planprocessen. Fastighetsägaren anser att handlingarna är svåra att tolka och utvärdera främst beroende på att detaljnivån i vissa delar är hög medan i andra delar så är friheten och generositeten stor. Ytangelserna i de olika tabellerna är svårtolkade. Är dessa BOA, BTA eller BYA? Boverket förespråkar BYA och inte längre den invändiga ytan men då måste det vara lätt att förstå höjdkurvor så plushöjden är lätt att beräkna, och därigenom den uppskattade BOA eller BTA. Bättre hade kanske varit att ange byggrätt från viss plats. Det viktiga är dock att plankartan är lättläst och fullt tolkningsbar, vilket i detta fall innebär att höjdkurvorna måste vara väldigt lättlästa.

Fastighetsägaren har synpunkter på planerad byggnation på grannfastigheten Lidingö 6:132. I såväl områdesbestämmelserna såväl som planförslaget framgår tydligt att planen ska begränsa bebyggelsen och skydda den kulturhistoriska miljön och historien. Planen tillåter att grannfastigheten får en mycket kraftigt utökad byggrätt, BTA, cirka 300% vilket skulle göra den till den största byggnaden i hela området med en total BTA yta på 490 kvm. Tycker detta rimmar dåligt med andemening och målprogrammet till varför kommunen önskar driva igenom planen och förutsättningarna för denna. Den stora volymen skulle dominera landskapsbilden så nära havet. Byggnaden ligger sannolikt på en plushöjd på cirka 3 m vilket skiljer sig från andra större byggnader som man sagt ska vara skyddsvärda och som ligger betydligt högre och mer enskilda och betydligt större tomter.

Fastighetsägaren anser att den stora byggnaden negativt påverkar riksintresset för kulturmiljövården (farledsmiljön utmed inloppet till Stockholm). En ny stor byggnad så nära de gamla "grosshandlarvillorna" påverkar den historiska miljön negativt.

Fastighetsägaren har även synpunkter på arkitekturen på den planerade byggnaden främst vad avser ett stort tak som inte påminner om hur man historiskt har byggt eller hur andra hus i närheten ser ut.

Fastighetsägaren undrar om inte befintliga komplementbyggnader överstiger de angivna 60 kvm då del av den existerande huvudbyggnaden enligt uppgift är att betrakta som komplementbyggnad idag. Fastighetsägaren har dock inget emot komplementbyggnader då dessa tillhör skärgårdskulturen med gästhus, båthus, garage, förråd, bastu mm.

För sin egen fastighet önskar fastighetsägaren att få bygga komplementbyggnader i anslutning till brygganläggningen. Fastighetsägaren önskar få inskrivet möjligheten till boj för båt cirka 30 meter från brygga.

Fastighetsägaren framför att alla boende önskar att VA-frågan löses så vattentillgången med rimlig kvalitet kan tillgodoses.

Allmänna synpunkter gällande plankartan

Nockhöjder

Fastighetsägaren framför att det är svårt att tolka hur höga byggnaderna får vara närnockhöjden anges med plushöjd. Detta eftersom höjdkurvorna i grundkartan är svåra att läsa. Kommunen bör rita in fler höjdangivelser på höjdkurvorna eller ta bort plushöjd och ange direktanockhöjden. Eller förtydliga i planbeskrivningens tabeller vilka höjder det är som gäller.

Fastighetsägaren anser att bestämmelsen "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" ska förtydligas så att det inte ska bli några tveksamheter och svåra tolkningar i bygglovsskedet. Detsamma gäller för bestämmelsen "Fasad på huvudbyggnad ska utföras med hög gestaltungsambition, hög materialkvalitet och väl utformade detaljer".

Fastighetsägaren anser att en färgkod ska komplettera bestämmelsen "Fasadkulör på huvudbyggnad och komplementbyggnader ska vara i en färgskala av gult, ljusgrå, röd, vit och träfärgad brunrå". Fastighetsägaren har synpunkt på fasadkulören röd medges för huvudbyggnader då det inte är en naturlig färg på stora bostadshus i skärgården utan mest förekommande på förråd och uthus.

Fastighetsägaren anser att inskränkningar av typen rivningsförbud alltid innebär skada. Skadans storlek kan diskuteras och är svårbedömd. Fastighetsägaren menar att för aktuell fastighet innebär det en inskränkning att möjlig BOA i förhållande till den föreslagna BYA om 250 kvm i två våningar innebär 500 BTA, begränsas. Inskränkningen på andra våningen bedöms till cirka 50–60 kvm. Bottenvåning cirka 250 kvm BYA och andra våningen cirka 180 kvm BOA. I taxeringen är huset angivet till cirka 420 kvm. Fastighetsägaren önskar kompenseras med ökad bygg rätt för komplementbyggnader om ytterligare 100 kvm. Önskar kunna bygga lusthus på udden samt bastu vid brygga.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Det är olyckligt att fastighetsägaren tycker att staden brustit i dialogen med fastighetsägarna. Dock är samråds- och granskningsskedet till för att föra dialog med sakägarna så möjligheten att komma med synpunkter och delta i framtagandet av detaljplanen finns fortfarande. Staden har velat arbeta fram ett förslag först för att sätta ramar och utgångspunkt för hur staden anser att området ska utvecklas. Det blir då tydligare för fastighetsägarna att förstå vilken ambition och önskan staden har för området. Eftersom planen främst är en bevarandeplan så finns det begränsade möjligheter till önskemål om avstyckning och nybyggnation.

Tabellerna i planbeskrivningen anger kvm byggnadsarea (BYA). Det är den ytangivelse som anges genomgående i hela planbeskrivningen. I anslutning till

tabellerna beskrivs planbestämmelserna om storlek på huvudbyggnader och komplementbyggnader, i dessa bestämmelser framgår att det är byggnadsarea som avses. För tydlighetens skull så har tabellerna kompletterats med informationen om att det är byggnadsarea som avses.

Efter samrådet har byggrätten på grannfastigheten Lidingö 6:132 justerats. Fastigheten ges en byggrätt om 220 kvm byggnadsarea. Plankartan ger möjlighet till ett 1,5-plans hus i stället för 2-plans hus som medgavs i samrådsförslaget. Den tillåtna nockhöjden på byggnaden har sänkts till +11 meter i plankartan. Planen reglerar även en största bruttoarea för fastigheten. Detta för att endast delar av huset ska kunna uppföras i 1,5-plan. Delar av byggnaden ska fortsatt vara i ett plan för att byggnadens volym inte ska bli för dominerande. Bruttoarean har satts till 380 kvm. Med dessa justeringar bedömer staden att fastigheten kan utvecklas på ett sätt som inte har negativ påverkan på landskapsbilden och på riksintresset för kulturmiljövården. Planbeskrivningen har uppdaterats med bilder på den föreslagna byggnaden på fastigheten. Exakt utformning kommer arbetas fram under bygglovsskedet.

Till granskningsskedet har tabellen i planbeskrivningen uppdaterats med rätt byggnadsarea för befintliga komplementbyggnader på fastigheten Lidingö 6:132.

Den komplementbyggnad som i dag är sammanbyggd med huvudbyggnaden har räknats in i byggnadsarean för huvudbyggnaden. Detta eftersom byggnaderna är sammanbyggda vid taken. En komplementbyggnad ska vara fristående. Om ett skärmtak byggs mellan ett bostadshus och en komplementbyggnad så att dessa byggnader sammanbyggs är komplementbyggnaden inte längre fristående utan en del av huvudbyggnaden.

Enligt den vägledning som finns gällande strandskydd så omfattas bojar av strandskyddslagstiftningen. Detaljplanen upphäver inte strandskyddet i vattnet utanför bryggorna. Dispens från strandskyddet krävs därmed. Ansökan om dispens skickas till miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Nockhöjderna som anges som bestämmelser med plushöjd i plankartan är ungefär samma nockhöjd som byggnaderna har i dag. Endast en fastighet, Lidingö 6:132, ges en något högre nockhöjd för att möjliggöra ett 1,5-plans hus. De befintliga nockhöjderna presenteras inte i grundkartan eftersom plankartan riskerar att bli svårläst och plottrig om för mycket information visas i den. Efter samrådet har planbeskrivningen kompletterats med en tabell där befintliga nockhöjder och plankartans bestämmelser om nockhöjder redovisas. Att ange faktiska nockhöjder kan vara vanskligt då det inte är självklart varifrån mätningen ska utgå. Om marken är kuperad behöver en medelmarknivå beräknas. Boverket rekommenderar att nockhöjder anges som plushöjd över ett givet nollplan. Om en fastighetsägare är intresserad av exakta markhöjder på sin fastighet inför ett bygglov så ska en nybyggnadskarta beställas. I nybyggnadskartan anges höjdkurvor och inmätta markhöjder över hela fastigheten alternativt på den del av fastigheten där en förändring ska ske.

Gestaltungsbestämmelserna som finns i plankartan är medvetet generellt och allmänt formulerade. Bestämmelserna finns för att ge stöd åt bygglovshandläggarna att kunna ställa krav på gestaltning och utformning vid bygglovsansökningar. I planbeskrivningen framgår att det är sekelskiftesstil som är önskvärt i området. Även bestämmelsen om att "Fasad på huvudbyggnad ska utföras med hög gestaltungsambition, hög materialkvalitet och väl utformade detaljer" finns för att ge bygglovshandläggarna möjlighet att ställa krav på gestaltningen. Som yttrandeskrivaren själv framför så är arkitektur subjektivt. En bedömning måste göras i varje enskilt fall vid framtida bygglovsansökningar. Det är inte önskvärt att reglera och styra för mycket kring detaljutformningen i en detaljplan.

Gällande bestämmelsen om fasadkulör så är den formulerad för att medge de kulörer som finns i området i dag för att ingen byggnad ska bli planstridig. I området finns byggnader med röd fasad. Staden anser inte att det är nödvändigt att styra fasadkulör med färgkoder.

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 14 kap 10§ plan- och bygglagen har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som skyddsbestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten.

Av förarbetena till den tidigare plan- och bygglagen framgår att med "betydande skada" menas en minskning av marknadsvärdet med 10–20 procent. Med "berörd del" avses den tomtplats som byggnaden är belägen på. Förarbeten och rättspraxis menar att det är sättet som marken används på vid tillfället för skadeberäkningen som utgör den pågående markanvändningen. Hänsyn ska inte tas till planerad markanvändning, särskilt inte sådan användning som kräver tillstånd av myndighet, exempelvis bygglov för en utökad byggrätt. Värdet som grundas på förväntningar om att i framtiden kunna använda marken eller en utökad byggrätt på ett annat sätt ersätts alltså inte.

I aktuellt fall bedöms rivningsförbudet inte innebära skada som är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten och därmed inte innebära någon rätt till ersättning. Skyddsbestämmelsen bedöms inte innebära att pågående markanvändning avsevärt försvåras och därmed inte heller innebära någon rätt till ersättning. Frågan om ersättning är beroende av byggnadens skick. Boverket har i sin vägledning i frågan om ersättning vid rivningsförbud angett att för en byggnad i gott skick medför ett rivningsförbud normalt ingen ersättning. Den som vill begära ersättning ska göra det inom två år från den dag då beslutet om detaljplanen vinner laga kraft.

Efter samrådet har planförslaget kompletterats med ett generellt system för komplementbyggnaders byggrätter i planområdet. Systemet utgår från fastighetsstorlekar där större fastigheter ges större byggrätt. För aktuell fastighet innebär det att byggrätten ökas från 100 kvm till 150 kvm. Dessutom har alla fastigheter möjlighet att bygga en friggebod på 15 kvm, om denna möjlighet inte redan utnyttjats.

Gällande fastighetsägarens önskemål om att bygga komplementbyggnader på udden och vid bryggan så kan strandskyddet innebära ett hinder för detta. Detaljplanen kan inte upphäva strandskyddet inom hela fastigheten eftersom det saknas särskilda skäl enligt miljöbalken. Om komplementbyggnaderna är tänkta att placeras inom strandskyddat område måste strandskyddsdispens sökas.

Sakägare 3

Yttrandet sammanfattas nedan. Yttrandet i sin helhet finns tillgängligt på miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Fastighetsägarna framför att de på fastigheten i dag inte har en enda komplementbyggnad. Ett bygglov för garage har funnits men inte genomförts. Fastighetsägarna önskar större byggrätt för komplementbyggnader. Önskar kunna bygga garage, växthus samt friggebod. Önskar 30 kvm utöver de 60 kvm som planen medger. Detta anses rättvist jämfört med andra fastigheter.

”n1-området” som i detaljplanen och i de tidigare områdesbestämmelserna skyddar naturen går väldigt långt ner på fastigheten, in i trädgården och nära huvudbyggnaden. Där finns ingen värdefull natur. Ytan har sedan länge varit grusad och iordningställd med odlingslådor och uteplats. Det finns en naturlig avsatts uppe på kullen där gränsen borde dras i stället.

Fastighetsägarna önskar en större byggrätt för huvudbyggnaden. Andra fastigheter med mindre tomter får en större byggrätt i detaljplanen. Önskar att byggrätten är 200 kvm enligt systemet där fastigheter större än 3000 får 200 kvm.

Fastighetsägaren hänvisar till naturvärdet inte är så stort eftersom n1-gränsen bör flyttas. Fastighetsägaren framför att husets placering ligger avskilt utan insyn från någon och är därför inte störande på något sätt. Fastigheten bör jämföras med övriga runt om.

Fastighetsägarna har servitut på bryggan i östra delen av planområdet, på fastigheten Lidingö 6:97. Bryggan delas med fastigheten 6:131. Fastighetsägarna önskar att det framgår i text att bryggan är ”bebodd” av de som har servitut på den.

Fastighetsägarna framför att de stöttar förslag nr 2 när det gäller VA. Lidingö stad bör ansvara för VA fram till allas tomtgräns.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Efter samrådet har byggrätten för komplementbyggnader justerats med ett system som tar hänsyn till fastighetsstorlekar. För aktuell fastighet innebär det att

byggrätten ökas från 60 kvm till 100 kvm. Dessutom har alla fastigheter möjlighet att bygga en friggebod på 15 kvm, om denna möjlighet inte redan utnyttjats.

Gränsen för n1-området har justerats. Staden delar fastighetsägarens åsikt om att gränsen är dragen nära huset där trädgården är iordningställd. Byggrätten på fastigheten har utökats till 200 kvm. Det är enligt det generella systemet för fastigheter större än 3000 kvm.

Gällande bryggan i områdets östra del så gäller strandskyddet fortsatt. Bryggan ligger inte inom någon fastighets hemfridszon och bryggan är tillgänglig för allmänheten. Det saknas särskilda skäl enligt miljöbalken att upphäva strandskyddet. Inom strandskyddat område är det inte tillåtet att vidta åtgärder som hindrar eller avhåller allmänheten från att röra sig fritt. Man får därför inte utan dispens ställa upp utemöbler och sätta upp staket om det gör att bryggan upplevs privatiserad och avhållande för allmänheten.

Kommunfullmäktige har beslutat att utöka verksamhetsområdet för spill- och dricksvatten så att det nu omfattar området Räv Viken/Bjälbo. Lidingö stad planerar att genomföra utbyggnaden enligt alternativ två som beskrevs i samrådshandlingen. Det vill säga staden anvisar förbindelsepunkt 0,5 meter utanför fastighetsgräns till alla fastigheterna i Räv Viken och Bjälbo. Staden ansvarar då för ledningarna som förläggas i Räv Viksvägen och Bjälbovägen. Respektive fastighet kommer av staden att tillhandahållas en brunn med pump som fastighetsägaren kommer att behöva gräva ner på sin fastighet och sedan ansluta till den förbindelsepunkt staden anvisar. De erforderliga ledningsarbetena på respektive fastighet står fastighetsägaren för.

Sakägare 4

Yttrandet sammanfattas nedan. Yttrandet i sin helhet finns tillgängligt på miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Fastighetsägarna framför att det är av stor vikt att VA-frågan löses i området. Anser att det kommunala VA-verksamhetsområdet ska utökas. Fastighetsägarna trycker på vikten av att bibehålla fokus på VA frågan så att den inte skjuts åt sidan av detaljplanarbetet.

Fastighetsägarna är positiva till att det tas fram ett tydligare regelverk än områdesbestämmelserna. Positivt att områdesbestämmelsernas fokus på att bevara den unika och kulturhistoriskt viktiga miljön även är huvudfokus i planförslaget. Utifrån detta har fastighetsägaren svårt att förstå hur en fastighet, Lidingö 6:132, får en byggrätt som innebär en kraftig volymökning och en möjlig boyta på nära 500 kvm. I dess nuvarande utförande (storlek, färg och form) är denna fastighet ett bra exempel på nybyggnation som smälter bra in och motsvarar ambitionerna som anges i både områdesbestämmelserna och planförslaget.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Gällande byggrätt på fastigheten Lidingö 6:132 se kontorets svar till Sakägare 2.

För kännedom så har strandskyddets upphävande justerats på fastigheten som ägs av Sakägare 4. 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. Stadens miljöenhet framför i sitt samrådsyttrande att strandskyddet bör upphävas inom hela fastigheten. Planförslaget har därför justerats enligt detta.

Sakägare 5

Yttrandet sammanfattas nedan. Yttrandet i sin helhet finns tillgängligt på miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Fastighetsägarna är överlag positiva till förslaget som ger goda förutsättningar för att Räv Viken och Bjälbo ska kunna behålla sin karaktär och unika miljö. Anser förslaget vara genomarbetat och välskrivet. Fastighetsägarna är glada för att detaljplanen ger möjlighet att bygga ut huset till två plan med utökad BYA.

Fastighetsägarna har några frågor på förslaget:

1. På sid 17 anges ”att endast en huvudbyggnad får finnas på varje fastighet och att endast en lägenhet får finnas per fastighet. Fastigheten ägs av tre fastighetsägare med familjer. Om det i detaljplanen begränsas att endast en familj får bo på Räv Viken försvårar det samägandet och möjligheten att på lång sikt ha kvar Räv Viken minskar väsentligt. Dock synes det finnas en öppning på sida 31 där det står att det krävs bygglov för att i ett enbostadshus inreda ytterligare en bostad. Den texten verkar strida helt mot texten på sid 17. Vad gäller egentligen? Betyder detta att det går att inrätta två bostäder i ett hus under förutsättning att vi fått bygglov för det?
2. På sid 20 anges att fastigheten idag har komplementbyggnader på 54 kvm och tillåts endast totalt 60 kvm som anges vara en generell begränsning för de större fastigheterna. I dag har dock 11 av 14 fastigheter (de två mindre borträknade) betydligt mer än 60 kvm. Fastighetsägarna anser att begränsningen på 60 kvm som finns på flera fastigheter inte är samstämmig med övriga fastigheter. Önskar att större fastigheter åtminstone ges rätt till minst 75 kvm.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Efter samrådet har planförslaget för fastigheten justerats i dialog med Sakägare 5. I samrådsförslaget medgavs en byggrätt om 245 kvm och möjlighet att bygga om huset från 1-plans hus till 2-plans hus. Den utökade byggrätten avvek från det generella system som gäller för övriga fastigheter i området. Under samrådet inkom många yttranden från boende i området som påtalar att en omfattande ombyggnad av huset skulle ha negativ påverkan på landskapsbilden och på riksintresset för kulturmiljövården. Efter samrådet har planförslaget justerats så att byggrätten är 220 kvm byggnadsarea, det motsvarar hur stor byggnaden är idag. Planen ger möjlighet att bygga om huset från 1-plans hus till 1,5 plans hus. I planen

regleras en största tillåtna bruttoarea för att delar av huset fortsatt ska vara i ett plan. Staden bedömer att den ombyggnad som granskningsförslaget medger kan genomföras utan negativ påverkan på landskapsbild och riksintresse för kulturmiljövården

1. Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 4c § krävs det inte bygglov för att i byggnaden inreda ytterligare en bostad. Detta är en av de så kallade Attefallsåtgärderna. Staden har dock i detaljplanen infört utökad lovplikt för attefallsåtgärder. Det kan kommuner göra i områden som utgör särskilt värdefull miljö. När lovplikten utökas så krävs det bygglov för att få inreda ytterligare en bostad. Eftersom detaljplanen reglerar att endast en lägenhet får finnas på varje fastighet kommer en ansökan om att få inreda fler än en lägenhet att avslås. Bestämmelsen om att endast en lägenhet får finnas på fastigheten hindrar inte att flera familjer äger en fastighet tillsammans och vistas på fastigheten samtidigt. Gäststugor som inte inreds till självständiga permanentbostäder är tillåtet.
2. Efter samrådet har planförslaget kompletterats med ett generellt system för komplementbyggnaders byggrätter i planområdet. Systemet utgår från fastighetsstorlekar där större fastigheter ges större byggrätt. För aktuell fastighet innebär det att byggrätten ökas från 60 kvm till 100 kvm. Dessutom har alla fastigheter möjlighet att bygga en friggebod på 15 kvm, om denna möjlighet inte redan utnyttjats.

Sakägare 6

Yttrandet sammanfattas nedan. Yttrandet i sin helhet finns tillgängligt på miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Fastighetsägaren önskar att planarbetet hade inletts med mer dialog med fastighetsägarna för en mer transparent process och därigenom sannolikt även snabbare och enklare genomförande.

På fastigheten finns i dag en lada som är under ombyggnad till ett fritidshus cirka 70–80 kvm. Villkorat bygglov gäller, men färdigställande har inte varit möjligt på grund av villkoren från kommunen. När fastigheten i framtiden kommer att bebyggas med en ny bostadsbyggnad så kommer ladan med stor sannolikhet att rivas. Framtida placering av ny byggnad är sannolikt på ungefär samma plats, men på samma höjd som vägen eller strax över vägen. Detta innebär cirka 2 m högre än nuvarande lada. Plushöjd för nockhöjd är i planen 9 meter, vilket är lägre än grannarna närmare havet. Fastighetsägaren önskar kunna bygga två våningar. Önskar plushöjd för nockhöjd på cirka 12,5 meter.

Fastighetsägaren önskar 40 kvm byggrätt för komplementbyggnader.

Fastighetsägaren tycker att korsmarks-bestämmelsen på fastigheten ska tas bort för mer flexibel placering av huvudbyggnaden.

Fastigheten har problem med att dagvatten översvämmar de lägre delarna av fastigheten på höst och vår. Detta har dessutom förvärrats efter att stora mängder träd fällt på intilliggande högre belägna granntomter. Vore bra om frågan kan hanteras i samband med att VA-frågan löses. Fastighetsägarna är positiva till att kommunen tar fullt ansvar för området inklusive VA. De önskar att kommunen tar ansvar och prioriterar VA-frågan och inte lämnar denna till enskilda fastighetsägare att hantera.

Fastighetsägaren anser att byggrätten på fastigheten Lidingö 6:132 är för stor. Byggnaden skulle dominera från havet. Detta strider mot planens syfte. Fastighetsägarna ansluter till yttrandet som skickats in av Sakägare 2. Fastighetsägaren ansluter även till yttrandet som skickats in av Sakägare 2 med avseende på nockhöjder och ytangivelser.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

För kommentar om dialog med fastighetsägare innan samråd, se kontorets svar till Sakägare 2.

Detaljplanen reglerar att byggnaden på fastigheten endast får uppföras i en våning och placeras i fastighetens sydöstra del. Storlek, utformning och placering är enligt det bygglov som beviljades 2017. I de i dag gällande områdesbestämmelserna omfattas fastigheten av bestämmelsen n2 som lyder ”Inom områden som markerats med n2 ska den öppna trädgårdskaraktären bevaras”. I bygglovet från 2017 görs en bedömning av lämpligheten att omvandla ladan till fritidshus. Kontoret bedömde då att åtgärden var i linje med områdesbestämmelserna, särskilt med hänsyn till att befintlig volym kvarstår. Åtgärden var varsam och tog vara på de kulturhistoriska värdena. Den ändrade användningen av byggnaden bedömdes inte påverka trädgårdskaraktären eller öppenheten på platsen. Åtgärden bedöms därmed förenlig med gällande områdesbestämmelser. I detaljplanen har utgångspunkten varit att för aktuell fastighet ska intentionerna i områdesbestämmelserna återspeglas i planförslaget. Därav begränsas byggnaden till en våning och placeringen av huvudbyggnaden styrs med korsmark till platsen för befintlig byggnad. Fastigheten tillhörde tidigare fastigheten Lidingö 6:127 och utgjorde då trädgård till en av områdets äldsta villor. Att fastigheten bevarar sin öppenhet och karaktär av trädgård är därför en viktig del i områdets kulturhistoria och en viktig del i hur området upplevs. Byggnation av ett större bostadshus på fastigheten skulle ha negativ påverkan på hur området upplevs samt negativt påverka den kulturhistoriskt värdefulla vyn från Rävsvägen mot villan på Lidingö 6:127.

Efter samrådet har planförslaget kompletterats med ett generellt system för komplementbyggnaders byggrätter i planområdet. Systemet utgår från fastighetsstorlekar där större fastigheter ges större byggrätt. För aktuell fastighet innebär det att byggrätten ökas från 30 kvm till 40 kvm. Dessutom har alla fastigheter möjlighet att bygga en friggebod på 15 kvm, om denna möjlighet inte redan utnyttjats.

Planområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. I området gäller därför LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten). Det innebär att fastighetsägarna har ansvar för att LOD-anläggningen sköts, kontrolleras och underhålls i enlighet med krav i miljöbalken, bygglov och lokala föreskrifter samt att funktionen upprätthålls. Enligt jordabalken är en fastighetsägare ansvarig för vad den gör på sin fastighet. Om åtgärder utförs som påverkar en grannfastighet negativt, till exempel ökar dagvattenflödet från sin fastighet, så har den som genomfört åtgärden ansvar för att vidta skäliga skyddsåtgärder. Fastighetsägarna ansvarar för att avvattna sin fastighet på ett sätt som inte försvårar bortledandet nedströms eller skadar en grannes fastighet. Fastighetsägare ska använda sin fastighet på ett sådant sätt att hänsyn tas till omgivningen och en fastighet ska skötas så att betydande olägenheter för omgivningen inte uppkommer. Vid avrinning av dagvatten från flera tomter till samma lågpunkt kan behov av dräneringsledning uppstå. Dräneringsledningen ska då utgöra en gemensamhetsanläggning och förvaltas av ägarna till de deltagande fastigheterna.

Att fastigheten ligger lågt och utgör ett instängt område som drabbas av översvämning är ytterligare ett skäl att inte medge utökad byggrätt på fastigheten. Mer hårdgjord yta på fastigheten kommer att förvärra situationen ytterligare och riskera att skada byggnaden på fastigheten eller på grannes fastighet. En stor del av fastigheten ligger under länsstyrelsens rekommenderade lägsta grundläggningsnivå (+2,7 m över nollplanet). Att fylla upp fastigheten bedöms orsaka negativ påverkan på landskapsbilden och på kulturmiljövärdet i området. Fastigheten består enligt jordartskartan av lera vilket också påverkar lämpligheten för fyllning och byggnation av större byggnad.

För kommentar om byggrätten på fastigheten Lidingö 6:132 samt kommentar om nockhöjder och ytangivelser, se miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar till Sakägare 2.

Sakägare 7

I yttrandet framförs samma synpunkter som Sakägare 2 med tillägget att fastighetsägaren önskar bygga komplementbyggnad i anslutning till sin brygganläggning.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Se kommentar till Sakägare 2. Vad gäller komplementbyggnader så har fastigheten redan en stor byggrätt för komplementbyggnader på cirka 200 kvm. Fastigheten har redan komplementbyggnader i anslutning till brygganläggningen. Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.

Sakägare 8

Yttrandet sammanfattas nedan. Yttrandet i sin helhet finns tillgängligt på miljö- och stadsbyggnadskontoret. Till yttrandet har även bifogats fotografier och kartor som stöd till synpunkterna i yttrandet.

Strandskydd

Fastighetsägarna lämnar synpunkter gällande upphävande av strandskyddet på fastigheten. De önskar att vissa justeringar görs av gränserna för upphävandet.

- Strandskyddet bör upphävas för gångar/trappor ned till brygghuset. Gångarna bör ses som ianspråkta. Gångarna behövs för säker passage ner till vattnet.
- Strandskyddet bör upphävas vid uteplatsen till gästhuset.
- Strandskyddet bör upphävas väster om brygghuset. Här finns befintlig gammal flaggstång samt utformad rabatt.
- Strandskyddet bör upphävas för den bakre delen av trädgården på fastigheten, södra delen av fastigheten. Här finns en parkering samt en anlagd grusgång och lekplats.
- Strandskyddet bör upphävas vid området vid grinden. Ianspråktagat med tre parkeringsplatser.

Byggrätt för komplementbyggnader

Fastighetsägarna önskar utökad byggrätt för komplementbyggnader. Önskar kunna bygga garage vid grinden då backen upp till huset är hal vintertid. Fyrhjulsdrivna-SUVs som kan ta sig upp för backen går inte in i det befintliga garaget som finns vid huset. Önskar att byggrätten utökas med cirka 75 kvm.

Behov av mer än en lägenhet på fastigheten

Fastigheten har i dag flera mindre gästhus, ett av dem har hyrts ut de senaste åren. Gäststugan är inredd med alla bostadsfunktioner. Önskar att detaljplanen inte begränsar fastigheten till en lägenhet.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Strandskydd

Om gångar och trappor är lagligt uppförda så får de underhållas utan att det krävs dispens från strandskyddet. Man får dock inte i samband med detta utföra ytterligare åtgärder som kan påverka strandskyddets syften, så som att göra området mer privat eller utföra åtgärder som negativt påverkar växt och djurlivet. Staden anser inte att området kan betraktas som ianspråktagat på ett sätt som saknar betydelse för strandskyddets syften. Detta då tomten består av skogsmark och trappan inte uppfattas så privatiserande att allemansrätten är utsläckt. Strandskyddet ska därför fortsatt gälla i detta område. Om fastighetsägarna vill förändra trappan på ett sätt som riskerar att påverka strandskyddets syften så måste strandskyddsdispens sökas.

Gränsen för strandskyddets upphävande har justerats vid uteplatsen vid gästhuset. Platsen bedöms vara ianspråktagen på ett sätt som avhåller allmänheten och området bedöms inte ha några särskilda naturvärden. Strandskyddet kan därmed upphävas intill gästhuset.

Gränsen för strandskyddets upphävande har även justerats vid bryggan, väster om brygghuset. Området bedöms vara ianspråktagen på ett sätt som avhåller

allmänheten och området bedöms inte ha några särskilda naturvärden. Strandskyddet kan därmed upphävas.

På fastighetens södra del, där fastighetsägarna också önskar att strandskyddet upphävs, finns i dag inget strandskydd. Planförslaget behöver därför inte föreslå något upphävande inom detta område.

Fastigheten har en stor byggrätt för komplementbyggnader på 305 kvm. Garage finns vid huvudbyggnaden. Att fyrhjulsdrivna SUV inte går in i befintligt garage bedöms inte som skäl nog för att byggrätten ska utökas. Planen medger att komplementbyggnader får ha en nockhöjd om 4,5 meter. Befintligt garage kan byggas om så att även större bilar går in.

Gäststugan med kök och badrum är inte planstridig i dag. Gäststugan utgör en komplementbyggnad. Planförslaget hindrar dock att gäststugan används som en permanentbostad eftersom planen har en bestämmelse som anger att komplementbyggnader inte får inredas till bostad samt en bestämmelse som anger högst en lägenhet per fastighet. Om bygglov söks för att omvandla gäststugan till fritidshus eller komplementbostadshus kommer det därmed inte att medges. Dessa planbestämmelser gäller generellt i hela området och har som syfte att begränsa antalet bostadsbyggnader och boende i området. Fler boende i området medför ökat tryck på tekniska anläggningar så som vägar, vatten- och avloppsledningar. Fler boende skapar fler fordonsrörelse och även behov av fler parkeringsplatser på fastigheterna. Detta leder till mer hårdgjorda ytor vilket ökar dagvattenavrinningen till Askrikefjärden och kan riskera att försämra vattenkvaliteten. Enligt miljö kvalitetsnormerna för vatten får inte en detaljplan bidra till att en vattenförekomst status försämras.

Sakägare 9

Yttrandet sammanfattas nedan. Yttrandet i sin helhet finns tillgängligt på miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Fastighetsägarna önskar att följande justeringar görs av planförslaget:

- Vill att skrivningen om servitut till förmån för fastigheten kompletteras med information om att servitutet omfattar, utöver en brygga, även ett definierat område som ska få användas till uppläggning av båtar samt uppförande av sjöbod. De har för avsikt att söka bygglov för sjöbod. Servitutet är från 24 september 1974.
- Önskar att huvudbyggnaden ges en byggrätt på 250 kvm i stället för 160 kvm.
- Önskar att sammanlagd storlek på komplementbyggnader ska kunna uppgå till 115 kvm.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Generellt strandskydd infördes 1 januari 1975. Servitutet från 1974 bildades därmed innan området omfattades av strandskydd. Även om servitutet medger att

området får bebyggas med en sjöbod så krävs det bygglov och dispens från strandskyddet. Servitutets existens gör inte att platsen är ianspråktagen. Det är därmed inte självklart att bygglov och dispens kan beviljas för en sjöbod. Planbeskrivningen har uppdaterats med information om servitutets innehåll.

Byggrätten för huvudbyggnaden på fastigheten har utökats till 200 kvm. Det är enligt det generella systemet för fastigheter större än 3000 kvm.

Efter samrådet har planförslaget kompletterats med ett generellt system för komplementbyggnaders byggrätter i planområdet. Systemet utgår från fastighetsstorlekar där större fastigheter ges större byggrätt. Aktuell fastighetskomplementbyggnader överstiger redan högsta byggnadsarea och ges därmed en byggrätt motsvarande befintlig byggnadsarea för komplementbyggnader, det vill säga 110 kvm.

Sakägare 10

Yttrandet sammanfattas nedan. Yttrandet i sin helhet finns tillgängligt på miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Fastighetsägaren ser positivt på att strandskyddet inte upphävs längs med vattnet och vid den brygga som finns i östra delen av planområdet och som fastighetsägaren enligt allemansrätten och strandskyddslagen har rätt att utnyttja.

Fastighetsägaren önskar en större byggrätt för huvudbyggnaden eftersom andra fastigheter i området med mindre fastighetsstorlek har större huvudbyggnader. Önskar även större byggrätt än 30 kvm för komplementbyggnader.

Fastighetsägaren önskar att de fastigheter i området som har hus med modern design (2 st) ska få bygga komplementbyggnader i samma stil, det vill säga modern med järnvitriol.

Fastighetsägaren vill betona vikten av att kommunen ordnar med kommunalt vatten och avlopp. Fastigheten delar nu reningsverk med två grannar.

Fastighetsägaren är förvånad att det ska behövas bygglov för attefallshus och friggebodar då det känns som en rättighet i Sverige för alla. Önskar att detta inte är en bygglovspliktig åtgärd.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Byggrätten på fastigheten utgår från det generella systemet för fastigheter mindre än 3000 kvm. Byggrätten är även i linje med beviljat bygglov från 2019.

Fastigheten är en av de minsta i området och halva fastigheten omfattas dessutom av strandskydd. Större byggrätt än 150 kvm bedöms inte vara lämpligt.

Efter samrådet har planförslaget kompletterats med ett generellt system för komplementbyggnaders byggrätter i planområdet. Systemet utgår från fastighetsstorlekar där större fastigheter ges större byggrätt. För aktuell fastighet innebär det att byggrätten ökas från 30 kvm till 40 kvm. Dessutom har alla

fastigheter möjlighet att bygga en friggebod på 15 kvm, om denna möjlighet inte redan utnyttjats.

I planbestämmelserna anges att komplementbyggnader ska utformas med stor hänsyn till huvudbyggnad och ansluta till karaktärsdragen på huvudbyggnaden. Detta medger att fastigheter med modern design kan göra komplementbyggnader i samma stil.

Kommunfullmäktige har beslutat att utöka verksamhetsområdet för spill- och dricksvatten så att det nu omfattar området Räviken/Bjälbo.

De lovbefriade attefallsåtgärderna gäller inte inom bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. I detaljplaner kan kommuner utöka lovplikten för dessa åtgärder, vilket har gjorts i aktuell detaljplan. Bygglov måste sökas för åtgärderna och dessa måste prövas mot bestämmelserna i detaljplanen. Friggebodar är fortsatt bygglovsbefriade i området.

Sakägare 11

Yttrandet sammanfattas nedan. Yttrandet i sin helhet finns tillgängligt på miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Fastighetsägaren önskar att strandskyddet upphävs på den befintliga ångbåtsbryggan i planområdets östra del, på fastigheten Lidingö 6:97.

Fastighetsägaren har servitut för väg och brygga med rätt att utnyttja området vid aktuell brygga för anläggande och brukande av brygga och brygghus. Lidingö stad har tidigare beviljat bygglov för anläggande av en brygga (2007). Bygglovet avsåg en brygganläggning med en förlängning av befintlig stenkista med en cirka 14 meter lång brygga i vinkel. Enligt bygglovet ansågs det finnas skäl för att kunna upphäva strandskyddet för att anlägga en brygga.

Fastighetsägaren avser inkomma med en ny ansökan om bygglov och strandskyddsdispens för brygga. Fastighetsägaren avser också inkomma med ansökan om bygglov för en mindre sjöbod vid bryggan och önskar att byggrätten för komplementbyggnader utökas med 10 kvm på den egna fastigheten samt på fastigheten Lidingö 6:97 där bryggan är belägen.

Fastighetsägaren anser att åtgärderna inte påverkar strandskyddets syften. Bryggan ska vara en flytbrygga som har liten påverkan på sjöbotten. Området omfattas inte av något särskilt naturvärde enligt Lidingö stads inventering av kusten.

Fastighetsägaren har inga synpunkter på att området kring bryggan även efter upphävandet av strandskyddet är allmänrättsligt tillgängligt. Ingen tomtplats eller hemfridszon kommer etableras.

Fastighetsägaren har synpunkter på att det i planbeskrivningen anges att servitutet för brygga och sjöbod inte påverkas av detaljplanen. Fastighetsägaren anser att

detaljplanen väsentligt försämrar situationen eftersom planen hindrar utnyttjandet av servitutet med brygga och sjöbod.

Fastighetsägaren önskar att byggrätten för fastigheten ökas från 200 kvm till 215 kvm. Fastighetsägaren önskar bygga ut huset i den nordöstra delen av fastigheten. Fastighetsägaren anger att naturen i området eller storleken på trädgården inte påverkas. Fastighetsägaren hänvisar till fastigheten 6:132 som fått större utökad byggrätt efter ansökan om bygglov.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Strandskyddet

Efter detaljplanens samrådsskede har fastighetsägaren ansökt om strandskyddsdispens för ny sjöbod samt förlängning av befintlig brygga (2021-09-28). Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att inte bevilja strandskyddsdispens (sammanträde 2022-03-22, MSN/2022:20, §62). Fastighetsägaren överklagade beslutet till Länsstyrelsen som avlog överklagan (2023-01-16, ärendebeteckning 505-28380-2022).

I miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse i ärendet framgår att det inte finns några särskilda skäl att ge dispens från strandskyddsbestämmelserna då både bryggan samt sjöboden försämrar och avhåller allmänheten från att vistas i området vilket strider mot strandskyddets syften. I dagsläget finns det få ställen vid Räv Viken där allmänheten har någon möjligheter att få tillträde till vattnet och stranden i området. Den enda egentliga platsen som allmänheten har tillträde till vattnet och stranden är vid den aktuella bryggan. Det allmänna intresset av att bevara en allemansrättslig tillgång till strandområden för friluftsliv är mycket starkt. Tänkt placering av sjöboden innebär att passage och möjligheten för allmänheten att ta sig ned till den gamla ångbåtsbryggan försvåras och att området kommer att upplevas som privat. Detta strider därmed mot strandskyddets syfte. Området behöver bevaras för att säkerställa en fri passage för allmänheten mellan strandlinjen och övriga byggnader. Även tänkt ny brygga som är en förlängning av ångbåtsbryggan för ankring av privat båt kommer att avhålla allmänheten samt uppfattas som privatiserande vilket strider mot strandskyddets syften. Det allmänna intresse som strandskyddet representerar väger tyngre än det enskilda intresset att anlägga en sjöbod och brygga. Detta innebär att dispens ifrån strandskyddsbestämmelserna ej kan medges.

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

Eftersom sjöboden inte finns i dag så saknas det särskilda skäl för att kunna upphäva strandskyddet för en tänkt placering vid bryggan. I dom från mark- och miljödomstolen har konstaterats att även om det är mest praktiskt att ha en sjöbod i anslutning till själva bryggan så måste en sjöbod för sin funktion inte med nödvändighet ligga alldeles vid vattnet utan kan placeras på redan ianspråktagen mark på annan plats. Det särskilda skälet att "området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området" är därför inte tillämpligt. Staden bedömer att det saknas särskilda skäl för att kunna upphäva strandskyddet för en sjöbod vid aktuell brygga.

Servitutet för brygga och sjöbod

Skrivningen i planbeskrivningen om att detaljplanen inte påverkar servitutet avser att detaljplanen inte föranleder att servitutet behöver upphävas eller justeras. Det kommer fortsatt finnas kvar och ge nyttjanderätt enligt vad som beskrivs i servitutet. I servitutet anges att "eventuella förbehåll och tillstånd från myndighet ska beaktas". Med detta menas strandskyddsdispenser och bygglov som krävs för brygga och sjöbod. Detaljplanen ändrar inte dessa förutsättningar. Även utan detaljplanen krävs strandskyddsdispens och bygglov för åtgärderna. Till granskningsskedet har planbeskrivningens skrivning om servitutet kompletterats med informationen att uppförande av brygga och sjöbod kräver bygglov och strandskyddsdispens.

Byggrätten

Fastigheten är en av de minsta i området och har redan i dag en stor huvudbyggnad. Fastigheten har högst procentuell andel bebyggd yta i planområdet. Fastigheten har redan en huvudbyggnad som är större än den generella byggrätten för fastigheter mindre än 3000 kvm. Fastigheten har även en komplementbyggnad som är större än den generella byggrätten för fastigheter mindre än 3000 kvm. Fastigheten har dessutom en stor hårdgjord framsida med parkeringsplatser. Planområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. I området gäller därför LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten). Det innebär att fastighetsägarna har ansvar för att LOD-anläggningen sköts, kontrolleras och underhålls i enlighet med krav i miljöbalken, bygglov och lokala föreskrifter samt att funktionen upprätthålls. På en liten fastighet som har en hög andel bebyggd och hårdgjord yta är det svårare att hantera dagvattnet lokalt. Om byggrätten skulle utökas skulle det innebära mer hårdgjord yta vilket ytterligare försvårar dagvattenhantering. Eftersom fastigheten är kuperad och lutar åt norr kommer dagvatten rinna till grannfastigheten och sedan vidare till Askrikefjärden. Mer dagvatten till Askrikefjärden riskerar att försämra vattenkvaliteten. Enligt miljökvalitetsnormerna för vatten får inte en detaljplan bidra till att status på en vattenförekomst försämras. Enligt jordabalken är en fastighetsägare ansvarig för vad den gör på sin fastighet. Om åtgärder utförs som påverkar en grannfastighet negativt, till exempel ökar dagvattenflödet från sin fastighet, så har den som genomfört åtgärden ansvar för att vidta skäligen skyddsåtgärder. Fastighetsägarna ansvarar för att avvattna sin fastighet på ett sätt som inte försvårar bortledandet nedströms eller skadar en grannes fastighet. Fastighetsägare ska använda sin fastighet på ett sådant sätt att hänsyn tas till

omgivningen och en fastighet ska skötas så att betydande olägenheter för omgivningen inte uppkommer.

Huvudbyggnaden ligger nära fastighetsgräns i öster. Detaljplanen anger att huvudbyggnad ska placera minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Detta begränsar också möjligheten att göra en utbyggnad.

Med anledning av ovanstående anser staden att byggrätten på fastigheten inte kan utökas. Fastigheten har redan getts en byggrätt som är större än vad det generella systemet anger för mindre fastigheter. Fastigheten kan inte jämföras med fastigheten 6:132 som är en av de största i området och en av de med lägst andel bebyggd yta. Efter samrådet har dessutom byggrätten på 6:132 minskats ner.

Planbestämmelsen som reglerar byggrätten på fastigheten som ägs av Sakägare 11 har justerats efter samrådet. Skärmtaket har räknats in i byggnadsarean och byggrätten har därför utökats.

Sakägare 12

Fastighetsägaren har i dag två huvudbyggnader på sin fastighet (140+135 kvm). Fastighetsägaren önskar att det större huset centralt på fastigheten ska få en möjlig byggyta på upp till 200 kvm antingen genom tillbyggnad av det befintliga eller genom nybyggnation. Det mindre huset i fastighetens södra del kan då rivas eller delvis rivas så att byggytan inte blir mer än ca 50 kvm. Garage och förråd som nu har en byggyta på 75 kvm förblir densamma. Det här avser möjlig byggyta och inte utseendet på husen. Det är underförstått att om dessa ändringar görs så är det inte längre två huvudbyggnader utan i stället en plus ett gästhus.

Det här ska inte ändra på möjligheten att behålla husen i nuvarande form/renovera och inte heller möjligheten att bygga nytt i nuvarande storlek förutsatt att de nya husen eller renovering/ändring följer detaljplanen för området. Det kommer i sådana fall att fortsatt vara två huvudbyggnader på en tomt.

Fastighetsägarna har kompletterat ovanstående yttrande med ytterligare ett yttrande där de påpekar att nuvarande sammanlagda byggyta för boende är 275 (140+135) kvm för de båda huvudbyggnaderna och om husen rivs och byggs upp igen blir det 200 kvm plus 50 kvm =250 kvm byggyta. Fastighetsägarna önskar att tidigare nämnda önskemål ökas på med 25 kvm på antingen det ena eller andra huset eller att det blir valbart senare så det blir möjligt att få samma byggyta som nu om än omfördelade.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Efter samrådet har planenheten haft dialog med fastighetsägarna om utformningen av byggrätten på fastigheten. Planförslaget har justerats med en planbestämmelse som anger att största byggnadsarea för huvudbyggnad är max 200 kvm, därutöver får en komplementbostadsbyggnad om max 50 kvm uppföras i fastighetens södra del. Byggrätten för komplementbyggnader är 75 kvm.

4 Sammanfattande bedömning och förslag till vidare handläggning

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

Plankarta

- Byggrätterna har generellt setts över i området utifrån uppdaterad grundkarta. Skärmtak har räknats in i byggnadsarean vilket ökat byggrätten på några fastigheter.
- Planbestämmelsen n3 har tagits bort från plankartan och ersatts med en upplysningstext om att allén omfattas av biotopskydd.
- Efter samrådet har byggrätten för komplementbyggnader justerats med ett system som tar hänsyn till fastighetsstorlekar. De fastigheter som berörs av detta har fått en justerad byggrätt.
- Byggrätten på fastigheten som ägs av Sakägare 1 har utökats för att motsvara beviljat lov.
- Byggrätten på Lidingö 6:132 har justerats. Byggnadsarean har minskats. Nockhöjden har sänkts. En bestämmelse om bruttoarea har lagts till.
- Byggrätten för huvudbyggnaden har utökats på fastigheten som ägs av Sakägare 3.
- Gränsen för n1-området har justerats på fastigheten som ägs av Sakägare 3.
- Gränserna för strandskyddets upphävande har justerats på fastigheten som ägs av Sakägare 4.
- Gränsen för strandskyddets upphävande har justerats på fastigheten som ägs av Sakägare 8.
- Byggrätten för huvudbyggnaden har utökats på fastigheten som ägs av Sakägare 9.
- Byggrätten för huvudbyggnaden har utökats på fastigheten som ägs av Sakägare 12. Byggrätten för gäststugan har minskats.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har kompletterats med informationen att alla komplementbyggnader är lagligt uppförda.
- Planbeskrivningens text och kartor har justerats gällande vilka särskilda skäl som åberopas för upphävande av strandskyddet på bryggorna.

- Planbeskrivningen har kompletterats med information om förrättningskostnader.
- Planbeskrivningen har kompletterats med informationen om ersättning vid förrättningsåtgärder.
- I planbeskrivningen har förtydligats att skärmtak har räknats in i byggnadsarean.
- Byggrätterna har justerats för ett antal fastigheter utifrån beräkningar i ny uppdaterad grundkarta. Tabellen med byggrätter har uppdaterats.
- Efter samrådet har byggrätten för komplementbyggnader justerats med ett system som tar hänsyn till fastighetsstorlekar. Planhandlingarna har uppdaterats utifrån detta.
- Tabellerna i planbeskrivningen som anger byggrätter för huvudbyggnader och komplementbyggnader har förtydligats med informationen att det är byggnadsarea som avses.
- Byggrätten på Lidingö 6:132 har justerats. Planbeskrivningen har uppdaterats med bilder på den föreslagna byggnaden på fastigheten 6:132.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en tabell där befintliga nockhöjder och plankartans bestämmelser om nockhöjder redovisas.
- Texten om servitut har kompletterats för de fastighetsägare som har servitut på brygga och sjöbod i östra delen av planområdet.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med information om att kommunfullmäktige nu har beslutat att utöka verksamhetsområdet för spill- och dricksvatten så att det omfattar Räviken/Bjälbo.

Därutöver har planhandlingarna generellt setts över och redaktionella ändringar och förtydliganden har gjorts.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen. Nästa steg i planprocessen blir granskningsskedet.

Process för standard planförfarande



Här är vi nu

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

- Sakägare 2 (önskar större byggrätt för komplementbyggnader)
- Sakägare 6 (höjd och placering huvudbyggnad)
- Sakägare 7 (önskar större byggrätt för komplementbyggnader)
- Sakägare 8 (strandskydd, önskar större byggrätt för komplementbyggnader, 2 lägenheter)
- Sakägare 9 (önskar större byggrätt för huvudbyggnad)
- Sakägare 10 (önskar större byggrätt för huvudbyggnad. Vill kunna utnyttja attefallsreglerna. Vill ha järnvitriol på komplementbyggnader.)
- Sakägare 11 (önskar större byggrätt för huvudbyggnad och komplementbyggnad)
- Sakägare 12 (önskar större byggrätt för huvudbyggnad och komplementbyggnad)

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Ida Aronsson
Planarkitekt