



Detaljplan för Norra Skärsätra – Kottla gård Fastigheten Lidingö 9:74 m.fl., stadsdelen Skärsätra

Samrådsredogörelse

Innehåll

1.	Bakgrund	s. 1
2.	Hur samrådet har gått till	s. 1
3.	Sammanfattning av inkomna synpunkter	s. 3
4.	Sammanfattande bedömning och förslag till vidare handläggning	s. 22

1. Bakgrund

I januari 2012 gav kommunstyrelsen miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att göra en detaljplan för området Norra Skärsätra. I december 2013 tog kommunstyrelsens planutskott beslut om att minska planområdet. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya markbostäder, reglera befintlig bebyggelse samt säkerställa de natur- och kulturvärden som finns i området.

2. Hur samrådet har gått till

I enlighet med miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut 2020-01-28 § 5 har plansamråd hållits om planförslaget. Samrådet har ägt rum under tiden 10 februari – 9 mars 2020. Samrådshandlingar har sänts till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning och nedan angivna remissinstanser. Handlingarna har under samrådstiden visats i stadshuset samt på Lidingö stads webbplats. Ett samrådsmöte i form av öppet hus ordnades i stadshuset den 20 februari 2020.

Totalt har 23 yttranden inkommit under samrådtiden. Nedan sammanfattas inkomna synpunkter. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga på miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
Myndigheter, organisationer				
1. Länsstyrelsen			X	
2. Lantmäterimyndigheten i Stockholms län			X	
3. Vattenfall Eldistribution AB		X		
4. Storstockholms brandförsvär			X	
5. Käppalaförbundet			X	
6. Trafikförvaltningen, Region Stockholm		X		
7. Miljöenheten Lidingö stad		X		
8. Kottlasjöns vänner			X	
9. Ellevio			X	
10. Postnord			X	
11. Lärande- och kulturförvaltningen		X		
12. Lidingö hembygdsförening			X	X
13. SGI statens geotekniska institut			X	
14. Lidingö stad tomt AB		X		
Tillgänglighetsrådet	X			
Teknik- och fastighetsförvaltningen	X			
Omsorgs- och socialförvaltning	X			
Skanova	X			
Lidingö församling	X			
Naturskyddsföreningen	X			
TMR Tillväxt, miljö- och regionplanering	X			
Stockholms läns museum	X			
SÖRAB	X			
Skärsätra villaägarförening	X			
Förpacknings- och tidningsinsamling	X			
Sakägare				
15. Sakägare 1			X	
16. Sakägare 2			X	
17. Sakägare 3			X	X
18. Sakägare 4			X	X
19. Sakägare 5			X	X
20. Sakägare 6			X	X
21. Sakägare 7			X	X
22. Sakägare 8			X	
23. Sakägare 9 – gemensamt yttrande från fastighetsägare till 24 fastigheter inom och angränsande till planområdet			X	X

3. Sammanfattning av inkomna synpunkter

Nedan följer en sammanfattning av inkomna skrivelser.

Myndigheter, organisationer

1. Länsstyrelsen

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL under förutsättning att nedanstående synpunkter på miljökvalitetsnormer för vatten och geoteknik beaktas. 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 §.

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.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Den dagvattenutredning som hänvisas till i planhandlingarna är från 2013 och saknar en bedömning av föroreningar i dagvattnet från planområdet. I utredningen finns förslag på rördimensioner som kan leda bort allt vatten. Trots att de primära recipienterna är övriga vatten, sjöar som på grund av sina ringa storlekar saknar egna miljökvalitetsnormer att följa, behöver kommunen beskriva om dagens belastning på sjöarna kan anses säkerställa att god vattenkvalitet kan uppnås och behållas. Länsstyrelsen anser att det finns brister i underlaget som gör att bedömning av påverkan på vattenkvaliteten inte är möjligt.

Kommunen behöver i detaljplanen säkerställa att god vattenstatus kan uppnås och behållas. Länsstyrelsen anser vidare att en minsta åtgärdsnivå bör tillämpas för dagvattenhanteringen i hela detaljplanen.

Hälsa och säkerhet - Geoteknik

Länsstyrelsen anser att kommunen tydligare behöver redogöra för på vilket sätt planen är lämplig med hänsyn till risken för skred i planområdet. Kommunen behöver tydligare beskriva marken i planområdet med hänsyn till risken för skred. Om det krävs åtgärder för att området ska vara lämpligt för planerad markanvändning med hänsyn till risken för ras och skred i planområdet behöver nödvändiga åtgärder regleras i plankartan med lämpliga bestämmelser och beskrivas i planbeskrivningen.

Ur planbeskrivningen framgår att det inte bedöms finnas någon risk för ras, skred eller erosion i planområdet (s. 44). Kommunen visar att marken i planområdet delvis består av lera med ett urklipp från SGU jordartskarta (s. 42). Kommunen framför även i planbeskrivningen att ny bebyggelse bör anpassas till befintlig terräng med ett minimum av sprängning, markarbeten och utfyllnader (s. 37). Delar av plankartan innehåller prickmark där byggnader ej tillåts och andra delar innehåller korsmark där endast komplementbyggnader tillåts. Plankartan innehåller även fastigheter där byggnadernas position inte regleras.

Länsstyrelsen noterar att det i planområdet finns höjdskillnader (i dagvattenutredningen beskrivs terrängen som starkt kuperad med flera branter (s. 2) samt att marken delvis består av

lera vilket kan innebära att det finns risk för skred i området. I Länsstyrelsens webbGIS pekas flera områden ut som har förutsättningar för skred i finkornig jordart (SGU:s skikt). Till exempel pekas en fastighet med byggrätt över hela tomten, utan skyddsåtgärder, i den norra delen av plankartan. Länsstyrelsen anser att SGU:s jordartskarta går att använda till att bedöma markens beskaffenhet på en översiktlig nivå. Att med den som enda stöd bedöma att det i detta område inte finns skäl att misstänka risk för skred är inte rimligt.

Övriga synpunkter - Förorenad mark

Som information kan nämnas att enligt rapporten Kontroll av sanering genom schaktning (J&W, 1998-09-28) lämnades förorenade massor kvar vid saneringen av Lidingö 9:254 som angränsar till planområdet. Ur planbeskrivningen framgår att marken har sanerats vilket enligt Länsstyrelsen delvis inte stämmer. Om ändrad markanvändning är aktuell för Lidingö 9:254 behöver detta tas i beaktande.

Behovsbedömning

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

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Miljö kvalitetsnormer för vatten

De dagvattenledningar som beskrivs i dagvattenutredningen avser nya ledningar som planerades i detaljplanen för det intilliggande kvarteret Isstacken. Denna detaljplan har vunnit laga kraft. För aktuell detaljplan för Norra Skärsätra – Kottla gård planeras inga nya dagvattenledningar. Detaljplanen innebär ingen större förändring ur belastningssynpunkt. Allt dagvatten som uppkommer i området hanteras via infiltration och andra naturliga reningssteg, till exempel trädgårdar och diken. Eventuellt tillskott av föroreningar till recipienten Kottlasjön/ Stockbysjön är mycket liten. Att dessa recipienter senare skulle riskera att påverka miljö kvalitetsnormen för Lilla Värtan anses som obefintlig. Lidingö stads miljöenhet har granskat planförslaget ur bland annat dagvattensynpunkt. Miljöenheten har inget att erinra gällande dagvattenhanteringen.

Plankartan innehåller planbestämmelser som bland annat syftar till att reglera att dagvatten hanteras genom lokalt omhändertagande, såsom bestämmelser om trädfällningsförbud och att takvatten ska infiltrera på tomten. Efter samrådet har plankartan kompletterats med en planbestämmelse som anger att marken inom områden markerade med n₂ inte får hårdgöras. Plankartan har även kompletterats med en administrativ bestämmelse om att marklov krävs för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Plankartan innehåller sedan tidigare bestämmelser om marklovplikt för fällning av träd.

Planhandlingarna har kompletterats med utförligare beskrivning och bedömning av dagvatten och miljö kvalitetsnormer.

Geoteknik – risken för skred

Skred inträffar oftast i sluttningar och slänter, främst i lermarker intill vattendrag. Störst risk för skred finns i jordslänter med jordlager med låg hållfasthet och i bergslänter med svagheter i berggrunden. Jordarters egenskaper och sammansättning, grundvattenförhållanden och höjdskillnaderna avgör markers och slänters stabilitet. I de delar av planområdet där det finns höjdskillnader består marken av berg. De områden där marken består av lera är marken nästan helt platt. Områdets markbeskaffenhet, lokalisering

och topografi ger inte anledning till oro för skred. De obebyggda fastigheter där nya byggnader medges i planförslaget består av berg. Byggnation inom dessa fastigheter bedöms inte leda till skred inom fastigheten eller någon annanstans inom planområdet. Fastigheten Lidingö 9:98 är i dag bebyggd med ett mindre hus och ges i planförslaget en utökad byggrätt. Fastigheten ligger inom område där marken enligt jordartskartan består av lera. Detaljplanen medger endast en mindre utökning av byggrätten på fastigheten. Utbyggnaden görs i en våning och belastningsförändringen på marken bedöms vara förhållandevis liten. Inför bygglov kommer geoteknisk undersökning göras och lämplig grundläggningsmetod redovisas. Genom stabil grundläggning med jämn fördelning av den tillkommande belastningen bedöms byggnationen inte leda till skred i området. Om byggnaden pålas till fast berg kommer belastningen på marken till stor del tas upp av berget.

I plankartan finns åtgärder för att minska risken för skred. De områden som i SGU:s kartunderlag pekats ut som områden med förutsättningar för skred i finkorniga jordarter är prickmarkerade i plankartan. Det rör till exempel fastigheten Lidingö 9:404 och Lidingö 9:74. Efter samrådet har fastigheten i planområdets norra del, Lidingö 9:99, försetts med korsmark för att reglera huvudbyggnadens placering på tomten. Byggrätten på fastigheterna är även begränsad till en area motsvarande dagens byggnader. Risken för skred bedöms därmed vara hanterad så långt det är möjligt på dessa fastigheter.

Skred kan uppstå vid ökad belastning genom ny bebyggelse eller placering av fyllningsmassor vid släntkrön. Plankartan har en planbestämmelse om att byggnader ska anpassas till befintlig terräng. Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt för att bevara områdets naturliga karaktär. Denna planbestämmelse bidrar till att förhindra förändringar av marknivåer och markbelastning inom planområdet.

I planen skyddas träd på fastigheterna. Träd och vegetation fyller en funktion för att bevara stabilitet i marken eftersom vegetationen suger upp mycket av markvattnet som annars kan orsaka högre grundvattennivåer och ytvattenflöden. En högre grundvattennivå ökar porttrycket i jorden och försämrar markens hållfasthet vilket kan ge upphov till försämrad stabilitet. Planförslaget kommer inte innebära sådana förändringar av markens jämviktsläge att skred riskerar att uppstå.

Planbeskrivningen har kompletterats med utförligare information om skredrisken i området.

Övriga synpunkter - Förorenad mark

Fastigheten Lidingö 9:254 ingår inte i aktuellt planområde. Om ändrad markanvändning är aktuellt i framtiden kommer föroreningssituationen att undersökas under detaljplaneprocessen.

2. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras - plankartan:

Lantmäteriet påtalar att en gräns i plankartan är otydlig, vid fastigheten Lidingö 9:64.

Fastigheten Lidingö 9:63 ser ut att vara bebyggd med två huvudbyggnader enligt registerkartan. Om detta stämmer blir väl fastigheten planstridig eftersom planbestämmelserna endast tillåter en huvudbyggnad per fastighet?

Förtydliga gärna om utfartsförbudet gäller för all typ av trafik eller endast motortrafik.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras - planbeskrivning:

Fastigheten Lidingö 9:403 är inte delägare i ga:29.

Finns ett servitut för utrymme förmån ga:29 som belastar s:107 och s:108 som inte är med i uppräkningsen av servitut.

Skrivningen angående inlösen av allmän plats bör förtydligas så att det framgår att kommunen med stöd av detaljplanen har rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren samt principerna för ersättning kopplat till detta.

Genomförandefrågor i planbeskrivningen

Alla fastigheter som berörs av planen kanske borde tas upp under konsekvensbeskrivning.

Ersättning med anledning av skyddsbestämmelser på s. 48 kanske även ska ligga under konsekvensbeskrivning för respektive fastighet för tydlighetens skull.

Tydliggör gärna att inträde i gemensamhetsanläggning kräver lantmäteriförrättning, kostnader för detta samt att lantmäteriet kommer besluta om ersättning för inträde för de fastigheter som berörs.

Delar av planen som skulle kunna förbättras.

Det är svårt att läsa tex fastighetsbeteckningar i grundkartan, borde kanske göras lite synligare.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Skalan på egenskapsgränsen vid fastigheten 9:64 har justerats så att det tydligare framgår att det är en egenskapsgräns.

Gällande antalet huvudbyggnader på fastigheten Lidingö 9:63 så har gårdsbyggnaden inget bygglov som bostadsbyggnad. Bygglov medgavs 1997 för huvudbyggnad och gårdshus innehållande garage, förråd och ett ateljérum. 1998 gavs lov för tillbyggnad av gårdshus med en silo för bränslepellets. Fastighetsägarna har inte framfört något yttrande om att båda byggnaderna är huvudbyggnader. Plankartans utformning kvarstår därför.

Plankartans utfartsförbud har förtydligats med att förbudet gäller motortrafik.

Planbeskrivningen har justerats gällande att fastigheten Lidingö 9:403 inte är delägare i ga:29. Planbeskrivningen har kompletterats med information om att fastigheten bör bli delägare i ga:29.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om att det finns ett servitut för utrymme till förmån för ga:29 som belastar s:107 och s:108.

Skrivningen angående inlösen av allmän plats har förtydligats samt kompletterats med information gällande principerna för ersättning.

Fastighetskonsekvenstabellen har uppdaterats så att alla fastigheter tas upp. Tabellen har kompletterats med information om skyddsbestämmelser.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om att inträde i gemensamhetsanläggning kräver lantmäteriförrättning och att lantmäteriet kommer besluta om ersättning för inträde för de fastigheter som berörs.

Grundkartans fastighetsbeteckningar har gjorts större.

3. Vattenfall Eldistribution AB

Inget att erinra.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet innebär ingen justering av planhandlingarna.

4. Storstockholms brandförsvaret

Hantering av olycksrisker

Utifrån riskidentifieringen har SSBF i detta skede 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. Vägarna i området är smala.

SSBF ser positivt på den vändplats som planeras i slutet av Källvägen.

Vid planering av ny bebyggelse behöver hänsyn tas till tillgång av brandvatten. Utifrån SSBF:s underlag ser det ut som att brandpostsystemet i området är gles. 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 75 meter från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon, dvs. 150 meter mellan två brandposter.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Körbar väg finns fram till alla befintliga och nya fastigheter i området.

Tekniska kontoret ansvarar för drift och underhåll av brandposter på det allmänna

ledningsnätet i Lidingö. Aktuell detaljplan innebär ingen förändring av

dricksvattenledningsnätet, det är i dagsläget därför inte aktuellt att komplettera med fler

brandposter i aktuellt planområde. Yttrandet innebär ingen justering av planhandlingarna.

5. Käppalaförbundet

Planområdet ligger i anslutning till bergtunnel för avloppsvatten. Käppalaförbundet vill informera gällande markarbeten inom eller intill Käppalaförbundets bergtunnel.

Käppalaförbundet bifogar bilaga med anvisningar, restriktioner, rekommendationer och krav när markarbeten aktualiseras inom eller intill Käppalaförbundets bergtunnel.

Skyddsområde

I anvisningarna framgår att bergtunneln har ett skyddsområde som är 12,5 meter på vardera sida av tunnelns mittlinje intill en höjd om 7 meter ovan tunneltak och intill en bredd om 10 meter om tunnelns sidor. Inom skyddsområdet är det förbjudet med aktiviteter som riskerar att påverka bergtunneln så som bland annat bergsprängning, spontslagning och pålning, bergtätning, bergborrning och stenspräckning.

Riskområde

Riskområde utgör ett vidare område kring bergtunneln. Riskområdets utbredning är 100 meter om vardera sida om tunneln. Inom detta område får markarbeten så som bland annat bergsprängning, spontslagning och pålning, bergtätning, bergborrning och stenspräckning utföras efter framtagande och redovisning av relevant genomförandeplan inklusive kontrollprogram. Dessa ska delges Käppalaförbundet.

Högsta tillåtna svängningshastighet

I samband med markarbeten som alstrar vibrationer, till exempel sprängning, spontning och pålning ska fackmässig riskanalys utföras med hänsyn till planerade arbeten. I riskanalysen ska högsta tillåtna svängningshastighet (V_{max}) bestämmas. Byggherre ansvarar ensidigt för att skada inte uppkommer på bergtunneln tillhörande Käppalaförbundet. Hänsyn till vibrationskänslig utrustning behöver tas. Innan arbete påbörjas måste klargörande av eventuell vibrationskänslig utrustning utföras.

Aktuellt planområde

För aktuellt planområde är tunneln belägen under cirka 30 meter berg. Planområdet ligger därmed utanför skyddszonen. Området ligger dock inom riskområdet så säkerhetsåtgärder behöver vidtas.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

I planförslaget är det två fastigheter som ligger inom riskområdet där planen medger nybyggnation samt ombyggnation, fastigheterna Lidingö 9:98 och Lidingö 9:399. Planbeskrivningen har kompletterats med informationen från Käppalaförbundet gällande restriktioner, rekommendationer och krav när markarbeten aktualiseras inom eller intill Käppalaförbundet bergtunnel. Plankartan har kompletterats med en informationsruta med upplysning om bergtunneln.

6. Trafikförvaltningen, Region Stockholm

Trafikförvaltningen har inget att erinra om detaljplaneförslaget.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet innebär ingen justering av planhandlingarna.

7. Miljöenheten Lidingö stad

Miljö- och hälsoskyddsgruppen bedömer att planen är välskrivna och tar överlag stor hänsyn till naturvärdena och dagvattnet inom planområdet. Enheten vill dock framföra att om syftet med planen är att bevara natur- och kulturvärdena så ger inte planen det skyddet för naturvärdena, eftersom de mest värdefulla naturområdena inte längre ingår i det aktuella planområdet

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

I det ursprungliga planuppdraget från 2012 omfattades ett större planområde där även omkringliggande naturmark ingick och skulle utredas för nybyggnation av markbostäder. Området togs sedan bort från planområdet. Eftersom större delen av naturområdet ägs av staden så är utvecklingen av marken upp till staden. Möjligheten att området kommer bevaras som naturmark är därför stor. Yttrandet innebär ingen justering av planhandlingarna.

8. Kottlasjöns vänner

Det är mycket viktigt att kvarvarande natur på tomterna får vara ifred i möjlig mån - dvs att mellanstora och stora träd, bergknallar osv får vara kvar. Detta för att ingreppen i naturen inte ska bli för stora och för att spridningsvägar ska bibehållas. Detta har inte tagits i beaktande i de nya byggnationerna på Storgårdsvägen, vilket man behöver dra lärdom av. Det är även mycket viktigt att visa hänsyn till den våtmark som finns inom området, bland annat genom att den inte får dikas ur.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

I plankartan finns bestämmelse som anger att byggnad ska anpassas till befintlig terräng. Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt för att bevara områdets naturliga karaktär. I plankartan skyddas även träd på fastigheterna. Våtmarken ligger utanför planområdesgränsen. Yttrandet innebär ingen justering av planhandlingarna.

9. Ellevio

Ellevio har befintligt 0,4 kV distributionsnät längs med lokalgatorna i planområdet, ett 11 kV kabelstråk längs med Storgårdsvägen samt en nätstation vid Storgårdsvägen 13. Anläggningarna måste beaktas vid markarbeten i gatumark respektive tomtmark nära gata. För nätstationen behövs ett E-område 10x10 meter. Ellevio bifogar även en bilaga för övriga funktioner som behöver tillgodose för nätstationen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

E-området har utökats åt söder och öster. På grund av att nätstationen ligger nära Storgårdsvägen kan E-området inte utökas i norr mot vägen.

10. Postnord

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

I dag har de flesta fastigheterna i området brevlådor vid varje fastighet. Vissa fastigheter har samlokaliserade brevlådor. Fastighetsägare ansvarar för att sätta upp, flytta och märka postlådan samt att den är lätt nåbar för brevbärare. Yttrandet innebär ingen justering av planhandlingarna.

11. Lärande- och kulturförvaltningen

Lärande- och kulturförvaltningen har ingen input i frågan.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet innebär ingen justering av planhandlingarna.

12. Lidingö hembygdsförening

LHF ser mycket positivt på planens huvudinriktning – en bevarandeplan. Föreslagna skyddsbestämmelser för Kottla gård och varsamhetsbestämmelser för ytterligare fyra fastigheter tillstyrks. LHF vill särskilt understryka värdet av att genomarbetade utredningar om bebyggelse, landskapsbild mm genomförts. LHF föreslår att också fastigheten 9:262 får varsamhetsbestämmelser, särskilt som dess synlighet från Kottlavägen framhålls genom att tomten 9:404 inte bebyggs. Vad gäller de förslag till ny bebyggelse som föreslås ser LHF positivt på det föreslagna läget för ny byggnad på fastigheten 9:64. När det gäller utformningen av ny byggnad på tomten 9:399 med sitt känsliga läge nära Kottla gård erfordras stor omtanke. LHF deltar gärna i en diskussion härom. Vägarnas utformning och omgivande tomtavgränsningar är av stor betydelse för den värdefulla miljön - traditionella staket eller häckar bör eftersträvas och moderna inslag som till exempel tujahäckar undvikas.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Fastigheten Lidingö 9:262 har inte bedömts behöva skyddas med varsamhetsbestämmelser. Stor del av byggnaden är tillbyggd norrut på 90-talet. De generella bestämmelserna som finns på plankartan gällande gestaltning passar in på byggnaden och förhindrar därmed hur huset får förändras. Yttrandet innebär ingen justering av planhandlingarna.

13. SGI statens geotekniska institut

SGI vill uppmärksamma på att inga geotekniska underlag (t. ex. geotekniska utredningar, stabilitetsberäkningar) har bifogats till planbeskrivningen som styrker kommunens bedömning av att stabiliteten i området är tillfredsställande för befintliga förhållanden. SGI önskar att planhandlingarna kompletteras med geotekniskt underlag som stödjer bedömningen i planbeskrivningen. SGU:s underlag (jordartskarta) indikerar förekomst av intilliggande bergsslänter i området som avgränsas av Källvägen i öst och Storgårdsvägen i söder/sydväst. I fall detta är aktuellt för planområdet, önskar SGI att en bedömning av risk för blocknedfall görs av en bergtekniskt sakkunnig och arbetas in i planbeskrivningen. I övrigt ser SGI från geoteknisk säkerhetssynvinkel inga hinder för fortsatt planläggning.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Jordartskarta och platsbesök visar tydligt att området där nya hus möjliggörs utgörs av berg. Någon ytterligare geoteknisk utredning bedöms inte nödvändig för att konstatera att marken är lämplig för byggnation. Befintligt underlag bedöms som tillräckligt för att kunna bedöma att marken är lämplig för föreslagen användning enligt 2 kap. 5 § PBL. Vid bygglov ska lämplig grundläggningsmetod redovisas. Området innehåller inga sådana bergsslänter att risk för blocknedfall förekommer. Vid eventuell sprängning inom området ska så kallad försiktig sprängning tillämpas. Med försiktig sprängning menas att omgivningen ska skyddas mot störning och skadlig påverkan. Yttrandet innebär ingen justering av planhandlingarna.

14. Lidingö stad tomt AB

Lidingö stad tomtaktiebolag har inget att erinra.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet innebär ingen justering av planhandlingarna.

Sakägare

Nedan redovisas inkomna yttranden från sakägare i området. Yttranden har kortats ner och sammanfattats. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga på miljö- och stadsbyggnadskontoret.

15. Sakägare 1

Fastighetsägarna har kommenterar gällande husets varsamhetsbestämmelser. Huset var från början ett nära nog kvadratisk tvåfamiljshus. Sedan har det byggts till i omgångar. Utbyggnaden vid entrén är illa genomförd och ser ut att härröra ifrån 50-talet ifall man tittar på material och stil (både i grund och fönster). Den avlånga formen på huset tillkom vid den senaste utbyggnaden 2003. I den delen, som också är illa gjord, är det moderna helglasfönster med låtsasspröjs. Fastighetsägarna vill bevara det som är vackert med huset men vill inte på felaktiga grunder vara begränsade.

Fastighetsägarna önskar även möjlighet att kunna bygga ut huset till 140 kvm, jämfört med detaljplanens förslag på 120 kvm. Utbyggnaden ska göras med bibehållen karaktär på huset. I andra hand önskas en utökad byggrätt till 130 kvm.

Fastighetsägarna önskar även möjlighet att uppföra komplementbyggnader till en area om 50 kvm, i stället för de 45 kvm som detaljplanen föreslår.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Enligt plan- och bygglagen ska ändringar av byggnader alltid göras varsamt så att deras kulturvärden tas tillvara. Genom varsamhetsbestämmelser kan kommunen i en detaljplan tydliggöra vad varsamhetskravet innebär för ett aktuellt område eller en fastighet. Med varsamhetsbestämmelser kan man inte reglera att originalmaterialet ska behållas. Bestämmelserna anger en önskad utformning och reglerar vilka egenskaper/utformning en byggnad ska ha. Bestämmelserna hindrar därför inte att byggnadsdetaljer byts ut och huset byggs om, så länge det görs varsamt och med de listade karaktärsdragen i beaktande. I planbeskrivning finns beskrivning av byggnadens förändringar genom åren och en faktaruta med information om byggnaden. I faktarutan anges att fönstren på tillbyggnaden är sekundära, det vill säga inte ursprungliga. Efter samrådet har även den beskrivande texten förtydligats gällande att endast några fönster är ursprungliga.

Planförslaget har justerats så att byggrätten för huvudbyggnad blir 135 kvm och komplementbyggnad 50 kvm.

16. Sakägare 2

Fastighetsägaren önskar en utökning med 2 meter av området i plankartan där en komplementbyggnad möjliggörs.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Plankartan har justerats så att området för komplementbyggnad utökas 2 meter.

17. Sakägare 3

På grund av kraftigt försenad detaljplan har stora natur- och kulturvärden redan gått förlorade. Lidingö stad måste ta sitt ansvar. Att till slut få detaljplanen på plats är ett steg i rätt riktning. Nedan är några av de saker som tillåtits och som haft negativ påverkan på området:

- Förtätning av området på exploatörers villkor.
- Breddning av Storgårdsvägen.
- Avstyckning och skövling av Lidingö 9:65, trots utpekade naturvärden. Berg har sprängts bort och träd har sågats ner. Hus har placerats för nära Storgårdsvägen.
- Lämnat förhandsbesked på ett stort hus på Lidingö 9:64 nära Kottla gård.
- Detaljplanera intilliggande kvarteret Isstacken.
- Tillåtit utbyggnad av ett gammalt torp på Lidingö 9:401 som lett till att karaktären av torpet suddats ut.

Synpunkter gällande fastigheten 9:64

Alla utredningar, planer, expertis och allmänintresse är entydigt emot en exploatering av 9:64. Fastigheten utgör det enda kvarvarande grönområdet av storlek inom planområdet. Områdets värden lyfts fram i översiktsplan och grönplan. I undersökningen "Lidingö Sociotopkarta – kartläggning av grönområdenas vistelsevärden" står att Kottlagårdsområdet är det i särklass mest populära området på Lidingö. I naturvärdesinventeringen av området står det att det är önskvärt att Lidingö 9:64 införlivas i Långängens-Elfviks naturreservat.

I detaljplanen föreslås en sammanlagd byggrätt motsvarande 480 kvm med en byggnadshöjd om 6,5 meter. Detta i områdets mest värdefulla naturområde och i anslutning till och väsentligt högre upp än Kottla gård. Förslaget kommer ha mycket stor negativ påverkan på områdets redan hårt ansträngda natur- och kulturvärden. Förslaget skapar betydande olägenhet och förvanskar intrycket av både området och gården. Förändringarna är inte tillräckligt belysta och utredda. På grund av exploatering på intilliggande fastighet Lidingö 9:65 har behovet av att bevara fastigheten Lidingö 9:64 obebyggd ökat.

Den yta inom vilken en byggnad får placeras är cirka 1000 kvm. Den är alldeles för väl tilltagen och lämnar utrymme för exploatören att fälla träd samt placera byggnad nära Storgårdsvägen.

Yttrandeskrivaren yrkar:

1. a) Att Lidingö stad utreder förutsättningarna att införliva fastigheten Lidingö 9:64 i Långängens-Elfviks naturreservat. Därefter påbörjar expropriering av fastigheten.
b) Alternativt kan staden växla in marken genom att erbjuda exploatören ersättningsmark eller träffa annan ekonomisk uppgörelse och därefter införliva marken i Långängens-Elfviks naturreservat.
2. Om en exploatering trots allt ska få ske krävs en begränsning av nuvarande förslag. Följande begränsningar måste införas:
 - a) Ytan med byggrätt begränsas med 15 meters indragning västerut och 7 meter söderut. Möjligtvis lämna en liten bit större yta i sydöstra hörnet för komplementbyggnad.
 - b) Rita in var inom byggrättsytan som huvudbyggnad och komplementbyggnad får placeras. Huvudbyggnad i sydvästra delen, komplementbyggnad i sydöstra eller

nordväst om huvudbyggnad. Byggnaderna placeras inom höjdkurvorna 23 och 24 meter.

- c) Minska ytan på de byggnader som får uppföras:
 - Huvudbyggnad från 200 till 150 kvm.
 - Huvudbyggnad uppförs med platt tak. Nockhöjd sätts till max 5,5 meter.
 - Komplementbyggnad från 80 kvm till 35 kvm i ett plan med platt tak. Nockhöjd max 3,5 meter.
 - Byggnaden markanpassas så att minimal åverkan sker på mark och träd. Större glasytor mot Kottla Gård tillåts ej/begränsas. Färgval begränsas till gråskala eller naturrent trä (olja, järnvitriol mm).
 - Friggebod och Attefallshus får ej uppföras.
- d) Marken inom prickat område ska förbli naturmark. Här får inte plank, staket, pergolor, utedäck mm uppföras.
- e) Samtliga träd inom prickat område kartläggs och märks upp av Lidingö stad. Träden beläggs med högt vite som utfaller om de olovligt tas ned.

Synpunkter gällande fastigheten 9:98

Fastighetsägaren önskar renovera det befintliga huset och göra en tillbyggnad som underordnar sig huset. Efter utbyggnad ska det ursprungliga huset fortsatt kunna utläsas. Yttrandeskrivaren önskar att planförslagets byggrätt med en tillbyggnad om 50 kvm ökas till 90-100 kvm med en högsta nockhöjd om 4 meter placeras norr/öster /söder om befintlig byggnad. Yttrandeskrivaren önskar även att prickmarken minskas mot tomtgräns i öster för att underlätta för naturlig placering öster om nuvarande byggnad.

Synpunkter gällande fastigheten 9:399

Yttrandeskrivaren önskar att planförslagets byggrätt på 100 kvm ökas till 130 kvm med en maximal byggnadshöjd om 4,5 meter i stället för 4 meter. Huset placeras i tomtens norra del.

Önskemål om komplementbyggnad (garage/stall) på Lidingö 9:74 Kottla gård

Yttrandeskrivaren önskar få bygga ett mindre garage/stall på fastighetens södra del. Byggnaden ska vara låg och anpassas till övrig byggnation på Kottla gård. Byggnadsarea om 60 kvm, platt tak eller pulpettak med högsta taklutning på 30 grader. Högsta nockhöjd 4 meter.

Övrigt

Yttrandeskrivaren ger förslag på ytterligare saker som bör regleras i detaljplanen:

- Färgsättning 9:65, 9:403 och 9:64. Endast tillåtet med naturmaterial/trä/omålat eller om målat endast grått som får det att smälta in i omgivningen.
- Skydd för stora ekar och övriga träd längs Storgårdsvägen.
- Flytta eller bygga in nätstationen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Synpunkter gällande fastigheten 9:64

Kottlagårdsområdet lyfts fram i utredningen "Lidingö Sociotopkarta – kartläggning av grönområdenas vistelsevärden" som det mest populära området på Lidingö. Det är dock inte endast planområdet man åsyftar utan främst området runt Kottlasjön, Långängens-Elfviks naturreservat samt området mellan Kottlasjön och Stockbysjön.

I naturvärdesinventeringen finns ett större område, kallat område A, med tallblandskog. Området omfattar fastigheten Lidingö 9:64 men även det stora naturområdet som omsluter

planområdet och gränsar till Långängens-Elfviks naturreservat. I naturvärdesinventeringen står om område A: ”Eftersom skogen gränsar till ett skyddat område med motsvarande värden ökar den ekologiska funktionaliteten för båda områden jämfört med ett litet isolerat område. Skogen är dessutom spännande och ganska strövvänlig vilket inbjuder till friluftsliv. Ur naturvårdssynpunkt vore det önskvärt att införliva området i Långängen-Elfviks naturreservat”. Utifrån detta får förstås att det är skogen norr och öster om planområdet som åsyftas och som rekommenderas införlivas i naturreservatet. Fastigheten Lidingö 9:64 är ett förhållandevis litet och isolerat område som inte gränsar till reservatet i dag. Det är från stadens sida inte aktuellt att införliva fastigheten 9:64 i naturreservatet.

Som beskrivs i planhandlingarna finns ett beviljat förhandsbesked och en ansökan om bygglov i norra delen av fastigheten Lidingö 9:64. I överenskommelse med fastighetsägaren föreslås i detaljplanen istället en byggnation i fastighetens sydvästra del. Detta eftersom denna placering bedöms orsaka mindre påverkan på berg och på naturmiljön på fastigheten. En placering i detta läge orsakar även mindre påverkan på miljön vid Kottla gård och byggnaden blir mindre synlig från Storgårdsvägen. För att ytterligare skydda området överlåter fastighetsägaren naturmark längs med Storgårdsvägen till staden vilket långsiktigt tryggar karaktären längs med vägen och vid Kottla gård. För att åstadkomma denna överenskommelse, som staden anser är bättre för området, har byggrätten i sydväst varit tvungen att vara större än vad förhandsbeskedet berättigar i norr. Storleken på byggrätten som samrådsförslaget medgav och som även granskningsförslaget nu medger är vad som krävs för att fastighetsägaren ska gå med på att flytta byggrätten till områdets sydvästra del och överlåta naturmarken. Alternativet är byggnation i norra delen med en större negativ påverkan på natur- och kulturmiljön eftersom byggnaden hamnar närmare Kottla gård och ingen naturmark kommer att överlåtas till staden. Hela fastigheten måste då planläggas som kvartersmark.

Byggrättens storlek om 200 kvm är inte främmande i området, ett flertal andra fastigheter har byggnader med liknande byggrätter, till exempel 9:60, 9:67, 9:74, 9:75 och 9:96. Efter samrådet har byggrätten för komplementbyggnader på fastigheten minskats till 60 kvm. Att byggrätten för komplementbyggnader är större än den generella byggrätten för övriga fastigheter beror på att planförslaget medger två lägenheter i huvudbyggnaden. Detta kan föranleda behov av att uppföra extra komplementbyggnader. Byggrätten behöver inte utnyttjas till en stor komplementbyggnad utan kan delas upp på flera mindre byggnader. Byggrättens storlek för komplementbyggnader är inte heller främmande i området då ett flertal andra fastigheter har komplementbyggnader med en sammanlagd area som överstiger den generella byggrätten. Dessa fastigheter ges planstöd för det.

Efter samrådet har fastighetsägaren till 9:64, på stadens begäran, tagit fram situationsplan, sektion och vyer som illustrerar byggnation på fastigheten. Planbeskrivningen har kompletterats med dessa bilder.

Efter samrådet har vissa justeringar gjorts av planförslaget för fastigheten Lidingö 9:64:

- Byggrätten för huvudbyggnad om 200 kvm kvarstår men byggrätten för komplementbyggnader har minskats till 60 kvm.
- Rutan med byggrätt har gjorts mindre genom att prickmarken har gjorts 2 meter bredare i öster och 3 meter bredare i norr.
- Plankartan har kompletterats med en bestämmelse som anger tak på huvudbyggnad

- ska utföras med mansardtak/brutet tak. Planens bestämmelser om utformning och gestaltning av byggnader syftar till att uppnå en arkitektur med klassisk stil. Platta tak är därför inte önskvärt i området.*
- *Plankartan har kompletterats med en planbestämmelse som anger att huvudbyggnaden får uppföras i max två våningar och vind.*
 - *Plankartan har kompletterats med en gestaltungsbestämmelse som reglerar fasadkulör till oljemålad träpanel i ljusa kulörer (ljusgrå, ljusgrön, ljusgul). Bestämmelsen har även införts på fastigheten Lidingö 9:399.*
 - *Plankartan har kompletterats med en planbestämmelse som anger att marken inom områden markerade med n₂ inte får hårdgöras. Plankartan har även kompletterats med en administrativ bestämmelse om att marklov krävs för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.*

Några av yttrandeskrivarens synpunkter är redan reglerade i planförslaget. Plankartan innehåller en bestämmelse i syfte att nya byggnader ska markanpassas. Bestämmelsen anger att byggnaden ska anpassas till befintlig terräng. Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt för att bevara områdets naturliga karaktär.

Plankartan har en bestämmelse som anger att plank inte får uppföras. Bestämmelsen syftar till att hindra plank i fastighetsgränser. Det är fortfarande bygglovsfritt att med mur eller plank anordna en skyddad uteplats inom 3,6 meter från huset. Muren eller planket får inte vara högre än 1,8 meter. Om uteplatsen, planket eller muren placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter krävs medgivande från berörda grannar. Staket och pergola kräver inte bygglov och planen kan därför inte förhindra att sådana uppförs.

I planförslaget har lovplikten utökats till att gälla trädfällning. På fastigheten Lidingö 9:64 är träden inom prickmarkerat område skyddade av planbestämmelsen n₂ (träd med en stamdiameter större än 25 cm mätt 1 m över marken får inte fällas). Om en fastighetsägare bryter mot bestämmelsen ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift).

Synpunkter gällande fastigheten 9:98

I fastighetens norra del passerar Käppalaförbundets bergtunnel med avloppsledning. I Käppalaförbundets yttrande framförs information om vad som gäller vid markarbeten inom eller intill tunneln. Fastigheten Lidingö 9:98 ligger inom riskområdet för tunneln. Enligt uppgift från Käppalaförbundet behöver plankartan inte föras med prickmark inom riskområdet. Dock gäller de riktlinjer som Käppalaverket har gällande markarbeten. Inom riskområdet får markarbeten så som bland annat bergsprängning, spontslagning och pålning, bergtätning, bergborring och stenspräckning utföras efter framtagande och redovisning av relevant genomförandeplan inklusive kontrollprogram. Dessa ska delges Käppalaförbundet.

Planförslaget har justerats så att fastigheten ges möjlighet att bygga ut befintligt hus med 70 kvm. Fastigheten har nu en total byggrätt om 120 kvm. Prickmarken minskas med två meter mot vägen. Huset kan byggas ut i norr, öster och söder. På grund av fastighetens begränsade yta gällande var utbyggnad kan placeras, bedöms denna area vara lämplig för att utbyggnaden inte ska bli för dominerande i förhållande till den äldre befintliga byggnaden. Fastigheten har en liten area och föreslagen storlek på byggrätt ger en acceptabel bebyggelsegrad som är i linje med de senast bebyggda fastigheterna Lidingö 9:65 och 9:403. En större byggrätt bedöms inte lämplig.

Synpunkter gällande fastigheten 9:399

Planförslaget har justerats så att byggrätten på fastigheten är 120 kvm. Fastigheten är liten och ligger nära Kottla gård. Bebyggelsegraden i förhållande till fastighetsstorleken är i linje med de senast bebyggda fastigheterna Lidingö 9:65 och 9:403. En större byggrätt bedöms inte lämplig. Byggnadshöjden har ökat till 4,5 meter. Plankartan har kompletterats med en gestaltungsbestämmelse som reglerar fasadkulör till oljemålad träpanel i ljusa kulörer (ljusgrå, ljusgrön, ljusgul).

Önskemål om komplementbyggnad (garage/stall) på Lidingö 9:74 Kottla gård

En komplementbyggnad i fastighetens södra del bedöms ha negativ påverkan på den öppna miljön vid Kottla gård och vyn från Storgårdsvägen och Lillgårdsvägen. Marken i detta område är i plankartan prickmarkerad och en bestämmelse om trädfällningsförbud skyddar större träd. Bestämmelsernas syfte är både att bevara en oförändrad vy från Storgårdsvägen och att begränsa andelen hårdgjord mark ur infiltration- och dagvattenssynpunkt.

Övrigt

Plankartan skyddar redan stora träd längs med Storgårdsvägen, dels genom att fastigheterna längs med vägen är försedda med en planbestämmelse om trädfällningsförbud (n₁) och dels genom att vägen är planlagd som allmän plats gata med kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att staden är ansvarig för underhåll och skötsel. Staden är mån om att inga stora träd längs med vägen tas bort.

Ellevio äger nätstationen på fastigheten Lidingö 9:64. Vid önskan om flytt eller ändrad utformning av nätstationen är det initiativtagaren som står för kostnaden. Ellevio bekostar inte flytt eller ändrad utformning av aktuell nätstation. Om en eller flera fastighetsägare i området önskar gå vidare med förfrågan om flytt eller ändrad utformning av nätstationen ska Ellevio kontaktas via digitala verktyg på hemsidan. Ellevio har i dagsläget inget förfarande gällande estetiska frågor men frågan kan skickas in som en ansökan om ledningsflytt. I ansökan beskrivs vilken åtgärd som önskas på nätstationen.

18. Sakägare 4

Fastighetsägaren ansluter sig till det gemensamma yttrandet som lämnats in av boende i området (se yttrande från Sakägare 9) men yrkar på ytterligare begränsningar för fastigheten 9:64. De yrkar på att byggytan begränsas till 165 kvm samt komplementbyggnad begränsas till 45 kvm. Nockhöjd borde begränsas till väl under 6,5 meter. Byggplatsen för huset bör vara placerad maximalt åt väster så att norrsidan kan lämnas orörd. Byggnaden bör kännas som att den tillhör bebyggelsen på 9:403 för att göra minst skada för natur- och kulturmiljön.

Beträffande fastighetsägarens egen fastighet önskas en justering av storleken på byggrätten för komplementbyggnader från 85 till 115 kvm då arean i dag redan är större, samt att fastighetsägaren önskar riva och bygga nytt garage. Nockhöjden önskas vara samma som befintligt garage, 4,2 meter.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Gällande fastigheten Lidingö 9:64, se miljö- och stadsbyggnadskontorets svar till Sakägare 3. Fastighetens byggrätt för komplementbyggnader har justerats till sammanlagt 115 kvm. I plankartan regleras komplementbyggnadernas höjd med en högsta byggnadshöjd, inte nockhöjd. Byggnadshöjden är bestämd till 3 meter.

19. Sakägare 5

Placering av bygggrätt på Lidingö 9:64

Fastighetsägarna är positiva till allt bevarande som föreslås i planen och ställer sig bakom det gemensamma yttrandet som lämnats in av boende i området (se yttrande från Sakägare 9) som ifrågasätter exploateringen på Lidingö 9:64. Fastighetsägarna förespråkar att fastigheten bevaras och inlemmas i naturreservatet. Om en bygggrätt ska medges måste den bli väsentligt mindre. Fastighetsägarna anser att placeringen på fastigheten inte är optimal utifrån ett natur- och kulturvärdesperspektiv. Efter den gjorda naturvärdesinventeringen har mycket förändrats i området, nya byggnationer har tillkommit och skog har avverkats. Träd har avverkats på den mark som föreslås att överlåtas till kommunen.

Fastighetsägarna framför att planförslagets utformning medger att byggnationen av det nya huset på Lidingö 9:64 kan byggas långt österut på fastigheten, på dess högsta punkt. I detta läge finns fortfarande värdefull natur kvar vilket bör beaktas. Fastighetsägarna anser att staden bör utvärdera om det verkligen är bättre med en gigantisk bygggrätt mitt i det värdefulla naturområdet jämfört med den mindre bygggrätten i norr som exploitören redan har rätt till i och med det beviljade förhandsbeskedet. En placering i den norra delen skulle inte vara synlig från Kottlavägen om det är avsikten (som kommunen skriver om i planbeskrivningen) och mindre värdefulla naturvärden skulle gå förlorade.

Fastighetsägarna anser att en placering enligt det beviljade förhandsbeskedet i norra delen är att föredra eftersom mer naturmark då kan bevaras. Det skapar också en mer samlad bebyggelse och en komplementbyggnad behöver inte tillåtas vilket minskar fotavtrycket och den negativa påverkan på området. Den något negativa kulturhistoriska påverkan som en placering enligt förhandsbeskedet skulle innebära för Storgårdsvägen är av mindre betydelse med tanke på det ingrepp som bebyggelsen på Lidingö 9:65 och transformatorstationen redan har medverkat till. Fastighetsägaren anser att södra delen av fastigheten ska inlemmas i naturreservatet eller planläggas som naturmark.

Väg S:108

Fastighetsägarna önskar att staden tar hänsyn till den mycket trånga vägen S:108. Vägen är smal vilket inte hittills inneburit några större praktiska problem när fastigheterna norr om vägen (9:403 och 9:64) har varit oexploaterade. Om de i framtiden kommer exploateras kommer det bli mycket trångt för framkomligheten till fastigheterna för räddningstjänst, leveranser med mera. Även om prickmarken inte medger bebyggelse bör det säkerställas ett större avstånd mellan byggnader genom att utöka prickmarken norrut eller med ett större intrång med vägområde.

Det finns ingen plan för hur den gemensamma vägen ska skötas utöver en notering i planförslaget att den ”kommer även fortsättningsvis skötas och underhållas av de fastigheter som använder vägen”. Kommunen bör ha en mer specifik plan på hur den ska skötas och underhållas om fler familjer ska använda den.

Kommunen skriver i planförslaget att ”Servitut för väg till förmån för fastigheten Lidingö 9:64 belastande S:108 föreslås bildas. Anslutningspunkt för VA finns i Storgårdsvägen. Ledningar finns inom S:108 till fastigheten 9:67. GA för VA-ledningar föreslås inrättas för fastigheterna.” Fastighetsägaren är tveksam till att godkänna dessa intrång.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Placering av byggrätt på Lidingö 9:64

Staden anser att en placering av byggrätten i fastighetens sydvästra del är att föredra framför en placering i fastighetens norra del. Anledningen är att placeringen i norra delen av fastigheten innebär både påverkan på berg, natur samt orsakar en större påverkan på kulturmiljön längs Storgårdsvägen och Kottla gård. En placering i sydväst skapar också en sådan samlad bebyggelse som fastighetsägaren skriver om och vill åstadkomma med den norra placeringen. Efter samrådet har ett antal justeringar gjorts på fastigheten Lidingö 9:64, se miljö- och stadsbyggnadskontorets svar till Sakägare 3. Skrivningen i planbeskrivningen om den nya byggnadens synlighet från Kottlavägen har justerats, det var Storgårdsvägen som åsyftades.

Väg S:108

Vägarna S:107 och S:108 är samfällda vägar med enskilt huvudmannaskap. Staden äger och sköter inte vägarna. De fastigheter som äger andelar i de samfällda vägarna ansvarar för underhåll och skötsel. För S:107 finns en gemensamhetsanläggning för väg, ga:29. När en gemensamhetsanläggning inrättas beslutas vad som ska ingå i gemensamhetsanläggningen och hur de deltagande fastigheterna tillsammans ska bygga, sköta och fördela kostnaderna för den gemensamma anläggningen. Fastigheterna Lidingö 9:67 och 9:262 ingår i ga:29. Vid lantmäteriförrättning år 2001 gällande anläggningsåtgärd och fastighetsreglering berörande Lidingö 9:67, 9:262 och S:108 (Akt nr: 0186-01/12) bildades gemensamhetsanläggningen ga:29. I förrättningen bestäms gränser, standard, bredd och underhåll för vägarna S:107 och S:108. Vägarna är 3,0 m bred respektive 3,5 m bred. I plankartan följer vägområdet de gränser och mått som anges i förrättningen. Området är tillräckligt brett för att en framkomlig väg ska kunna ordnas. Inom kvarteretsmarken på Lidingö 9:64 är marken närmast vägen prickmarkerad till en bredd om 4,5 meter från vägen. Det finns inget behov av att utöka det prickmarkerade området.

Fastigheten Lidingö 9:64 föreslås ingå i ga:29. Lidingö 9:64 äger redan i dag andel i de samfällda vägarna S:107 och S:108. En samfällighet avser ett område som är gemensamt för flera fastigheter, det innebär att området inte tillhör en enskild fastighet utan även de andra fastigheterna som äger andel av området. Fastigheten Lidingö 9:64 har därmed rätt att använda samfälligheterna för utfartsväg. Förslagsvis bildas en gemensamhetsanläggning även för S:108, liknande som för S:107, då kan skötsel och kostnader regleras. En gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp till fastigheterna Lidingö 9:67 och Lidingö 9:64 bör också bildas. Vid lantmäteriförrättning gällande servitut för fastigheten Lidingö 9:64 kan lantmäteriet bilda officialservitut även om parterna inte är överens.

20. Sakägare 6

Fastighetsägarna ställer sig bakom det gemensamma yttrandet som lämnats in av boende i området (se yttrande från Sakägare 9) och vill även framföra ytterligare synpunkter.

Placering av byggnad Lidingö 9:64

Fastighetsägarna anser att om fastigheten ska bebyggas så är den föreslagna placeringen av byggnaden i sydväst bättre än en placering i norr. Placeringen i sydväst har minst påverkan på naturen i området i stort. Området närmast Storgårdsvägen och Kottla gård är mer kuperat med mycket mer berg. Byggnaden skulle placeras mycket högt och berg skulle behöva sprängas och träd tas bort. Byggnaden skulle bli väl synligt från Storgårdsvägen och Kottla gård. En byggnad i fastighetens sydvästra del ger ingen insyn från Storgårdsvägen och Kottla

gård. Denna placering bedöms ha mindre negativ påverkan på kulturmiljön och naturvärden. Fastighetsägarna ser det som mycket positivt att naturmark överläts till kommunen.

Servitut

I planförslaget står att för fastigheten Lidingö 9:64 bör sophantering lösas genom uppställning av kärl på den gemensamma ytan på yttrandeskrivarnas fastighet. Det står angivet att Lidingö 9:64 bör bli deltagande i det officiälservitut som finns för detta ändamål, detta är dock inte korrekt då det inte finns ett befintligt officiälservitut för detta ändamål. I dag sker placering av soptunnor på kommunens mark på fastigheten Lidingö 9:66. Då fastighetsägarna vill plantera häck i tomtgränsen yrkar de att placering av sopkärl för Lidingö 9:64 sker på kommunens mark.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Staden delar fastighetsägarna åsikt gällande placering av ny byggnad på fastigheten Lidingö 9:64, varför placeringen kvarstår även i granskningsförslaget. Efter samrådet har ett antal justeringar gjorts på fastigheten Lidingö 9:64, se miljö- och stadsbyggnadskontorets svar till Sakägare 3.

Gällande servitut för uppställning av sopkärl så finns det ett servitut för detta ändamål som belastar yttrandeskrivarnas fastighet. Servitutet bildades vid lantmäteriförrättning 2017-09-19 gällande avstyckning och fastighetsreglering (Akt nr: 0186-15/18). Servitutet är till förmån för fastigheten Lidingö 9:403.

Efter samrådet har staden utrett en lämplig lokalisering av en gemensam uppställningsplats för sopkärl. Detta behov finns eftersom sopbilen inte kör in på alla vägar i planområdet och många fastigheter har sina kärl placerade vid korsningen Storgårdsvägen/Höggårdsvägen. Ytan föreslås sydväst om korsningen inom stadens fastighet Lidingö 9:66. Det är fastigheterna Lidingö 9:63, 9:61, 9:60, 9:403, 9:64, 9:262 och 9:67 som behöver ha sina sopkärl placerade här. Den gemensamma ytan säkerställs genom teknisk anläggning E₂ i plankartan. Servitut för detta ska bildas genom avtal mellan Lidingö stad och fastighetsägarna. När nytt servitut har bildats kan befintligt officiälservitut på yttrandeskrivarnas fastighet tas bort genom en lantmäteriförrättning. Fastighetsägarna ansöker och bekostar en sådan förrättning.

21. Sakägare 7

Fastighetsägarna har önskemål om byggrätt för ett parhus (sammanbyggd huskropp på 2 fastigheter innehållande varsin lägenhet) i stället för förslagens två bostadshus på en fastighet. En sådan förändring innebär ingen påverkan på kultur- och naturmiljö eller trafiksituationen jämfört med förslaget. Däremot borde det medföra en bättre markanvändning. Därutöver önskas en triangel norr om föreslagen yta för byggnation lättas upp vad gäller möjligheten att ta ned mindre träd.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Staden önskar bevara den enhetliga karaktären med villor i området. Villorna är placerade fritt på tomten med omkringliggande trädgårdar. Miljön kring ett parhus tenderar att få en utformning som inte överensstämmer med områdets karaktär. Till exempel kan finnas behov av avskärmande plank i fastighetsgräns vilket är något som detaljplanen inte medger.

Två fastigheter i stället för en skapar ett större behov av lösningar för sophantering och vatten- och avloppsanslutning. Sophantering kan inte ske vid fastigheten eftersom sopbilen inte kör in på de enskilda vägarna S:107 och S:108. Sopkärl behöver placeras längs med Storgårdsvägen. Ur estetisk synpunkt är det inte önskvärt att utöka antalet kärl mer än nödvändigt. Speciellt med hänsyn till kommande krav på bostadsnära insamling av förpackningar och returpapper och den ökning av antalet sopkärl som detta medför. Två fastigheter med möjlighet till två familjer med barn skapar även mer trafikflöden på de enskilda smala vägarna. Även om planen ger möjlighet till två lägenheter i villan på den aktuella fastigheten så är det inte lika troligt att den extra lägenheten kommer utnyttjas av en stor barnfamilj som alstrar många trafikrörelser.

Planbestämmelsen n₂ skyddar träd med en mindre stamdiameter. Den finns i områden som har karaktär av skogsområde och där är det viktigt att även något mindre träd bevaras. Aktuell fastighet är en sådan fastighet som i så stor utsträckning som möjligt ska bevaras som naturtomt. Planbestämmelsen som skyddar mindre träd kvarstår därför. Yttrandet innebär ingen justering av planhandlingarna.

22. Sakägare 8

Fastighetsägarna önskar en justering av plankartan gällande var de kan uppföra en komplementbyggnad. Prickmarken mot Höggårdsvägen önskas justeras till två meter i stället för fyra. Genom denna justeringen skulle ett garage kunna placeras på ett bättre sätt på fastigheten. Fastigheten sluttar mot norr och genom en medveten placering kan garaget placeras så att taknivån blir så låg som möjligt och garaget får mindre påverkan på omgivningen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Anledningen till att man i detaljplaner har prickad mark mot gata är för att förhindra att garage placeras för nära gatan. Om en fastighetsägare parkerar bilen framför garaget istället för i garaget finns en risk att bilen står på allmän plats i stället för på egen fastighet. Beroende på hur området ser ut kan bilar som står uppställda på allmän plats, eller som tillfälligt stannar på allmän plats medan garaget öppnas, innebära en risk för trafikolyckor. Aktuell fastighet gränsar till Höggårdsvägen som endast trafikförsörjer ytterligare två andra fastigheter. En placering av garaget närmare vägen bedöms i detta fall kunna godkännas eftersom få bilar använder vägen. På fastigheten bedöms även finnas utrymme för biluppställningsplats bredvid planerat garage. Plankartan har justerats så att endast två meter prickmark finns mot Höggårdsvägen.

23. Sakägare 9 – gemensamt yttrande från fastighetsägare till 24 fastigheter inom och angränsande till planområdet

Området kring fastigheten Lidingö 9:64 har förändrats mycket de senaste åren med exploatering av två fastigheter samt kvarteret Isstackens nära förestående exploatering. Detta har förändrat området och värdefulla natur- och kulturvärden har för evigt försvunnit. Oberoende naturvärdesinventeringar visar på höga biologiska värden. Dessa värden måste gå före fler bostäder. Att översiktsplanen anger att fler bostäder ska utredas innebär inte nödvändigtvis att fler bostäder ska tillåtas.

Fastigheten Lidingö 9:64 pekas ut som värdefull i stadens grönplan och i naturvärdesinventeringen står att det är önskvärt att fastigheten införlivas i Långängen-Elfviks

naturreservat. Detta visar på vikten av att inte exploatera fastigheten. Riksdag och Naturvårdsverket uppmanar kommuner att utöka och bilda nya naturreservat.

Även allmänheten på Lidingö vill bevara Kottlaområdets natur- och kulturvärden. Kottlaområdet är den i särklass mest populära platsen på Lidingö enligt undersökning av Spacescapes.

Yttrandeskrivarna anser att planförslaget strider mot kommunens översiktsplan, detaljplanens syfte, grönplanen, riksdagen och Naturvårdsverkets uppmaning kring utökning av naturreservat, miljöbalken samt Lidingös allmänhets vilja.

Yttrandeskrivarna anser inte att det som framförs i planförslaget gällande utvecklingen av fastigheten 9:64 är korrekt. Planförslaget har inte anpassats till områdets karaktär, terrängförhållanden, vegetation, landskapsbild och kulturhistoriska värden. En stor och hög byggrätt tillåts mitt i områdets mest värdefulla naturområde. Byggnationen i detta läge kommer synas från flera håll och påverka kulturmiljön negativt. Det har inte gjorts någon volymstudie eller kulturmiljöanalys. För fastigheten 9:64 föreslås 80 kvm komplementbyggnader, dubbelt så stor summa som på övriga fastigheter. Detta förstör natur- och kulturvärden.

Enligt planbeskrivningen konstateras att Lidingö ingår i områden som är av riksintresse med hänsyn till natur- och kulturvärden. Det framgår inte hur man har utrett om planområdet ingår i en del av en sådan ”befintlig tätort” som undantas i Miljöbalken och därmed ”saknar relevans”.

Yttrandeskrivarna önskar att staden i första hand införlivar fastigheten 9:64 i Långängen-Elfviks naturreservat och exproprierar fastigheten. Om fastigheten trots allt ska bebyggas bör det vara med en småskalig bebyggelse som inte är större än det lämnade förhandsbeskedet, en lägre byggnadshöjd och utan komplementbyggnader eller komplementbyggnader med samma storlek som övriga fastigheter i området.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Efter samrådet har ett antal justeringar gjorts på fastigheten Lidingö 9:64, se miljö- och stadsbyggnadskontorets svar till Sakägare 3.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret anser inte att planförslaget strider mot kommunens översiktsplan, detaljplanens syfte, grönplanen, riksdagen och Naturvårdsverkets uppmaning kring utökning av naturreservat, miljöbalken eller Lidingös allmänhets vilja. I det ursprungliga planuppdraget från 2012 omfattades ett större planområde där även omkringliggande naturmark ingick och skulle utredas för nybyggnation av bostäder. Sedan planarbetet startade har planområdet minskats ner för att bevara omkringliggande naturmark obebyggd. Inom den del som nu omfattas av planområdet har avvägningar gjorts gällande vilka fastigheter som är lämpliga att bebygga och vilken exploateringsgrad som är lämplig. Exploateringsgraden har anpassats efter natur- och kulturvärdena i området. Planförslaget anses utgöra en väl avvägd utveckling av området. Gällande planområdets värde för Lidingös allmänhet och den efterfrågade utökningen av naturreservatet så anser staden att det är naturområdena runt planområdet som är av värde för allmänheten och som man i naturvärdesinventeringen rekommenderar införlivas i naturreservatet. Fastigheten Lidingö 9:64 är ett isolerat område och gränsar inte till reservatet i dag. Det är därför inte aktuellt att införliva fastigheten 9:64 i naturreservatet.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret vill betona och förtydliga att den byggrätt som medges i planförslaget på 9:64 är det som har krävts för att fastighetsägaren ska gå med på att placera huset i sydvästra delen i stället för i den norra delen där ett förhandsbesked finns och bygglov måste beviljas. Staden anser att en placering i sydväst orsakar mindre påverkan på berg och på naturmiljön på fastigheten. En placering i detta läge orsakar även mindre påverkan på miljön vid Kottla gård och byggnaden blir mindre synlig från Storgårdsvägen. Vid denna överenskommelse kommer naturmark närmast Storgårdsvägen att överlåtas till staden vilket långsiktigt tryggar karaktären längs med vägen och vid Kottla gård. Alternativet är byggnation i norra delen med en större negativ påverkan på natur- och kulturmiljön eftersom byggnaden hamnar närmare Kottla gård och ingen naturmark kommer att överlåtas till staden. Hela fastigheten måste då planläggas som kvartersmark.

Gällande bestämmelserna i miljöbalken om hänsyn till natur- och kulturvärden så framgår det av 4 kap 1 § 2 st att bestämmelserna inte hindrar utvecklingen av befintliga tätorter och det lokala näringslivet. Med utveckling av befintlig tätort menas, enligt förarbetena till miljöbalken, förändringar i bebyggelse och anläggningar som behövs med hänsyn till en normal befolkningsutveckling, behov av bostäder, trafikleder, grönområden med mera. Syftet är att skydda sammanhållna och idag orörda markområden och att ny bebyggelse bör tillkomma som komplettering till befintliga bebyggelsestrukturer. En tätort definieras som en ort med minst 200 invånare i samlad bebyggelse med normalt högst 200 meter mellan husen. Enligt statistiska centralbyråns avgränsning av tätorten Lidingö ingår aktuellt planområdet i tätorten. I Lidingö stads översiktsplan anges att hela Lidingö stad är undantaget från bestämmelserna i 4 kap. 1-2 § miljöbalken. I översiktsplanen står: "Lidingö stad omfattas geografiskt av riksintresset, men bestämmelserna saknar relevans för staden då de inte ska utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet". Ovanstående har legat som grund till bedömningen att planområdet ingår i en sådan befintlig tätort som enligt miljöbalken ska kunna utvecklas utan att hindras av bestämmelserna i 4 kap 1-6 §§.

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

- Plankartan har kompletterats med en planbestämmelse som anger att marken inom områden markerade med n₂ inte får hårdgöras.
- Plankartan har kompletterats med en administrativ bestämmelse om att marklov krävs för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.
- Korsmark har lagts till på fastigheten Lidingö 9:99 efter Länsstyrelsens yttrande om skredrisk.
- Skalan på egenskapsgränsen vid fastigheten 9:64 har justerats så att det tydligare framgår att det är en egenskapsgräns.
- Plankartans utfartsförbud har förtydligats med att förbudet gäller motortrafik.
- Grundkartans fastighetsbeteckningar har gjorts större.
- Plankartan har kompletterats med en informationsruta med information om bergtunneln.
- Plankartan har justerats med ett större E-området för nätstationen på Lidingö 9:64.

- Planförslaget har justerats så att byggrätten på fastigheten Lidingö 9:61 blir 135 kvm för huvudbyggnad och 50 kvm komplementbyggnad.
- Plankartan har justerats så att området för komplementbyggnad utökas 2 meter på fastigheten Lidingö 9:75.
- Byggrätten för komplementbyggnader på fastigheten Lidingö 9:64 har minskats till 60 kvm.
- På fastigheten Lidingö 9:64 har prickmarken gjorts 2 meter bredare i öster och 3 meter bredare i norr.
- På fastigheten Lidingö 9:64 har plankartan kompletterats med en bestämmelse som anger tak på huvudbyggnad ska utföras med mansardtak/brutet tak.
- På fastigheten Lidingö 9:64 har plankartan kompletterats med en planbestämmelse som anger att huvudbyggnaden får uppföras i max två våningar och vind.
- Planförslaget har kompletterats med en gestaltungsbestämmelse om fasadkulör på fastigheterna Lidingö 9:64 och 9:399.
- Den generella bestämmelsen om fasadkulör har justerats.
- På fastigheten Lidingö 9:98 har byggrätten för huvudbyggnad justerats till 120 kvm. Prickmarken har minskats mot vägen.
- På fastigheten Lidingö 9:399 har byggrätten för huvudbyggnad justerats till 120 kvm. Byggnadshöjden har ökat till 4,5 meter.
- Fastigheten Lidingö 9:96 byggrätt för komplementbyggnader har justerats till sammanlagt 115 kvm.
- Plankartan har kompletterats med ett E₂-område för gemensam uppställningsyta för sopkärl på stadens fastighet Lidingö 9:66.
- Prickmark mot Höggårdsvägen har justerats på fastigheten 9:60.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har kompletterats med utförligare beskrivning och bedömning av dagvatten och miljö kvalitetsnormer.
- Planbeskrivningen har kompletterats med utförligare information om skredrisken i området.
- Planbeskrivningen har justerats gällande att fastigheten Lidingö 9:403 inte är delägare i ga:29. Planbeskrivningen har kompletterats med information om att fastigheten bör bli delägare i ga:29.
- Planbeskrivningen har kompletterats med informationen om att det finns ett servitut för utrymme till förmån för ga:29 som belastar s:107 och s:108.
- Skrivningen angående inlösen av allmän plats har förtydligats samt kompletterats med information gällande principerna för ersättning.
- Fastighetskonsekvenstabellen har uppdaterats så att alla fastigheter tas upp. Tabellen har kompletterats med information om skyddsbestämmelser.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om att inträde i gemensamhetsanläggning kräver lantmäteriförrättning och att lantmäteriet kommer besluta om ersättning för inträde för de fastigheter som berörs.
- Planbeskrivningen har kompletterats med informationen från Käppalaförbundet gällande restriktioner, rekommendationer och krav när markarbeten aktualiseras inom eller intill Käppalaförbundets bergtunnel.
- Den beskrivande texten om fastigheten 9:61 har förtydligats gällande att endast några fönster är ursprungliga.
- Planbeskrivningen har kompletterats med situationsplan, sektion och vyer som illustrerar nybyggnation på 9:64.

- Planbeskrivningen har kompletterats med information om gemensam uppställningsyta för sopkärl på stadens fastighet Lidingö 9:66.

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

Process för normalt planförfarande utan program



Sakägare som lämnat skriftliga synpunkter under samrådsskedet och inte fått dem tillgodosedda

- Sakägare 3
- Sakägare 4
- Sakägare 5
- Sakägare 6
- Sakägare 7
- Sakägare 9 (gemensamt yttrande från fastighetsägare till 24 fastigheter inom och angränsande till planområdet, en av fastighetsägarna som skrivit under ingår inte i sakägarkretsen)

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Sara Helmersson
Miljö- och stadsbyggnadschef