

Antagandehandling
LAGA KRAFT 2023-03-18

Planbeskrivning tillhörande ändring av detaljplan för **Majfisken 7**

Stadsdelen Norra Sticklinge



Planområdets lokalisering på Lidingö

Vad är en detaljplan och hur går det till?

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

1. Samråd

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

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

2. Granskning

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

3. Antagande och genomförande

Kommunstyrelsen ska godkänna planen och efter det ska kommunfullmäktige besluta att planen antas. Delegering från kommunfullmäktige möjliggör även för miljö- och stadsbyggnadsnämnden att anta detaljplaner och områdesbestämmelser som inte är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt och där standardförfarande tillämpas. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd med förslaget att överklaga beslutet till mark- och miljödomstolen och i sista hand till mark- och miljööverdomstolen. Om ingen överklagar vinner planen laga kraft tre veckor efter att kommunfullmäktiges eller miljö- och stadsbyggnadsnämndens protokoll har justerats. Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft kan genomförandet av planen påbörjas.

Vad är en ändring av detaljplan?

En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska dock uppfylla plan- och bygglagens, PBL, krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan i ett enskilt fall (Boverket, 2021).

Innehållsförteckning

Vad är en detaljplan och hur går det till?	2
Vad är en ändring av detaljplan?.....	2
Om detaljplanen	5
Detaljplanens handlingar	5
Plan-och bygglagen.....	5
Förfarande och planprocess	5
Tidplan	5
Bakgrund.....	6
Syfte och huvuddrag	6
Uppdrag	6
Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	6
Plandata.....	7
Lägesbestämning.....	7
Areal.....	8
Markägförhållanden	8
Tidigare ställningstaganden	9
Översiktsplan	9
Gällande detaljplan	10
Gällande fastighetsplaner/tomtindelningar	11
Riksintressen	12
Planens överensstämmelse med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken .	12
Strandskydd.....	12
Natur	13
Miljökvalitetsnormer (MKN).....	15
Planförslag och konsekvenser	16
Bebyggelse, stadsbild och gestaltning	16
Kulturmiljö.....	19
Gator och trafik	20
Geotekniska förhållanden	22
Teknisk försörjning.....	22
Dagvatten	23
Risker, miljö, hälsa och säkerhet	24
Radon	24
Buller	24
Ras, skred, erosion, sättningar	25
Översvämningrisk	25
Räddningstjänsten tillgänglighet i området.....	25
Planbestämmelser	26
Genomförandefrågor.....	30

Organisatoriska frågor	30
Fastighetsrättsliga frågor.....	30
Tekniska frågor	32
Ekonomiska frågor.....	32
Medverkande tjänstemän	34

Om detaljplanen

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning tillhörande ändring av detaljplan (detta dokument)
- Planbeskrivning stadsplan Norra Sticklinge, delplan 3 (ursprunglig plan)
- Plankarta i storlek A3 i skala 1:500

Plan-och bygglagen

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse efter den 1 januari 2015 och med tillägg upp till och med SFS 2021:785.

Förfarande och planprocess

Detaljplanen tas fram med standardförfarande. Se mer om processen på sid 2.

Process för standard planförfarande



Här är vi nu

Tidplan

Planbesked	2018-02-21, § 3
Beslut om planuppdrag	2022-02-22, § 35
Samråd	2022-08-30, § 168
Granskning	2022-11-22, § 221
Antagande	2023-02-21, § 30
Laga kraft	cirka 3 veckor efter antagande, om antagandebeslutet inte överklagas.

Bakgrund

Fastigheten Majfiskén 7 är i gällande stadsplan och fastighetsplan planlagd med användningen bostäder och får ej delas eftersom gällande tomtindelning inte medger en avstyckning av fastigheten. Aktuell detaljplaneändring syftar till att möjliggöra att dela fastigheten i två fastigheter om vardera minst 800 kvm. Med denna prövning fortsätter stadsplanen att gälla med undantag för de ändringar som föreslås för fastigheten Majfiskén 7. Det innebär att prövningen i aktuell planprocess endast avser det som omfattas av ändringen. Nuvarande bestämmelser och markanvändning bedöms redan vara prövade i gällande stadsplan och därmed kommer inte alla lämplighetsbedömningar som görs vid upprättande av en ny detaljplan att genomföras. Detta kan göras eftersom ändringen bedöms rymmas inom syftet för den ursprungliga stadsplanen.

Syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra en delning av fastigheten till två fastigheter om vardera minst 800 kvm för bostadsändamål. Planen skulle då medge att ytterligare ett enbostadshus kan uppföras. Syftet bedöms kunna uppfyllas genom en detaljplaneändring där upprättad tomtindelning (lantmäteribeteckning 01-LIG-902) upphävs för fastigheten.

Ändringen syftar även till att pröva möjligheten att anpassa planen efter nya förhållanden och praxis för området för att hålla stadsplanen aktuell för fastigheten Majfiskén 7.

Uppdrag

Begäran om planbesked inkom 2017-11-26. Positivt planbesked lämnades av kommunstyrelsens planutskott 2018-02-21 § 3 och preliminärt beräknades planen kunna antas år 2019.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Beslutet motiveras med att planen endast berör ett mindre, lokalt område som i dag inte innehar några höga naturvärden. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Planen bedöms inte innebära någon stor negativ påverkan för närboende. Planens genomförande bedöms inte negativt påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för luft och vatten. Planen möjliggör att fler kan bosätta sig i stadsdelen, ett bättre resandeunderlag för kollektivtrafiken och att

marken kan användas på ett bättre sätt. Det bedöms ge positiva effekter för området. Planen bedöms kunna bidra till möjligheten att uppnå nationella, regionala och kommunala miljömål.

Konsekvenserna av planens genomförande bedöms varken enskilt eller sammantaget innebära en sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken. De bedömningar av miljöpåverkan och andra störningar som ändå behöver göras redovisas i denna planbeskrivning under respektive avsnitt.

Efter undersökningen ska kommunen fatta ett särskilt beslut huruvida detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Det särskilda beslutet får inte överklagas och är juridiskt bindande för kommunen. Ett sådant särskilt beslut togs av miljö- och stadsbyggnadsnämnden vid sammanträde 2022-08-30 § 168.

Undersökningssamråd ägde rum med Länsstyrelsen under perioden 20 september 2022 – 11 oktober 2022. Länsstyrelsen delar i sitt svar kontorets bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger i stadsdelen Norra Sticklinge, ca 5 km från centrala Lidingö. Fastigheten Majfisken 7 är privatägd och har en area på ca 1940 kvm. Planområdet omfattar fastigheten Majfisken 7 och del av Lidingö 4:151.

Del av Lidingö 4:151 består av en remsa allmän plats i form av gata och ingår i planområdet eftersom bestämmelse om utfartsförbud endast får läggas i gräns mot allmän plats enligt 4 kap. 9 § PBL. I övrigt föreslås plangräns läggas i nivå med gällande fastighetsgränser för Majfisken 7.



Bilden visar ungefärlig geografisk avgränsning för Majfisker 7 och del av Lidingö 4:151 (röd markering). Blå markering visar fastighetsindelningen i området.

Areal

Planområdet har en yta på ca 2030 kvm.

Markägoförhållanden

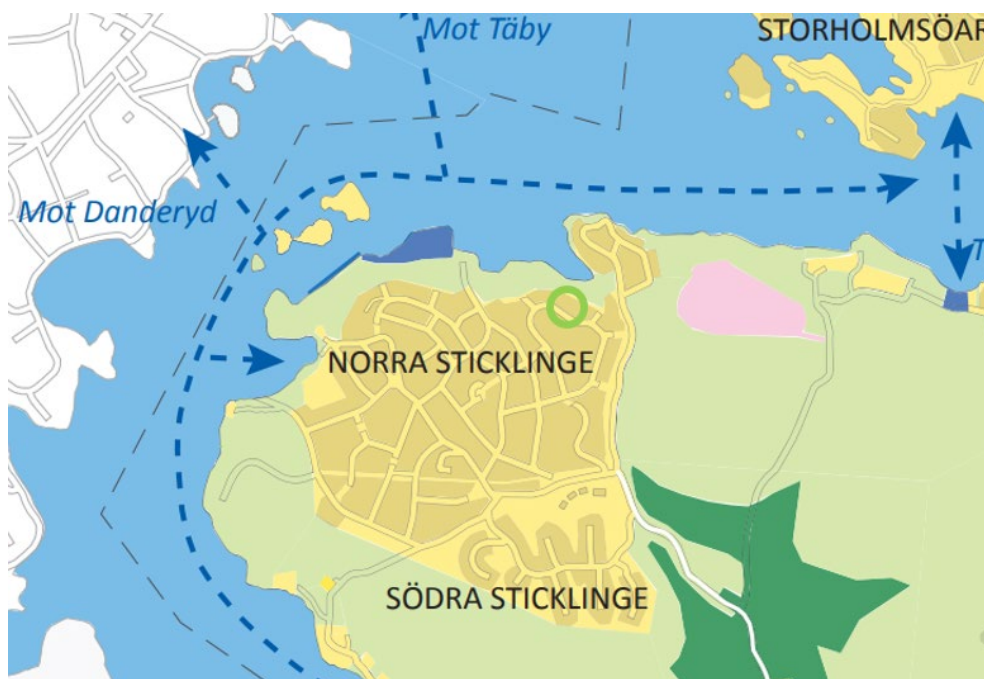
Följande fastigheter ingår i planområdet.

- Majfisker 7
- Del av Lidingö 4:151

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Lidingö stads översiktsplan antogs av kommunfullmäktige den 27 augusti 2012 och vann laga kraft den 5 mars 2014. I översiktsplanen är området utpekad som "bostad, inklusive park, skola och andra bostadskomplement". Området är inte utpekad som ett särskilt utvecklings- eller utredningsområde.



Bilden visar översiktsplan 2012. Planområdet markerad med grön markering.

I översiktsplanen anges bland annat följande förslag till utveckling för all ny bebyggelse på Lidingö:

- Ny bebyggelse ska i första hand tillkomma på redan ianspråktagen mark och i kollektivtrafikhärla lägen.
- Nya bostäder och arbetsplatser ska lokaliseras så att de bidrar till ökat resandeunderlag för kollektivtrafiken.
- Tillskott av nya bostäder ska bidra till ett brett utbud av olika bostadstyper, storlekar och upplåtelseformer.
- När nya fastigheter ska skapas för friliggande bostadshus bör 800 kvadratmeter vara en eftersträvanavärd minimistorlek, om inte annat framgår av gällande planer.

I aktualitetsförklaringen av Lidingö stads översiktsplan (KS/2019:323), beslutad av kommunfullmäktige vid sammanträde 28 september 2020 anges följande planeringsinriktning vid ansökningar om delning:

- Vid ansökningar om delning eller nybildning av fastigheter i andra delar av Lidingö, kommer motsvarande hänsyn tas till de där karaktäristiska stadsbildskvaliteterna, liksom de där gällande bestämmelserna om minsta tomtstorlek.
- Gemensamt för samtliga kommande prövningar av nya ansökningar för lov, delning eller nybildning av fastighet, är dels att ny fastighet inte ska vara mindre än 1000 kvm och att den areal som utgörs av skåftväg och vattenområde inte räknas in i det som utgör tomt, dvs ytan ingår inte vid beräkning av minsta tomtstorlek.

Aktuell detaljplaneändring är förenlig med översiktsplanen eftersom den avser mark som redan är i anspråktagen och ett tillskapande av bostäder i området ökar reseunderlaget för kollektivtrafiken. Eftersom ett positivt planbesked har lämnats innan beslut om aktualitetsförklaring bör en mindre fastighetsstorlek accepteras.

Fastigheten har bedömts som lämplig att dela på två fastigheter om vardera minst 800 kvm enligt miljö- och stadsbyggnadskontoret.

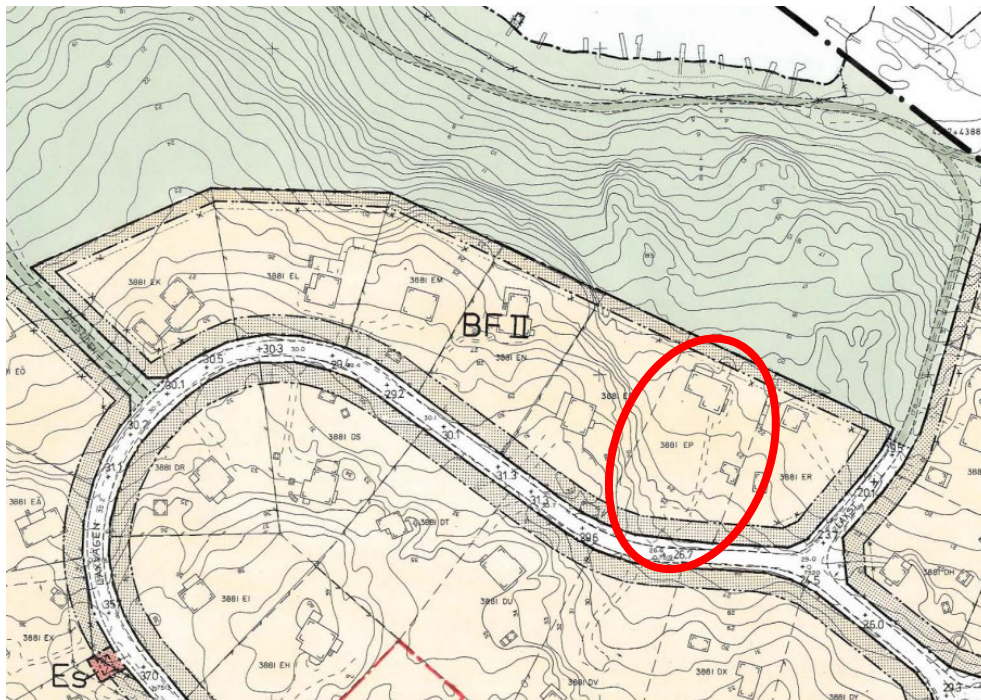
Gällande detaljplan

Nedan redovisas de detaljplaner som gäller inom planområdet i dag.

- Stadsplan Norra Sticklinge, delplan 3 (0186-119/1978C,E), laga kraft 5 december 1978.

Gällande detaljplan för fastigheten är Norra Sticklinge, delplan 3 från 1978, aktbeteckning 0186-119/1978C,E. Planen anger bostadsändamål och en minsta tomtstorlek på 750 kvm för fastigheten Majfisken 7. Stadsplanen medger att en huvudbyggnad och en gårdsbyggnad får uppföras per fastighet. Byggnadsytan får som högst utgöra en femtedel av tomtytan dock inte mer än 200 kvm. Huvudbyggnader ska uppföras fristående med en högsta byggnadshöjd på 7,2 meter. Gårdsbyggnaden får ha en högsta byggnadshöjd på 3,0 meter.

Planändringen bedöms överensstämma med gällande detaljplan.



Bilden visar del av gällande stadsplan. Fastigheten är markerad med röd markering.

- Tillägg till gällande stadsplan 0186-P02/0319, laga kraft 19 april 2002.

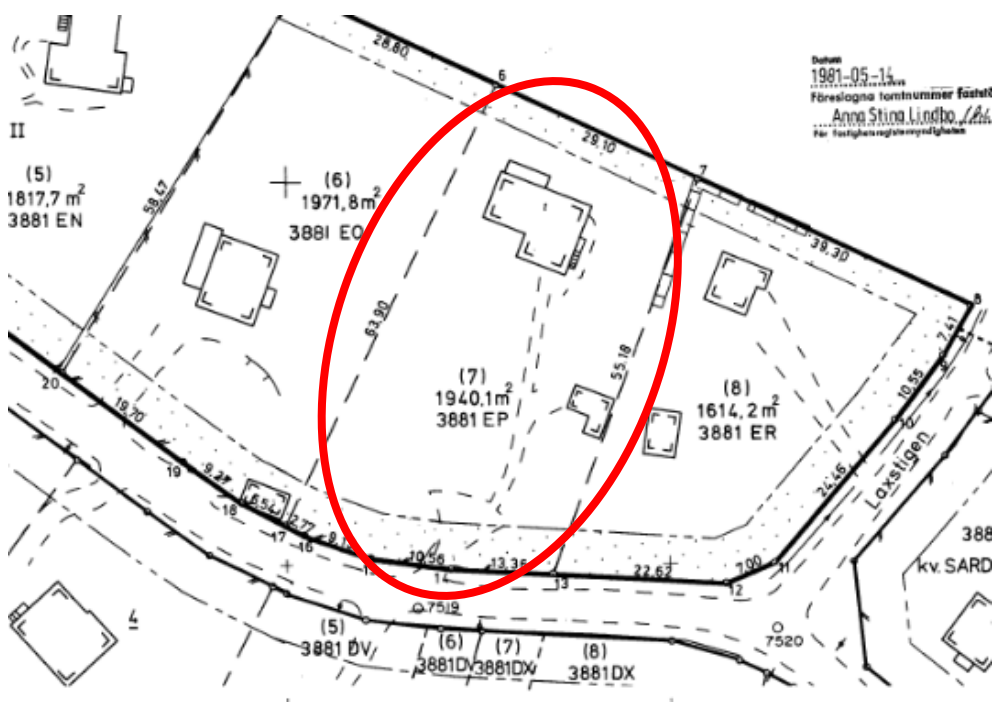
I tillägg (aktbeteckning 0186-P02/0319) till gällande stadsplan kompletteras följande planbestämmelse (komplettering är understruken): "Uppföres huvudbyggnad med två våningar och största tillåtna byggnadshöjd, får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst 10 grader. Tvåvåningsbyggnad med lägre byggnadshöjd och brantare tak får uppföras inom ramen för den profil som maximalt tillåten byggnadshöjd och 10 grader tak utgör".

Tilläggets syfte var att bringa detaljplanen till överensstämmelse med den byggpraxis som vuxit fram i området och därmed förenkla processen med bygglovsansökningar.

Gällande fastighetsplaner/tomtindelningar

Följande fastighetsplan gäller i dag inom planområdet. De delar av fastighetsplanen som ligger inom aktuellt planområde kommer att upphävas när aktuell detaljplan vinner laga kraft.

- Gällande fastighetsplan för fastigheten är förslag till tomtindelning för kvarteret Majfiskens från 1981 (lantmäteribeteckning 01-LIG-902), fastställd 1981-05-14. Planen medger inte en delning av fastigheten Majfiskens 7.



Bilden visar del av gällande tomtindelning. Fastigheten är markerad med röd markering.

Riksintressen

Inga riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken berörs av planen.

Planens överensstämmelse med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken

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

Strandskydd

Planområdet ligger ca 80 meter från strandkanten och är taget i anspråk eftersom det i dag är bebyggt med ett enbostadshus. Strandskyddet är ett generellt skydd och gäller på ett likartat sätt i hela landet. Det skyddade området är normalt 100 meter från strandkanten både på land och i vattenområdet och inkluderar även undervattensmiljön.

Planområdet har dock inte omfattats av strandskyddet eftersom den första byggnadsplanen (fastställd av Länsstyrelsen år 1963) fastställdes innan det generella strandskyddet infördes år 1975. Strandskyddet inträdde inte heller när nu gällande stadsplan antogs år 1978. Vid ändring av detaljplan inträder inte strandskyddet så som är fallet när en detaljplan ersätts eller upphävs enligt Miljöbalk 7 kap.18 g §.



Bilden visar vattenförekomsten Stora Värtan norr om planområdet.

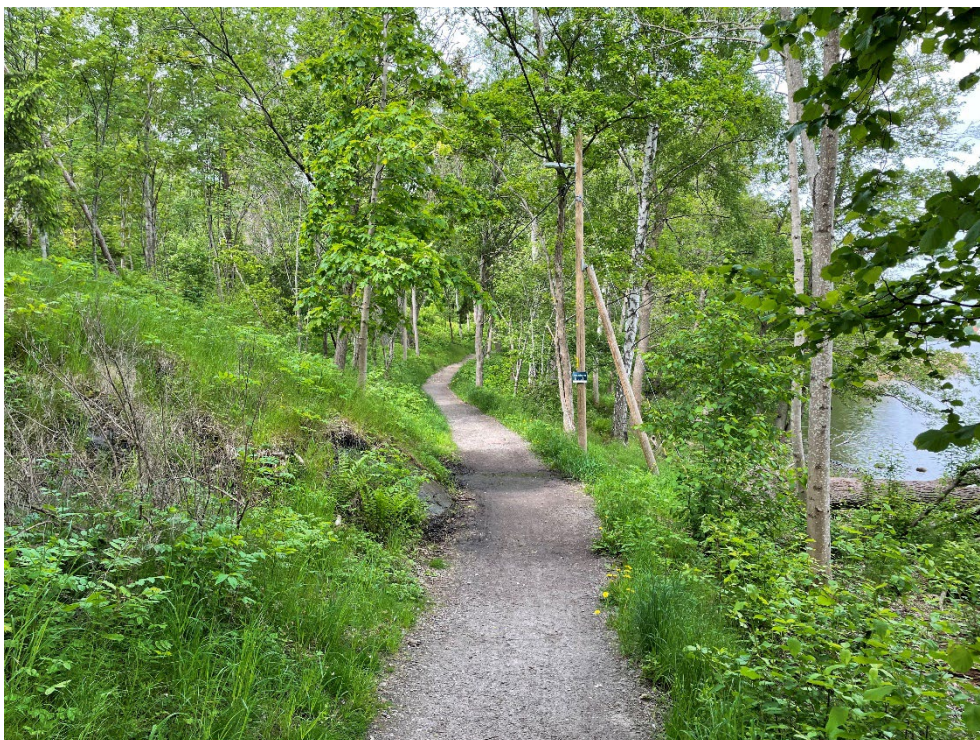
Natur

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter finns registrerade inom planområdet. I direkt angränsning norr om fastigheten finns ett ca 80 meter brett naturområde med ett visst naturvärde. Naturområdet består och domineras av tall. Området består av yngre till medelålders skog med inslag av äldre träd och har en skötselplan. Skötselplanen innebär att skogen gallras och röjs. Naturområdet är utpekad som ett ekologiskt särskilt känsligt område och är en del av det gröna sambandet på Lidingö. Området ska så långt som möjligt skyddas mot ingrepp som kan skada naturmiljön.

Den planerade ändringen bedöms inte påverka något naturvärde negativt eftersom den bekräftar dagens markanvändning. Vid en delning av fastigheten Majfisken 7 kommer den nyskapade fastigheten hamna längre söderut. Det innebär att ett nytt enbostadshus hamnar längre ifrån naturområdet.



Bilden visar naturområdets ungefärliga utbredning (gul markering). Majfisker 7 är markerad med röd markering.



Bilden visar naturområdet norr om fastigheten Majfisker 7.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Luft

Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för luft.

Vatten

Vattenförekomsten som planområdet avvattnas till är Stora Värtan. Dagvatten från fastigheten kommer fortsatt att främst omhändertas genom infiltration på den egna fastigheten. Detaljplaneändringen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.

Stora Värtan har enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS, 2022) statusklassning och miljökvalitetsnormer enligt nedan.

Vattenförekomst Stora Värtan	Ekologisk status	Kemisk status
Befintlig status	Måttlig	Uppnår ej god
Miljökvalitetsnormer	God ekologisk status 2039	God kemisk ytvattenstatus

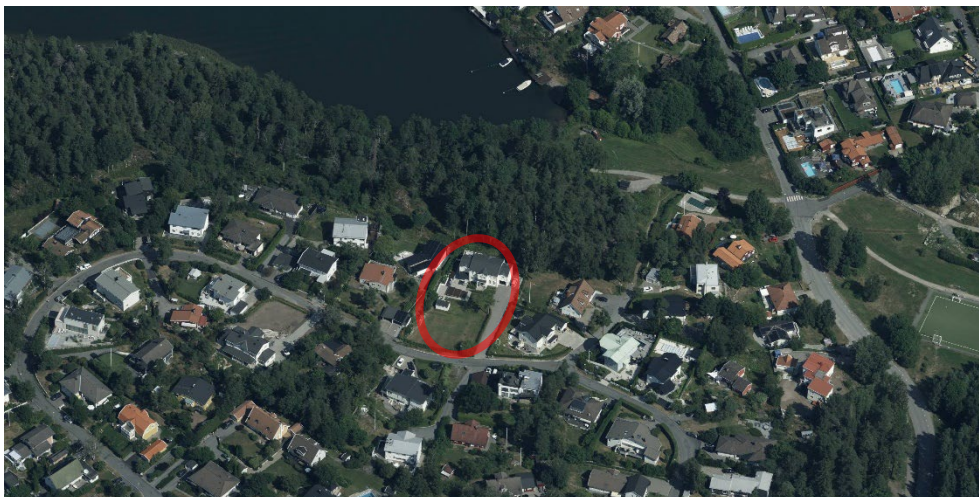
Planförslag och konsekvenser

Bebyggelse, stadsbild och gestaltning

Nulägesbeskrivning

Kvarteret är bebyggt med friliggande villor av varierande ålder och arkitektur. Många fastigheter i närområdet har avstyckats sedan tidigare. Omgivande fastigheter kring Majfiskens 7 är därför mycket mindre och husen står ofta relativt tätt. Området är kuperat och har många olika nivåskillnader.

Fastigheten Majfiskens 7 är i dag bebyggd med ett enbostadshus med komplementbyggnad, pool och altaner.



Bilden visar kvarterets struktur och bebyggelse. Majfiskens 7 är markerad med röd markering.



Bilden visar den befintliga bebyggelsen på fastigheten Majfisker 7.



Bilden visar kvarterets stadsbild.

Planförslag-och konsekvenser

Vid delning av fastigheten Majfisker 7 möjliggörs uppförandet av ett enbostadshus i högst två våningar och med en byggrätt på 1/5:e del av fastighetsarean eller högst 200 kvm. Detaljplanen tillåter att en komplementbyggnad uppförs. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns. En delning av fastigheten och tillskapandet av ytterligare ett enfamiljshus kommer att följa det gängse mönstret för kvarteret och bedöms inte medföra en påtaglig förändring av stads- och landskapsbilden.



Bilden visar hur delning av fastigheten och ny bebyggelse med ett nytt enbostadshus och komplementbyggnad skulle kunna struktureras.



Bilden visar vy från norr mot södra delen av fastigheten Majfisken 7 där ett nytt enbostadshus planeras att uppföras.

Kulturmiljö

Nulägesbeskrivning

Fastigheten ligger i ett etablerat villaområde som är påfallande arkitektoniskt brokigt. En utbredd fritidsbebyggelse kom att präglade Norra Sticklinge som blev ett av Lidingös stora fritidshusområden först med sportstugor och sedan med efterkrigstidens många olika typer av fritidshus. Mycket av dagens villabebyggelse i Norra Sticklinge tillkom dock på 1980-talet. Fastigheten är i dag inte utpekad som del av kulturmiljöområde eller utpekad att ha något särskilt värde ur kulturmiljösynpunkt. På andra sidan Laxvägen finns fastigheten Grålaxen 4 som i stadens inventering bedömts ha höga kulturmiljövärden. På fastigheten Grålaxen 4 står den ursprungliga sportstugan kvar sedan den byggdes på 1930 – 40-talet. Trädgården är lummig och minner om den äldre sommarstugeepoken i området.



Bilden visar motsatta sidan av Laxvägen och fastigheten Grålaxen 4 som i stadens inventering bedömts ha höga kulturmiljövärden.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplaneändringen bedöms inte påverka angränsande kulturmiljö negativt.

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Gator

Stadsdelen Sticklinge försörjs främst av Kyttingevägen från centrala Lidingö.

Planområdet nås via Rödstuguvägen, Karpvägen och Laxvägen. Trafikmätning på Laxvägen gjordes år 2020 och visade på 657 fordon per dygn (f/d) med en medelhastighet på 26,6 km/h.

Infart och parkering

Infart till fastigheten sker från Laxvägen. Parkering sker på den egna fastigheten.

Gång- och cykel

Försörjningen av gång- och cykelvägar till området är god. Från centrala Lidingö leder ett huvudcykelstråk till Sticklinge som sedan övergår till ett lokalt cykelstråk fram till närheten av planområdet.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är hållplats Harrvägen ca 750 meter från planområdet.

Hållplats Karpvägen ligger ca 900 meter från planområdet och hållplats Sticklinge ligger ca 1 km från planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Gator

Ett genomförande av detaljplaneändringen bedöms inte ha någon negativ påverkan på gator och trafik. Förslaget bedöms endast innebära en marginell ökning av fordonstrafik på närliggande gator.

Infart och parkering

Parkering ska fortsatt anordnas på den egna fastigheten på kvartersmark. Vid delning av fastigheten och tillskapandet av en till fastighet med enbostadshus ska gemensam in- och utfart användas. Utfartsförbud läggs till i plankartan för del av fastighetens anslutning till Laxvägen för att säkerställa detta.

Gång- och cykel

Ett genomförande av detaljplaneändringen bedöms inte ha någon påverkan eller medföra någon förändring på gång- och cykelvägar.

Kollektivtrafik

Detaljplaneändringen medger en delning av fastigheten och ett tillskapande av ett till enbostadshus. Det kan påverka kollektivtrafiken positivt genom ett ökat resandeunderlag för kollektivtrafik.

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Marken inom planområdet består enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) av urberg. Inga närmare geotekniska utredningar har genomförts på fastigheten.



Jordartskarta. Röd färg symboliserar urberg. Majfisker 7 är markerad med grön markering. Bild: SGU.

Planförslag-och konsekvenser

En geoteknisk utredning ska föregå ny byggnation av ett enbostadshus och lämpliga grundåtgärder ska vidtas.

Teknisk försörjning

Nulägesbeskrivning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt VA-verksamhetsområde och fastigheten är i dag ansluten till kommunalt VA. Anslutningspunkt finns i närliggande Laxvägen vid fastighetsgräns.

El

Befintliga ledningar finns i området via nätleverantören Ellevio. Fastigheten Majfisker 7 är i dag ansluten till ledningsnätet. Ledning går längs med nuvarande infart till befintligt enbostadshus.

Ledningar, tele, fiber och digital kommunikation

I området finns ett teleledningsnät via Skanova. Ledning går över fastigheten från Laxvägen i kanal till befintligt enbostadshus.

Avfall

Kommunal avfallshantering finns i området. Återvinningsstation finns vid Rödstuguvägen 10, ca en km från planområdet. Där kan kartong och pappersförpackningar, plast, metall, glas och tidningar lämnas.

Planförslag och konsekvenser**Vatten och avlopp**

Planförslaget möjliggör en delning av befintlig fastighet. En till nyskapad fastighet med enbostadshus kan anslutas till det befintliga kommunala VA-ledningsnätet.

El

Planförslaget möjliggör en delning av befintlig fastighet. En till nyskapad fastighet med enbostadshus kan anslutas till det befintliga elnätet via ny anslutning.

Ledningar, tele, fiber och digital kommunikation

Planförslaget möjliggör en delning av befintlig fastighet. En till nyskapad fastighet med enbostadshus kan anslutas till det befintliga teleledningsnätverket.

Teleledningar går i dag i kanal över fastigheten. Vid delning av fastigheten behöver sannolikt ledningsflytt av befintliga ledningar genomföras för att möjliggöra tillskapandet av ett till enbostadshus.

Avfall

Planförslaget möjliggör en delning av befintlig fastighet. En till nyskapad fastighet med enbostadshus ska ha lämplig avfallshantering. Befintlig kapacitet på återvinningsstation bedöms som tillräcklig.

Dagvatten**Nulägesbeskrivning**

Fastigheten har i dag en grönyta av trädgårdskaraktär och dagvattnet omhändertas därmed mestadels med lokal fördröjning och infiltration. Den naturliga avrinningen sker norrut och till Stora Värtan. Ledningar för dagvatten finns i Laxvägen. Den tekniska avrinningen leder ut till Stora Värtan. Det bedöms i dagsläget vara begränsad kapacitet i det tekniska dagvattennätet utanför fastigheten.

Planförslag och konsekvenser**Dagvattenlösning**

Planförslaget möjliggör en delning av befintlig fastighet. Om ett till enbostadshus uppförs innebär det sannolikt att fler hårdgjorda ytor kommer att uppstå i framtiden. Eftersom kapaciteten i det tekniska dagvattennätet utanför fastigheten är begränsat behöver dagvattnet omhändertas inom den egna fastigheten i största grad. Dagvatten ska därför omhändertas enligt LOD-metod så långt som det är möjligt enligt Lidingö stads dagvattenpolicy. Det ska bidra till att dagvatten som når kustvattnen, sjöar eller vattendrag ska ha sådan kvalitet att det inte försvårar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer. Bestämmelse läggs till i plankartan

avseende att minst 65% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Bestämmelsen syftar till att motverka stora hårdgjorda ytor (asfaltering, plattläggning) och främja mjuka ytor (gräs, grus), vilka skyddar mot exempelvis översvämningar vid skyfall. Takvatten som genereras ska tas om hand på den egna fastigheten.

Risker, miljö, hälsa och säkerhet

Radon

Nulägesbeskrivning

Lidingö är inte riskområde för radon. Inga aktuella mätningar av radonrisken har gjorts inom planområdet. Närliggande fastigheter (grannfastigheter och i Norra Sticklinge) har vid mätningar visat på värden under riktvärdet.

Planförslag och konsekvenser

Ny bebyggelse skall utföras i radonsäkert utförande. För slutbesked krävs mätningar i mark eller annan dokumenterad undersökning som styrker detta. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger fastighetsägaren.

Buller

Nulägesbeskrivning

Ingen bullermätning har gjorts i området. Det finns i området ingen bullerstörande verksamhet. Fastigheten bedöms utsättas för låga ekvivalenta ljudnivåer från fordonstrafiken eftersom hastigheten är låg och trafikmängden är låg på närliggande gator

Planförslag och konsekvenser

Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller följande krav på bullernivåer från spårtrafik och vägar:

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Om denna ljudnivå ändå överskrids gäller enligt förordningen följande:

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Ras, skred, erosion, sättningar

Nulägesbeskrivning

Enligt Sverige geologiska undersökning (SGU) ligger planområdet inte inom område med risk för skred i finkornig jordart.

Översvämningsrisk

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger på en ungefärlig höjd på +21 m till +26 m ovan RH00. Planområdet har ett fall norrut och bedöms inte vara i risk för översvämning eller höga flöden vid 50- eller 100-års regn enligt kartering.

Planförslag och konsekvenser

En konsekvens om ett till enbostadshus uppförs är att det sannolikt blir fler hårdgjorda ytor i framtiden. Bestämmelse om att minst 65% av fastigheten ska vara genomsläpplig läggs till i plankartan för att främja mjuka ytor (gräs, grus), vilka skyddar mot exempelvis översvämnningar vid skyfall. Takvatten som genereras ska tas om hand på den egna fastigheten.

Räddningstjänsten tillgänglighet i området

Nulägesbeskrivning

Befintligt enbostadshus nås med grusad infart och uppställningsplats kan angöras inom 50 meter från fasad.

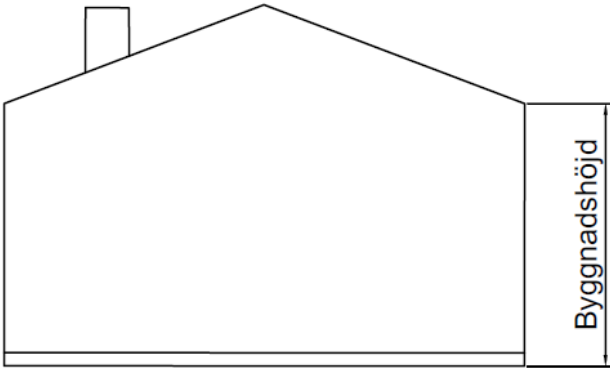
Planförslag och konsekvenser

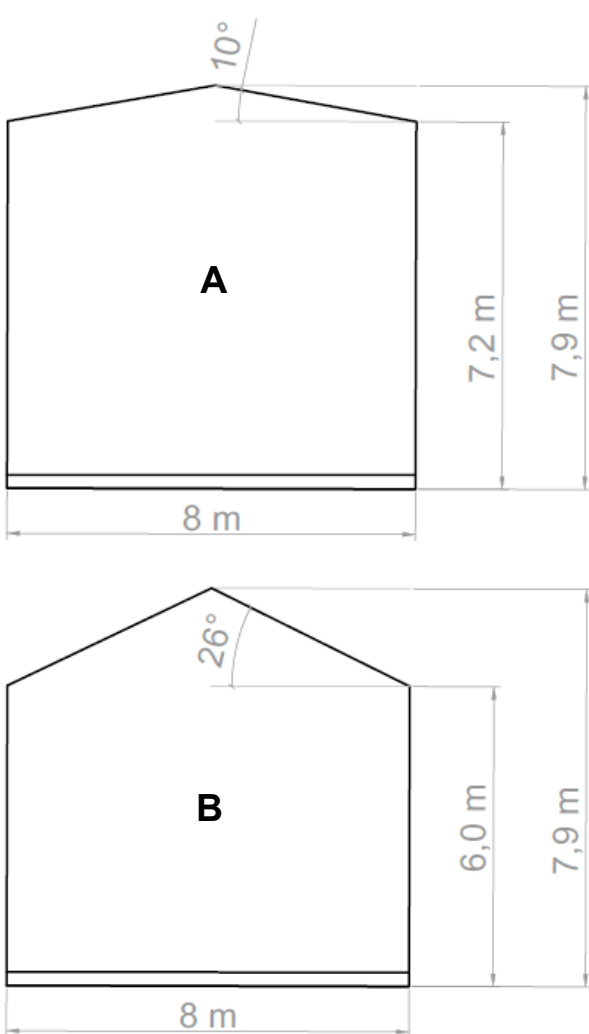
Uppställningsplats bedöms kunna angöras inom 50 meter från fasad på befintlig och planerad bebyggelse och kommunal brandpost finns ca 35 meter från plangränsen. Grundkraven bedöms möjliggöras i detaljplaneändringen enligt Boverkets byggreglers (BBR) föreskrifter och allmänna råd för villatomt och regleras i detaljplanen med hjälp av bland annat byggnadshöjd och placering av byggnad.

Planbestämmelser

Befintliga planbestämmelser inom planområdet

Nedan redovisas plankartans befintliga bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelser:	Förklaring/syfte:
Användning av mark och vatten	
B	Bostäder. Kvartersmark.
GATA	Gata. Allmän plats. Kommunalt huvudmannaskap.
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	
e₁	Största byggnadsarea är 20% av fastighetsarean, dock högst 200 kvm.
e₂	Inom fastighet får endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad uppföras.
f₁	Endast friliggande enbostadshus.
f₂	Byggnad får uppföras med högst 2 våningar.
h₁	Högsta byggnadshöjd på huvudbyggnad är 7,2 meter.  <i>Illustration över principen för byggnadshöjd.</i>
h₂	Högsta byggnadshöjd på komplementbyggnad är 3,0 meter.

Bestämmelser:	Förklaring/syfte:
O	Uppföres huvudbyggnad med två våningar och största tillåtna byggnadshöjd, får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst 10 grader. Tvåvåningsbyggnad med lägre byggnadshöjd och brantare tak får uppföras inom ramen för den profil som maximalt tillåten byggnadshöjd och 10 graders tak utgör.  Illustration över byggnadshöjd och taklutning. Exempel vid sadeltak och bottenplatta om 8 m i bredd: Huvudbyggnad A uppföres i två våningar med maximal byggnadshöjd 7,2 meter, taklutningen tillåts då vara maximalt 10 grader, det ger en nockhöjd på 7,9 meter. Huvudbyggnad B uppföres i två våningar med byggnadshöjd 6,0 meter och brantare tak och får då uppföras till samma profil som huvudbyggnad A, d.v.s. högst 7,9 meter.
S	Komplementbyggnad får ej inredas till bostad.

Nya eller ändrade planbestämmelser inom planområdet

Nedan redovisas plankartans nya eller ändrade bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelser:	Förklaring/syfte:
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	
	"Byggnad får ej uppföras". Med hänsyn tagen till framvuxet byggnadsmönster i området med murar/stödmurar, som enligt rättspraxis innebär en avvikelse på mark som inte får bebyggas, har bestämmelsen ändrats till att endast avse att byggnader inte får uppföras på punktplockad mark. Detta för att förenkla bygglovshantering.
	"Utfartsförbud". Syftet med bestämmelsen är att samla trafikrörelserna i en in- och utfart och därmed öka trafiksäkerheten med färre utfarter till Laxvägen.
p ₁	"Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns". Har tidigare inte varit en planbestämmelse i plankartan, huvudbyggnads placering har i stället reglerats i enlighet med den gamla byggnadsstadgan. Syftet med bestämmelsen är att göra planen tydligare och enklare att tolka.
p ₂	"Komplementbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, men får placeras intill 1 meter från fastighetsgräns efter grannens medgivande". Har tidigare inte varit en planbestämmelse i plankartan utan placering har reglerats i enlighet med den gamla byggnadsstadgan. Syftet med bestämmelsen är att göra planen tydligare och enklare att tolka samt möjliggöra en flexiblere placering av komplementbyggnad för ett bättre markutnyttjande.
g ₁	"Markreservat för gemensamhetsanläggning för in- och utfart". Planbestämmelsen syftar till att reservera mark för att möjliggöra att gemensamhetsanläggning bildas för gemensam in- och utfart.
g ₂	"Markreservat för gemensamhetsanläggning för avfallshanteringsplats". Planbestämmelsen syftar till att reservera mark för att möjliggöra att gemensamhetsanläggning bildas för uppställning av sopkärl.
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark	
"Minst 65% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig". Bestämmelsen syftar till att motverka stora hårdgjorda ytor (asfaltering, plattläggning) och främja mjuka ytor (gräs, grus), vilka skyddar mot exempelvis översvämningar vid skyfall.	
"Taktvatten ska infiltreras på fastigheten". Vatten som genereras från tak ska tas om hand på den egna fastigheten inom kvartersmark.	
"Minsta fastighetsstorlek är 800 m ² ". Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bostadshus, utrymme för utevistelse och uppställning av bil ska kunna rymmas inom den egna fastighetens gränser.	

Utgående planbestämmelser inom planområdet

Nedan redovisas plankartans utgående bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelser:	Förklaring/syfte:
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	
II	"På med romersk siffra betecknat område [...]. Härutöver får vind ej inredas". Den del i bestämmelsen som avser att vind ej får inredas tas bort. Med hänsyn tagen till utformningskrav och gällande tekniska egenskapskrav i plan- och bygglagen (PBL) och Boverkets byggregler (BBR) bedöms ett förbud mot inredning av vind inte längre vara motiverat.
	"Med punktplockning betecknat område får icke bebyggas". Bestämmelse ersatt med ny bestämmelse "Byggnad får ej uppföras".
Administrativa bestämmelser	
Inom planområdet upphävs bestämmelse om fastighetsindelning med lantmäteribeteckning 01-LIG-902, ursprungligen fastställd som tomtindelning 1981-05-14. Syftet med att upphäva fastighetsindelningsbestämmelsen är att möjliggöra en delning av fastigheten till två fastigheter om vardera minst 800 kvm.	

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande stadsplan har löpt ut. Genomförandetiden för de aktuella planändringarna är 10 år från det att ändringarna vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Detaljplaneändringen innebär i sig inga förändringar för huvudmannaskapet inom planområdet. Fastighetsägaren ansvarar för iordningsställande av kvartersmark samt svarar för inhämtande av samtliga för byggnationen erforderliga tillstånd. Kommunen är huvudman för gata (allmän plats).

Planavtal

Planavtal har upprättats och ingåtts med fastighetsägaren av Majfiskens 7. Planavgift ska inte tas ut i bygglov.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Fastigheten Majfiskens 7 är privatägd.

Fastighetsbildningsåtgärder och marköverföringar

Fastighetsplanen (fastighetsindelingsbestämmelserna) inom planområdet, fastställd 1981-05-14, upphör att gälla inom fastigheten Majfiskens 7.

Inga nya fastighetsindelingsbestämmelser inrättas. Nybildning och ombildning av fastigheter inom planområdet sker på initiativ från fastighetsägare och genom ansökan om förrättning hos Lantmäteriet.

Rättigheter (gemensamhetsanläggningar, servitut, ledningsrätter)

Inga befintliga gemensamhetsanläggningar, servitut eller ledningsrätter påverkas av ett genomförande av detaljplaneändringen.

Detaljplaneändringen medför att ett område för gemensamhetsanläggning för uppfart samt ett område för sophantering kan bildas och säkerställs genom markreservat för gemensamhetsanläggning i plankartan.

Ett nytt servitut kan upprättas vid fastighetsdelning för rätt att behålla, underhålla och förnya befintlig vatten- och avloppsledning. Nytt servitut kan även upprättas vid fastighetsdelning för att reglera rättighet till infart/genomfart till fastighet och avfallshantering.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

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

Gemensamhetsanläggning, servitut, markreservat	Ändamål	Lastar fastighet	Påverkan i detaljplanen
Avtalsservitut	Brygga m.m.	Majfisker 7 m.fl.	Ingen påverkan
Avtalsservitut	Väg m.m.	Majfisker 7 m.fl.	Ingen påverkan
Avtalsservitut	Ledning m.m.	Majfisker 7 m.fl.	Ingen påverkan

Fastighetskonsekvenskartor

Nedan redovisas exempel på fastighetskonsekvenskartor för de fastigheter där avstyckning medges eller där fastigheten får ett vägintrång.

Fastighet	Konsekvens
Majfisker 7 (exempel)	 En del av Majfisker 7 styckas till ny fastighet. Markreservat för gemensamhetsanläggningar (GA) är markerat med skraffering. Gemensamhetsanläggning föreslås därmed bildas för in- och utfart samt avfallshantering mot Laxvägen.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom stadens VA-verksamhetsområde. Kapaciteten i befintligt VA-nät bedöms som tillräcklig och en till anslutning är enligt teknik- och fastighetsförvaltningen möjlig att tillskapa. Spill- och dagvattenservis kan delas mellan två fastigheter och tas från en gemensam förbindelsepunkt för dessa ledningar. Dricksvattenservisen skall vara en egen ledning för varje fastighet från förbindelsepunkt med en egen servisventil på allmän platsmark strax utanför fastigheten, lämpligen från befintlig anslutningspunkt i Laxvägen.

Dagvatten

Dagvatten ska hanteras genom LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten. Takvatten ska infiltreras på den egna fastigheten. Dagvattenåtgärder ska anordnas inom kvartersmark.

Avfall

En gemensam uppställningsyta för sopkärl till den nya fastigheten och den befintliga fastigheten föreslås ordnas nära infarten mot Laxvägen.

Fjärrvärme

Nya byggnader kan anslutas till Stockholm Exergis fjärrvärmenät. Ledningar förläggs förslagsvis i infarten till de nya fastigheterna.

Ledningar, tele, fiber och digital kommunikation

Tele föreslås anslutas via den södra fastighetsgränsen.

EI

Tillkommande bostadshus vid delning behöver anslutas till elnätet med egen servisledning, förslagsvis via den södra fastighetsgränsen.

Geoteknik

Fastighetsägaren ansvarar för att geoteknisk utredning och lämpliga grundåtgärder föregår ny byggnation.

Ekonomiska frågor

Utgifter och inkomster

Detaljplaneändringen i sig bedöms inte innebära några negativa ekonomiska konsekvenser för Lidingö stad. Kostnader för upprättande av detaljplaneändring regleras i planavtal med fastighetsägarna.

Vid ett genomförande av detaljplaneändringarna och en delning av fastigheten medförs följande inkomster för Lidingö stad:

- Bygglovsavgift

- VA-avgifter
- Avgifter för abonnemang för avfallshantering

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglov.

Bygglovsavgift

Bygglovsavgift ska betalas av fastighetsägaren i samband med bygglov enligt gällande taxa.

Lantmäteriförrättning

Lantmäteriförrättning måste sökas av fastighetsägaren vid fastighetsåtgärder och sker via Lantmäteriet enligt gällande lantmäteritaxa.

Om/när en gemensamhetsanläggning bildas måste fastighetsindelningsbestämmelser användas för att säkerställa bildandet. Vid ansökan om att bilda en gemensamhetsanläggning är det deltagande/blivande delägare, dvs fastighetsägare, som ska ansöka om detta via Lantmäteriet enligt gällande lantmäteritaxa.

Utbyggnad av kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar själv för utbyggnad av kvartersmark.

Vatten och avlopp (VA)

Avgifter för vatten och avlopp erläggs av fastighetsägaren enligt stadens gällande taxa. Vid ny servisanslutning till nyskapad fastighet ska ansökan göras avseende VA-servis, nedgrävda servis och förbindelsepunkt. Anslutningsavgift erläggs sedan av fastighetsägaren.

Fjärrvärme

Fastighetsägaren står för kostnaden och ansvarar för nödvändiga tillstånd, anmälan och installation och drift av fjärrvärme eller annan typ av uppvärmning.

Ledningar, tele, fiber och digital kommunikation

Fastighetsägaren kontaktar själv leverantör av tele, fiber och digital kommunikation. Fastighetsägaren står för kostnaden för ny anslutning. Om ledningsflytt behöver genomföras för att möjliggöra byggnation av ett till enbostadshus på tillskapad fastighet står fastighetsägaren för kostnaden.

El

Ny servisledning för el för tillskapad fastighet utförs efter beställning till ledningsägaren och bekostas av fastighetsägaren.

Avfall

Fastighetsägare tecknar abonnemang och betalar avgift enligt taxa.

Medverkande tjänstemän

En projektgrupp bestående av tjänstemän på Lidingö stad och sakkunniga inom olika områden, har medverkat i framtagandet av detaljplanen. Följande tjänstemän har lett arbetet och/eller producerat planhandlingar:

Marcus Sandbäck	Planarkitekt, miljö- och stadsbyggnadskontoret
-----------------	--

Per Dunberg	Plan- och bygglovschef, miljö- och stadsbyggnadskontoret
-------------	--

29.8.78 / 77 ✓
Kenneth Lund

NORRA STICKLINGE, DELPLAN 3
inom stadsdelarna Norra och Södra Sticklinge
Lidingö kommun
Förslag till stadsplan
upprättat på Lidingö stadsarkitektkontor

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

Med B betecknat område får användas endast för bostads-
ändamål.

2 mom Specialområden

- a) Med Rb betecknat område får användas endast för fri-
luftsbad och därmed samhörigt ändamål.
- b) Med Es betecknat område får användas endast för trans-
formatorstation och därmed samhörigt ändamål.
- c) Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som
icke får utfyllas eller överbyggas.
- d) Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde som
icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som
erfordras för bryggor.

2 § OMRÅDE SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknat område får icke bebyggas.

3 § BYGGNADSSÄTT

På med F betecknat område skall huvudbyggnader uppföras
fristående.

4 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Tomts storlek

På med F betecknat område får tomt icke ges mindre
stolek än 750 kvadratmeter.

5 § EXPLOATERING AV TOMT

1 mom Antal byggnader

På tomt som omfattar med F betecknat område får endast
en huvudbyggnad och en gårdsbyggnad uppföras.

2 mom Byggnadsyta

Av tomt som omfattar med F betecknat område får högst en femtedel bebyggas, dock ej mer än 200 kvadratmeter.

3 mom Antal lägenheter i huvudbyggnad

På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mera än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas.

6 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom Våningsantal

- a) På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får vind icke inredas.
- b) Där våningsantal ej finns angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.

2 mom Byggnadshöjd

- a) På med II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 7,2 meter och gårdsbyggnad icke till större höjd än 3,0 meter.
- b) På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.
- c) På med Es betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,0 meter.

3 mom Taklutning

Uppföres huvudbyggnad med två våningar får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst 10 grader.

Lidingö stadsarkitektkontor i mars 1978

Erik Larsson

E Larsson

t f stadsarkitekt

G Eriksson
/G Eriksson
Byråingenjör

2002/0319

SBK 2001:917:II
Skrivfel rättade 2002-11-18, se planakten

TILLÄGG TILL DETALJPLANERNA

Inom stadsdelen Sticklinge LIDINGÖ STAD

Detta tillägg skall tillämpas på följande detaljplaner inom stadsdelen Norra Sticklinge:

- Norra Sticklinge, delplan 1 (aktbeteckning 62/1978E)
- Norra Sticklinge, delplan 2 (aktbeteckning 113/1980D,E)
- Norra Sticklinge, delplan 3 (aktbeteckning 119/1978C,E)
- Norra Sticklinge, delplan 4 (aktbeteckning 34/1979C)
- Detaljplan för kvarteret Hummern (aktbeteckning P88/1108/1A)
- Stadsplan för Sticklinge skola m.m. (aktbeteckning P85/0822D)
- Detaljplan och fastighetsplan för Gäddan 18 (aktbeteckning P91/0820-3)
- Ändring av detaljplan Grålaxen 40 (aktbeteckning P97/0617-4)
- Del av kv. Kummeln (aktbeteckning P82/0331-3)

:

Bakgrund

Detaljplanerna för Norra Sticklinge innehåller en planbestämmelse om att på tvåvåningshus "får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst 10⁰". Syftet med bestämmelsen torde ha varit att, i kombination med bestämmelser om byggnadshöjd, definiera en byggprofil/"ostkupa" som byggnader skall rymmas inom. Formuleringen innebär dock att tvåvåningsbyggnader aldrig får ha brantare tak än 10⁰, även om det ryms inom ovannämnda profil.

Villabebyggelsen i Sticklinge har tillkommit under 1980- och 1990-talen. Den i detaljplan givna rätten att bygga enbostadshus i tvåvåningshöjd har till en början inte utnyttjats, bland annat till följd av restriktiv statlig bostadsbelåning. Under senare år har tillkommit många tvåvåningshus, som regel dock med brantare tak än vad som tillåts enligt detaljplanens bestämmelse om 10⁰ som största taklutning. Brantare taklutning medför i bygglovsärenden att prövning av planavvikelse måste ske, vilket erfordrar grannhörande enligt bestämmelserna i 8 kap 22 § PBL. Något motiv för att tvåvåningshus aldrig får ha brantare taklutning än 10⁰ är svårt att finna.

Syfte

Aktuellt tillägg syftar till att bringa rubricerade detaljplaner till överensstämmelse med den byggpraxis som har utbildats i området, och därmed förenkla handläggning av ansökningar om bygglov.

Tillägg

Följande planbestämmelse finns i detaljplanerna för villaområdet i Sticklinge och skall kompletteras med understruken text:

Uppföres huvudbyggnad med två våningar och största tillåtna byggnadshöjd, får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst 10 grader. Tvåvåningsbyggnad med lägre byggnadshöjd och brantare tak får uppföras inom ramen för den profil som maximalt tillåten byggnadshöjd och 10 graders tak utgör.

Begrepp

För definition av begreppen "byggnadshöjd" och "våning", se 9 § plan- och byggförordningen.

LIDINGÖ STADSBYGGNADSKONTOR i februari 2002



Lasse Karlsson
Stadsarkitekt



Annika Fohlin
Fysisk Planerare

NORRA STICKLINGE, DELPLAN 3

inom stadsdelarna Norra och Södra Sticklinge

Lidingö kommun

Förslag till stadsplan

upprättat på Lidingö stadsarkitektkontor

INKOM 110821-

BESKRIVNING

20. SEP. 78 1592 78

HANDLINGARLÄNSSTYRELSEN
STOCKHOLMS LÄN

2 stadsplanekartor i skala 1:1000

Bestämmelser

Beskrivning

2 grundkartor

Fastighetsförteckning

Karta över områdesplan

Ledningskarta för VA-nät

Ledningskarta för högspänningsnät

Karta redovisande gatustandard

Samrådsredogörelse

PLANDATALägesbestämning

Planförslaget omfattar nordöstra delen av Norra Sticklinge fritidshusområde. Det begränsas av Harrstigen, Laxvägen, Harrvägen, Karpvägen, Norsbacken, Spättvägen, Gäddvägen, Uddvägen, Stora Värtan, Kyttingeviken, parkmark, Kyttingevägen, Rödstuguvägen och kvartersmark mellan Harrvägen och Harrstigen.

Area

Planområdet omfattar 27,8 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGARGeneralplan

Området redovisas som bostadsområde med en täthet av 30 - 50 re/ha i Lidingö generalplan. Generalplanen har antagits av kommunfullmäktige den 26 april 1977.

Områdesplan

För att i möjligaste mån bevara områdets karaktär har områdesplanen utarbetats med utgångspunkt från gällande byggnadsplan.

Gatunätet bibehålls. Endast vissa trafikreglerande åtgärder, såsom gatuavstängningar med i en del fall utbyggnad av vändplaner föreslås. Syftet är att förhindra genomfartstrafik och att undan- taga vägar med alltför dåliga lutningsförhållanden från körtra- fik.

Bebyggelsen skall utgöras av friliggande enbostadshus. Planens utformning medför att befintliga fastigheter kan bibehållas, till övervägande delen utan markintrång. Förtätning av området förut- sätts ske genom delning av härför lämpliga fastigheter.

För att ge bättre befolkningsunderlag för service och för att mer ekonomiskt utnyttja erforderliga generalplaneinvesteringar före- slås kompletterande bebyggelse om cirka 130 småhus i huvudsak förlagda till Sticklingeplatån söder om Rödstuguvägen och väster om Kyttingevägen. Läget avviker från generalplanen, som visar denna bebyggelse öster om Kyttingevägen. I anslutning till denna bebyggelsegrupp lokaliseras förskola, fritidshem och lågstadie- skola. För en mindre butik med dagligvaror reserveras mark på stadsäga 3881 DC - den fastighet där den numera nedlagda butiken är belägen.

Kollektivtrafiken förmedlas i dag med busslinje 205, Ropsten - centrala Lidingö - Sticklinge. Under utarbetande av områdesplanen har alternativa sträckningar av busslinjen diskuterats med SL. Därvid har framkommit att befintlig busslinjesträckning Kyttinge- vägen - Rödstuguvägen fram till Braxenvägen bör bibehållas. Såväl den kollektiva som den individuella trafiken ställer krav på en förbättring av Kyttingevägen på sträckan Kyttinge - Norra Kungs- vägen. Utredningar om detta liksom utredningar om gång- och cykeltrafiken utmed Kyttingevägen pågår parallellt med plan- arbetet för Sticklingeområdet.

Detaljplan m m

För större delen av planområdet och därtill i söder, väster och nordost gränsande områden gäller byggnadsplan fastställd av läns- styrelsen den 5 april 1963. Övriga delar utgöres av icke planlagd mark där utomplansbestämmelser gäller. Till planområdet gränsar i söder en av kommunfullmäktige den 20 december 1977 antagen stads- plan (delplan 1). En mindre del av denna ingår i planområdet.

Delplan 1 har överlämnats till länsstyrelsen för fastställelseprövning. För hela Norra Sticklinge byggnadsplaneområde gäller förbud mot nybyggnad jämlikt 15 och 35 §§ byggnadslagen.

Program för planområdet

Avsikten är att ersätta fritidshusbebyggelsen, som omfattar cirka 430 fastigheter, med permanent enbostadsbebyggelse i överensstämmelse med Lidingö generalplan. Området saknar förskola, skola och dagligvarubutik. Kommunen har godkänt ett serviceprogram för området och kommunfullmäktige har i november 1976 beslutat att i stadsplan reservera mark för en framtida småbåtsanläggning vid Taheiti. Stadsplanläggningen avses att genomföras i fem etapper.

Redan på 1920-talet, då det starkt kuperade området började bebyggas, avsågs det nyttjas för fritidshusbebyggelse. Då tendenser till permanent bosättning uppstod under 1950-talet lades området under byggnadsplan med bestämmelser avsedda att förhindra anordningar som gör sådan bosättning möjlig. Trots restriktiva byggnadsplanebestämmelser har den permanenta bosättningen ökat, något som bland annat innebär sanitära problem, då gemensamma ledningar för vatten och avlopp saknas. Detta har föranlett länsstyrelsen att ålägga kommunen att anordna allmänna va-ledningar enligt 2 § lagen om allmänna vatten- och avloppsledningar.

En vatten- och avloppsplan har därför utarbetats för hela området. Vattentillförseln kommer att ske via huvudledning från vattentornet i Näset. Fastigheternas spillvattenavlopp anslutes till Käppalatunneln i en punkt söder om Abborrvägen. Dagvattnet avledes på konventionellt sätt. Befintlig elförsörjning är otillräcklig. För uppvärmning, gatubelysning och drift av pumpstationer m m måste ett antal nya nätstationer tillkomma.

PLANFÖRSLAG

Delplan 3 omfattar 9 kvarter med drygt 90 fastigheter. Byggnads-kvarteren är avsedda enbart för enbostadshus. Stadsplanebestämmelserna har utformats med hänsyn till förväntade förtätningar. Tomts minsta storlek föreslås till 750 kvadratmeter. Transformatorstationer redovisas på begäran av energiverket dels på kvartersmark som särskilt Es-område och dels på parkmark. Den befintliga badplatsen vid Sandviken får sitt område något ut-

vidgat. Ett söder om Kyttingeviken beläget område för båtuppläggning utgår då en småbåtshamn enligt ett framlagt förslag kan anordnas antingen väster om Sticklinge Udde eller vid Rödstuguviken.

Vad beträffar gatunätet föreslås ingen förändring jämfört med gällande byggnadsplan. Gång- och cykelbana avses att utbyggas utmed Kyttingevägen. Gångbana avses att utbyggas utmed Gäddvägen, delar av Harrvägen, Karpvägen och Uddvägen.

Inom planområdet sker parkering på tomtmark. Skulle det i framtiden visa sig erforderligt kan besöksparkering ordnas på vissa gator genom breddning av körbanan.

Strandskydd enligt 15 § naturvårdslagen bör i likhet med nuvarande förhållanden ej gälla för planområdet.

SAMRAD

Med markägarna inom hela Norra Sticklinge har den 4 maj 1976 hållits ett informationsmöte beträffande plangenomförandets konsekvenser och förvaltningsform för det då aktuella planförslaget som var baserat på gemensamhetsanläggningar för vägar och valedningar.

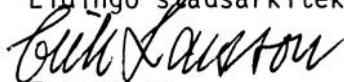
Under hösten 1977 har samråd hållits med berörda markägare inom delplan 3. Redogörelse för dessa samråd bilägges handlingarna. Samråd och remisser har även ägt rum med berörda kommunala förvaltningar och nämnder, Käppalaverket, Storstockholms Lokaltrafik AB, landstingets trafikkontor, länsstyrelsens planeringsavdelning, televerket, vägförvaltningen, kyrkorådet, postregionen och Älvkarleby Kraftverk.

Med anledning av skrivelse från natur- och kulturskyddskommittén har den byggnadstillåtna ytan begränsats inom norra delen av stadsägan 3881 DD. Trots den utökade punktprickningen är en delning av fastigheten fortfarande möjlig.

I det remitterade planförslaget var Rödingevägen redovisad som park och parkväg. Planförslaget redovisar Rödingevägen som

gata, sedan flera remissinstanser uttryckt önskemål därom. Vägförvaltningen ifrågasätter om den i delplan 1 redovisade korsningen Rödstuguvägen - Kyttingevägen är lämplig med hänsyn till de förväntade trafikströmmarna och siktförhållandena. Vägförvaltningen anser att Rödstuguvägen - Kyttingevägen mot Norra Kungsvägen bör utformas genomgående. Planförslaget har efter en mindre utvidgning mot söder justerats efter vägförvaltningens önskemål. Vägförvaltningen anser att en begränsning av tomtutfarterna mot Gäddvägen bör eftersträvas. Med hänsyn till oklarheterna i kommande fastighetsbildning kan inte något förslag till utfartsförbud redovisas på plankartan, men frågan får givetvis beaktas vid kommande fastighetsbildning.

Lidingö stadsarkitektkontor i mars 1978


E Larsson

t f stadsarkitekt


/G/Eriksson
byråingenjör