

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Norra Skärsätra – Kottla gård

Fastigheten Lidingö 9:74 m.fl., stadsdelen Skärsätra



Flygbild med planområdet markerat med röd linje

Vad är en detaljplan och hur går det till?

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

1. Samråd

Staden tar fram ett samrådsförslag med översiktsplanen som underlag. 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 besvaras.

2. Granskning

Kommunen 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 planen. Även efter granskningen görs en sammanställning av inkomna yttranden med svar från kommunen. Efter granskningen kan smärre justeringar av planen göras.

3. Antagande och genomförande

Kommunstyrelsen och efter det kommunfullmäktige ska nu anta planen. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga planen till mark- och miljödomstolen och i sista hand till mark- och miljööverdomstolen. Om ingen överklagar planen vinner den laga kraft tre veckor efter att kommunfullmäktiges protokoll har justerats. Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft påbörjas genomförandet av planen.

Innehållsförteckning

Vad är en detaljplan och hur går det till?	2
Om detaljplanen	4
Detaljplanens handlingar.....	4
Plan- och bygglagen.....	4
Förfarande och planprocess	4
Preliminär tidplan.....	4
Syfte	4
Sammanfattning av planförslaget.....	5
Uppdrag.....	5
Plandata	5
Lägesbestämning och areal	5
Markägoförhållanden	6
Planens överensstämmelse med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken	6
Riksintressen	6
Översiktsplan	6
Planprogram	7
Gällande detaljplaner, stadsplaner, områdesbestämmelser och fastighetsplaner	7
Miljöprogram	7
Kulturmiljöprogram	7
Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	8
Miljökvalitetsnormer (MKN).....	8
Strandskydd.....	9
Naturreservat.....	10
Planförslag och konsekvenser	11
Bostäder	11
Planbestämmelser på plankartan gällande bebyggelse och stadsbild.....	19
Kulturmiljö.....	24
Fornlämningar.....	35
Natur	35
Gator och trafik	41
Geotekniska förhållanden	44
Service.....	44
Miljö, hälsa och säkerhet	44
Tillgänglighet.....	48
Teknisk försörjning.....	48
Genomförandefrågor	52
Preliminär.....	52
Medverkande tjänstemän.....	64

Om detaljplanen

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A1 i skala 1:1000

Följande utredningar har utgjort underlag till planförslaget:

- Groddjursinventering och spridningsanalys inför planläggning av Norra Skärsätra (Sweco, 2015-05-26)
- Dagvattenutredning Norra Skärsätra och kvarteret Isstacken (Evt, 2013-05-28)
- Grundvattenundersökning Kottlavägen (Ramböll, 2011-11-28)
- Naturvärdesinventering Skärsätra (Vectura, 2013-08-21)
- Vägtrafikbulerutredning (Ramböll, 2008-11-17)

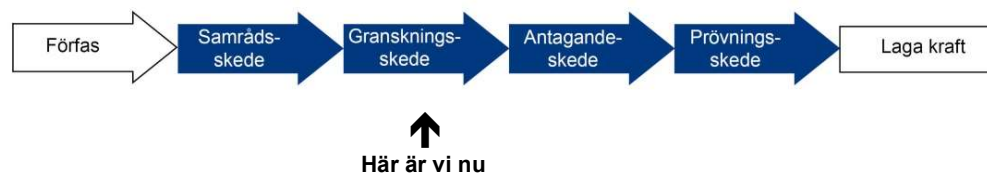
Plan- och bygglagen

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

Förfarande och planprocess

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

Process för normalt planförfarande utan program



Preliminär tidplan

Beslut om planuppdrag	2012-01-09
Samråd	10 februari – 9 mars 2020
Granskning	Kvartal 4 2020
Antagande	Kvartal 1-2 2021
Laga kraft	Cirka 3 veckor efter antagande, om antagandebeslutet inte överklagas.

Syfte

Detaljplanens syfte är att bevara och skydda områdets höga natur- och kulturhistoriska värden samt att möjliggöra en utveckling av området som tar hänsyn till de höga värdena i och i anslutning till Norra Skärsätra. Tillkommande bebyggelse ska anpassas till områdets karaktär, terrängförhållanden, vegetation, landskapsbild och kulturhistoriska värden. Husens placering på tomterna, de smala vägarna, terräng och vegetation är viktiga delar i områdets karaktär.

Sammanfattning av planförslaget

Befintlig bebyggelse skyddas genom införandet av varsamhets- och skyddsbestämmelser på de fastigheter som har höga värden. Detaljplanen är främst en bevarandeplan som ska låsa dagens markutnyttjande. Avsikten är att bevara omfattning, struktur och arkitektur och endast tillåta mindre åtgärder, inom begränsade delar av fastigheterna. Generellt medger detaljplanen ingen möjlighet till utökade byggrätter för befintliga huvudbyggnader. På några fastigheter medges en viss utökad byggrätt för att möjliggöra ett ändamålsenligt nyttjande av fastigheten.

Planens syfte är även att utreda möjlighet till viss komplettering med ny bebyggelse på i dag obebyggda fastigheter. Planförslaget medger byggnation av två nya bostadshus inom planområdet. Planförslaget innehåller bestämmelser så att bebyggelsen anpassas till områdets karaktär och särprägel. Planen styr bland annat volym, takutformning, takmaterial, fasadmaterial och fasadkulör för att ny bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelse och skapa en sammantaget godtagbar förändring av landskapsbilden. Detaljplanen säkerställer även att tillkommande bebyggelse anpassas till terrängförhållanden, vegetation, landskapsbild och kulturhistoriska värden.

På några fastigheter innebär detaljplanen ett intrång för vägområde, detta för att befästa vägens nuvarande sträckning. Detta berör fastigheterna Lidingö 9:59, 9:66, 9:75, 9:97 och 9:403. Detaljplanen möjliggör en vändyta i slutet av Källvägen för att möjliggöra vändning med renhållningsfordon.

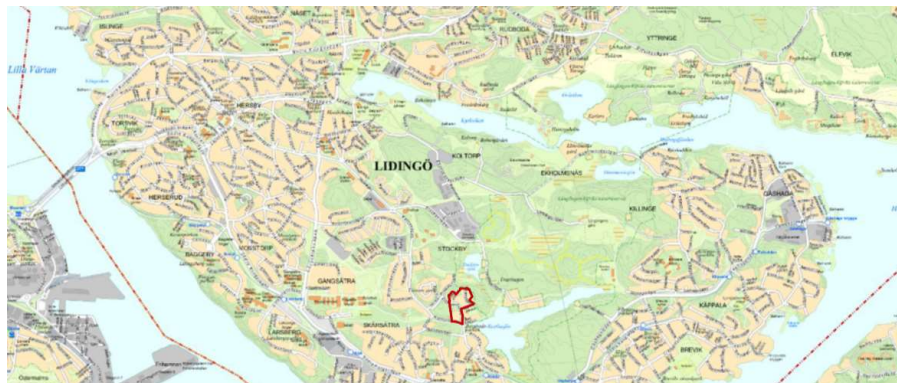
Uppdrag

- Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2012-01-09 att ge miljö- och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Norra Skärsätra i huvudsaklig överensstämmelse med start-PM daterad 2011-12-05.
- Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2013-12-12 att planområdet skulle revideras enligt start-PM upprättat 2013-12-03. Revideringen av planområdet innebar att ett antal obebyggda naturmarkstomter i norra delen av området togs bort.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger i stadsdelen Skärsätra, väster om Kottlasjön. Planområdet avgränsas i söder av Kottlavägen, i öster av befintlig bebyggelse inom kvarteret Isstacken, i norr och väster av skogsområden. Arealen är ca 40 000 m², 4 hektar.

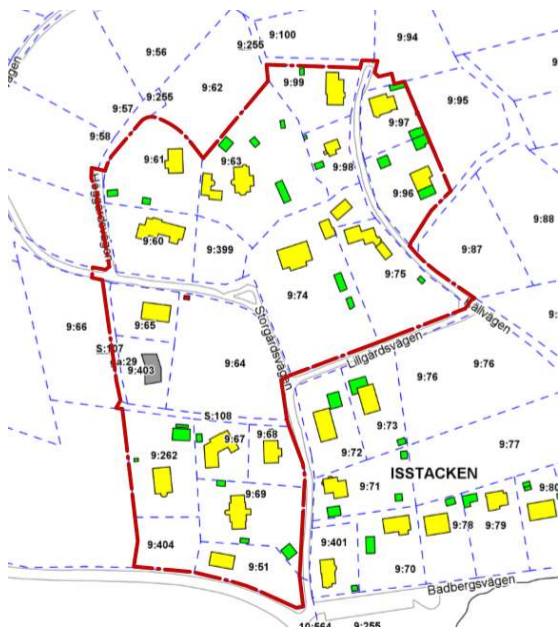


Planområdets lokalisering på Lidingö.

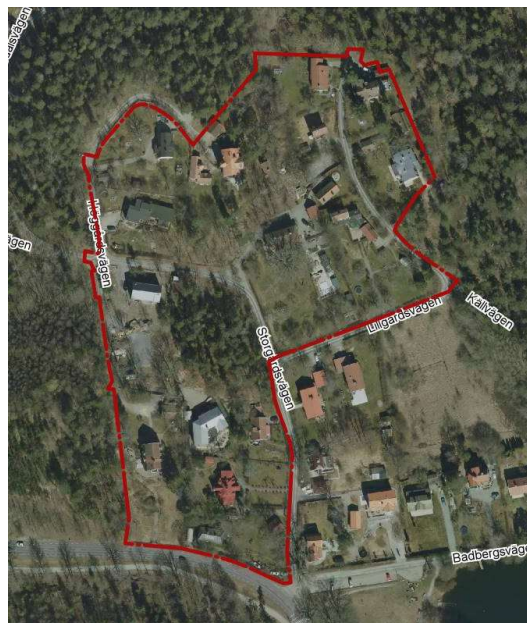
Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna:

Lidingö 9:51, del av 9:59, 9:60, 9:61, 9:63, 9:64, 9:65, del av 9:66, 9:67, 9:68, 9:69, 9:74, 9:75, 9:94, 9:96, 9:97, 9:98, 9:99, 9:262, 9:399, 9:403, 9:404, del av 9:255 samt samfälligheterna Lidingö S:107 och S:108. Alla fastigheter inom planområdet är i privat ägo, förutom gatorna, vilka antingen är samfälliga eller ägs av Lidingö stad.



Planområdet



Planens överensstämmelse med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken

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

Riksintressen

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

Översiktsplan

I Lidingös översiktsplan (2012) redovisas aktuellt planområde och naturområdet väster om planområdet som utvecklingsområde. I översiktsplanen står att området ska planläggas. Befintlig bebyggelse ska regleras av planen och möjlighet till komplettering med markbostäder ska utredas. Vid planering av området behöver bebyggelsens eventuella negativa påverkan på Kottlasjöns vattenkvalitet minimeras. Planeringen ska särskilt uppmärksamma naturområdenas kulturhistoriska, rekreativa och biologiska värden.



Bild från översiktsplanen.

Planprogram

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

Gällande detaljplaner, stadsplaner, områdesbestämmelser och fastighetsplaner

För planområdet finns inga gällande detaljplaner, stadsplaner, områdesbestämmelser eller fastighetsplaner. I sydöst gränsar planområdet till den gällande detaljplanen för kvarteret Isstacken som vann laga kraft 2018-09-21.

Miljöprogram

Lidingö stad har antagit ett miljöprogram, *Lidingös miljöprogram 2016–2020*, med 17 lokala miljömål som ska uppfyllas. Flera av målen berör framför allt stadens egna verksamheter och redovisas inte här. En bedömning har gjorts av hur detaljplanen överensstämmer med miljömålen. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att detaljplanen bidrar till att mål 7, 8 och 9 uppfylls.

Planen uppfyller följande lokala miljömål:

Bebyggd miljö

7. Stadsplaneringen främjar hälsan och miljön och är anpassad till områdets karaktär
8. Föreordnade områden är utredda
9. Antalet bullerstörda fastigheter har minskat med 50 %

Detaljplanens syfte är att bevara och skydda områdets höga natur- och kulturhistoriska värden samt att möjliggöra en utveckling av området som tar hänsyn till de höga värdena i och i anslutning till Norra Skärsätra. Inom området finns inga kända markföroreningar. Planen säkerställer att ingen ny bebyggelse uppförs i bullerstört läge.

Kulturmiljöprogram

I det kulturmiljöprogram ”Lidingös kulturhistoriska miljöer”, som antogs av kommunfullmäktige 1990, pekas planområdet ut som ”kulturhistoriskt värdefull helhetsmiljö”. I området finns bland annat Kottla gård med stora kulturhistoriska värden men också villa- och sommarvillabebyggelse från tidigt 1900-tal. Flera byggnader utpekas som värdefulla eller mycket värdefulla. Lidingö stad arbetar nu med ett nytt kulturmiljöprogram.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

Planen berör endast ett mindre, lokalt område och innebär en mindre förändring. Detaljplanens genomförande bedöms medföra en måttlig påverkan på natur- och kulturmiljö i och med att planen kommer att tillåta förhållandevis begränsade utvecklingsmöjligheter. Samtidigt innebär detaljplanen att varsamhets- och skyddsbestämmelser för natur- och kulturmiljö läggs in, för att negativ påverkan ska begränsas. Konsekvenserna bedöms således 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 beskrivning under respektive avsnitt.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomst

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som är inskrivet i miljöbalkens femte kapitel. Vid planläggning enligt PBL ska miljö kvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken följas.

Enligt miljö kvalitetsnormerna för vatten får inte detaljplanen bidra till att status på en vattenförekomst försämras. Planområdet avvattnas till Kottlasjön och Stockbysjön. Även om dessa sjöar i sig inte utgör utpekade vattenförekomster så omfattas sjöarna av dessa bestämmelser genom att sjön utgör en del av avrinningsområdet till vattenförekomsten Lilla Värtan. Lilla Värtan har enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS, 2019) statusklassning enligt nedan.

Vattenförekomst:	Ekologisk status	Kemisk status
Lilla Värtan		
Befintlig status	Måttlig	Uppnår ej god
Miljö kvalitetsnorm	Måttlig ekologisk status till 2027	God kemisk ytvattenstatus. Undantag 2027: tributyltennföreningar, antracen

Detaljplanen bedöms inte försämra möjligheten till att miljö kvalitetsnormerna uppnås. Planförslaget medför inga större förändringar av markanvändningen inom planområdet, endast två nya bostadshus möjliggörs. Mängden vatten som når Kottlasjön och Lilla Värtan bedöms inte öka i någon större omfattning eftersom dagvattnet infiltrerar och avdunstar inom fastigheterna. Läs mer under rubriken *Dagvatten*.

Miljö kvalitetsnormer för luft

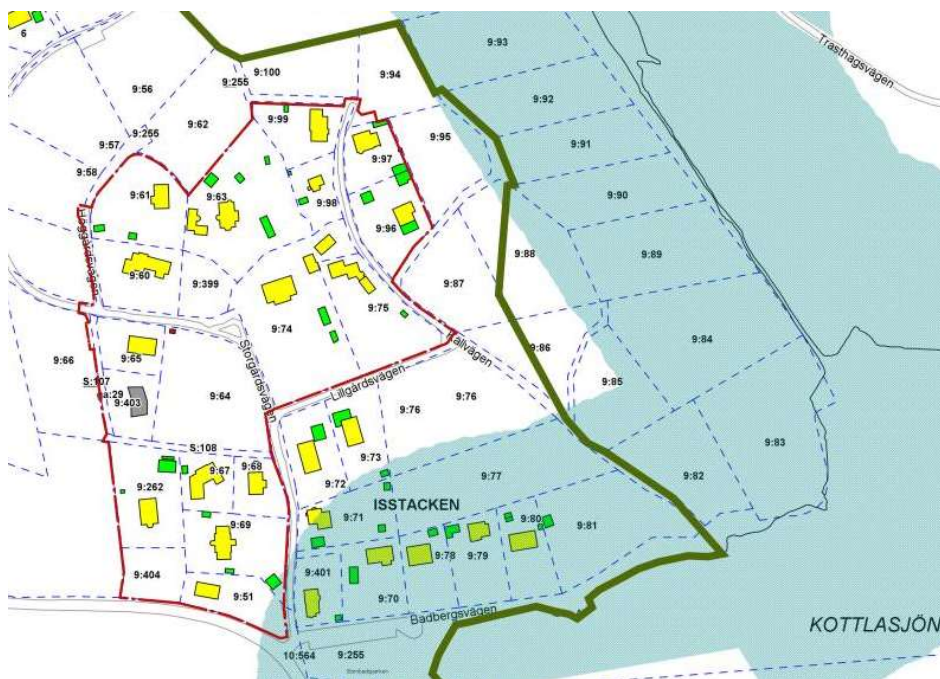
Luftkvalitetsförordningen (2010:477) anger normer för ämnena kvävedioxid/kväveoxid, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium,

nickel och bens(a)pyren i utomhusluft. Luftkvaliteten på Lidingö är förhållandevis god. Miljökvalitetsnormen för kvävedioxid överskrider inte någonstans på ön, varken räknat som årsmedelvärde eller som dygnsmedelvärde. Inte heller miljökvalitetsnormerna för partiklar överskrider.

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna för luft. Planförslaget medför ett obetydligt tillskott i trafiken till och från området. Planen bedöms inte heller på annat sätt påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för luft.

Strandskydd

Kottlasjön, öster om planområdet, har 100 meter strandskydd, på land och i vatten. Inom planområdet är det bara en liten begränsad del i planområdets södra hörn som berörs av strandskydd (delar av fastigheterna Lidingö 9:51 och 9:69). Inom kvarteret Isstacken, sydöst om planområdet, upphävs strandskyddet inom bebyggda fastigheter i samband med detaljplanen för kvarteret Isstacken.



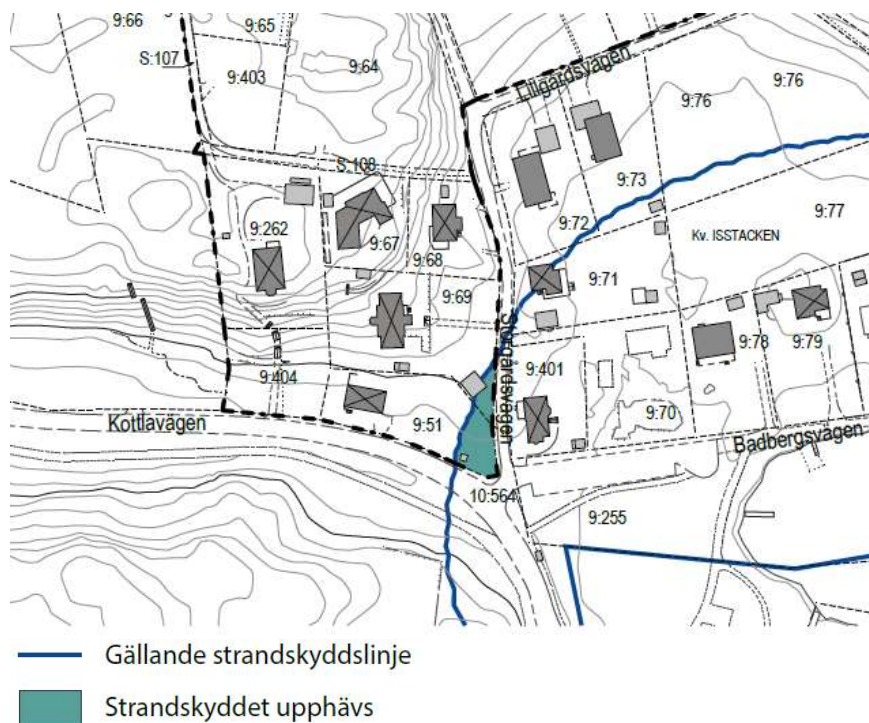
Strandskydd markerat med blå yta. Gränsen för Långängen – Elfviks naturreservat markerat med grön linje. (Kartan är inte uppdaterad med upphävande inom kvarteret Isstacken).

I detaljplanen upphävs strandskyddet inom planområdet, se karta nedan. Det berör endast två fastigheter, delar av fastigheterna Lidingö 9:51 och 9:69.

I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. I miljöbalken anges de sju särskilda skäl som finns för att upphäva strandskyddet. I aktuell detaljplan hänvisas till de särskilda skälen:

1. området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (MB kap 7, 18 c § p 1).
2. området är genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering väl avskilt från området närmast strandlinjen (MB kap 7, 18 c § p 2).

Området där strandskyddet upphävs ligger inom privata fastigheters hemfridszon. Områdena är inte allmänt tillgängliga och bedöms ha begränsad betydelse för flora och fauna. Inom båda fastigheterna finns garage och uthus inom strandskyddsområdet. Fastigheterna ligger förhållandevis långt från strandlinjen och ett upphävande påverkar inte möjligheten för allemansrättslig tillgång till strandområdet. Allmänhetens användande av stranden vid Kottlasjön sker främst via gång- och cykelstråket samt parkområdet sydöst om planområdet. Mellan planområdet och Kottlasjön finns de tre vägarna Kottlavägen, Storgårdsvägen och Badbergsvägen. Området där strandskyddet upphävs bedöms vara väl avskilt från stranden.



Bilden visar var strandskyddet upphävs inom planområdet.

Naturresevat

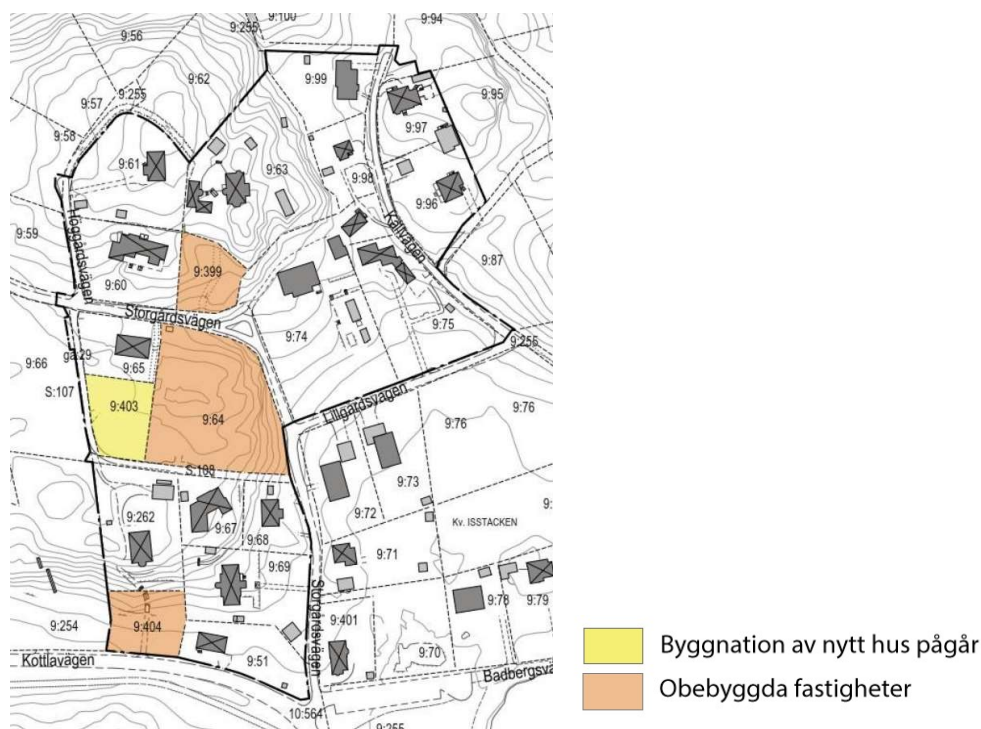
Nordost om planområdet finns Långängen - Elfviks naturresevat. Detaljplanen påverkar inte naturresevatet.

Planförslag och konsekvenser

Bostäder

Nulägesbeskrivning

All bebyggelse inom planområdet utgörs av bostäder i form av friliggande enbostadshus i 1–2 våningar. Totalt finns 15 stycken bebyggda bostadsfastigheter inom området. Storleken på fastigheterna inom området varierar från cirka 850 m² till cirka 4500 m². Fastigheterna har karaktären av trädgårdstomter, naturtomter eller en blandning av båda. Storleken på bostadshusen varierar också inom området, från cirka 50 m² till cirka 220 m². Andelen bebyggd yta inom fastigheterna varierar från cirka 7 % till 22 %. Flertalet villor är tillkomna under tidigt 1900-tal. Arkitekturen är enkel och typisk för tiden. Byggnaderna har varit relativt små, ofta i trä med brutet sadeltak. Material som främst trä, men också puts, takformer och kulörer håller ihop området uttrycksmässigt. Villorna har om- och tillbyggs under åren, men har ändå sina respektive huvudkaraktärsdrag kvar. Fastigheterna Lidingö 9:64, 9:399 och 9:404 är obebyggda. På fastigheten Lidingö 9:403 pågår byggnation av ett enbostadshus enligt beviljat bygglov vid nämndssammanträde i januari 2018.



Bilden visar obebyggda fastigheter inom planområdet samt fastighet där byggnation pågår.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanens syfte är att bevara och skydda områdets höga natur- och kulturhistoriska värden samt att möjliggöra en utveckling av området som tar hänsyn till de höga värdena i och i anslutning till Norra Skärsåtra. Området kring Kottla gård är ett välbevarat natur- och kulturområde, en utveckling av området måste göras varsamt så att inte karaktären av lantlig småskalig kulturmiljö förändras till karaktären av ett tätare villaområde.

Enligt plan- och bygglagen gäller att bebyggelse ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden och intresset av

en god helhetsverkan. Ett områdes särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Ett område ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Mark får tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Hänsyn ska tas till både allmänna och enskilda intressen.

Vid framtagande av planförslaget har en avvägning gjorts mellan det enskilda intresset att utveckla privat bostadsmark och de allmänna intressena att bevara naturområden, bevara spridningssamband, skydda kulturvärden samt bevara den småskaliga karaktären i området. Under planarbetet har studerats hur den befintliga miljön kan kompletteras med ny bebyggelse och vilka fastigheter som är lämpliga att bebygga utan att karaktären, kulturmiljön och naturvärdena påverkas negativt.

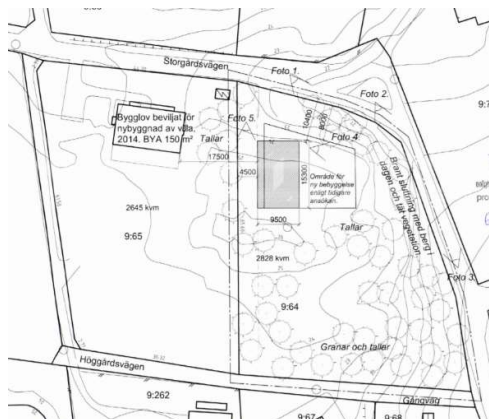
I planförslaget har byggrätter införts på två av de tre obebyggda fastigheterna, Lidingö 9:64 samt 9:399. Byggrätt har även införts på fastigheten Lidingö 9:403, där byggnation av ett nytt enbostadshus redan pågår. Kontoret bedömer att föreslagen utveckling av området ger en god helhetsverkan och är väl anpassad till den omkringliggande bebyggelsen, naturvärden, kulturmiljö samt områdets karaktär. Nedan redovisas byggrätt, motiv och ställningstaganden för de fastigheter som under planarbetet har utretts för nybyggnation.

Fastigheten Lidingö 9:64

Bakgrund

Fastigheten ligger i ett kulturhistoriskt värdefullt sammanhang nära Kottla gård och Storgårdsvägen. Fastigheten består i dag av obebyggd naturmark. I fastighetens norra del finns ett beviljat förhandsbesked för ett enbostadshus, bygglov har även sökts för detta hus. I överenskommelse med fastighetsägaren ligger denna ansökan vilande då en alternativ placering föreslås i aktuell detaljplan.

I fastighetens sydöstra del finns en ansökan om förhandsbesked gällande uppförande av ett enbostadshus. Ansökan fick avslag vid nämndssammanträde i augusti 2018 med hänvisning till pågående detaljplanearbete. Önskemål har även funnits om byggnation i fastighetens sydvästra del.



Flygfoto fastigheten Lidingö 9:64 och bild från det beviljade förhandsbeskedet i norra delen av fastigheten.



Bild från förhandsbeskedet som fått avslag och bild som visar önskemål om byggnation av tre hus inom fastigheten Lidingö 9:64.

Planförslag

Viktiga värden som har beaktats vid framtagande av planförslaget är fastighetens närhet till Kottla gård och Storgårdsvägen och de kulturhistoriska värden som är knutna till området vid Kottla gård. Fastigheten Lidingö 9:64 innehåller även värdefull natur som behöver beaktas och bevaras i möjligaste mån.

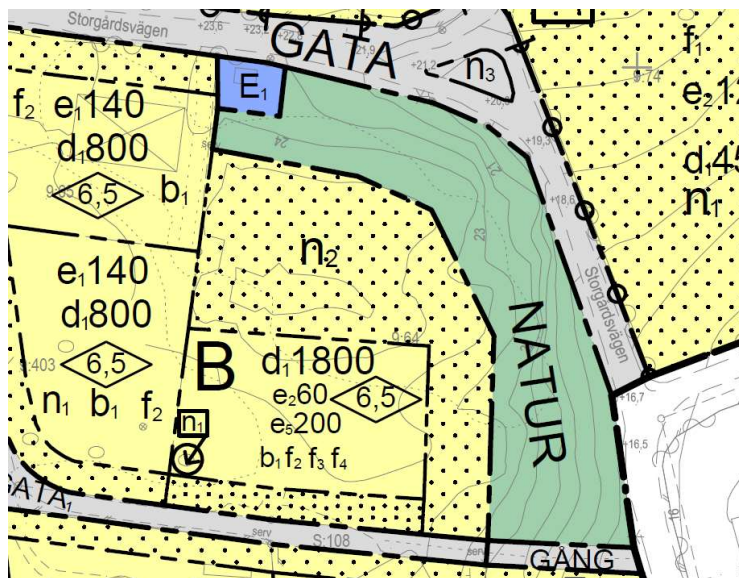
Detaljplanens syfte är att bevara och skydda områdets höga natur- och kulturhistoriska värden samt att möjliggöra en utveckling av området som tar hänsyn till de höga värdena i och i anslutning till Norra Skärsätra. För aktuell fastighet är den sammanvägda bedömningen att fastigheten är lämplig att bebygga med en ny byggnad i fastighetens sydvästra del. Denna del av fastigheten syns inte från Storgårdsvägen på grund av terräng och vegetation och en byggnad i detta läge bedöms därför inte innebära negativ påverkan på kulturmiljön eller naturvärden.

I överenskommelse med fastighetsägaren föreslås i detaljplanen en byggrätt i fastighetens sydvästra del i stället för den byggrätt fastighetsägaren, i och med förhandsbeskedet, är berättigad i fastighetens norra del. Enligt överenskommelsen överläter fastighetsägaren naturmark längs med Storgårdsvägen till staden. Området planläggs som allmän plats natur i plankartan vilket långsiktigt tryggar karaktären med natur och berg i dagen längs med vägen och vid Kottla gård. Villkor för överenskommelsen har varit en större byggrätt i sydvästra delen jämfört med det beviljade förhandsbeskedet i norra delen. Staden bedömer att placeringen i sydväst är så pass bättre ur natur- och kulturmiljöhänseende att en större byggrätt är motiverad. Byggrättens storlek är inte främmande i området då flertal andra fastigheter har liknande och även större byggrätter.

Planförslaget möjliggör att fastigheten Lidingö 9:64 kan bebyggas med ett friliggande bostadshus med en byggnadsarea om 200 m². Huvudbyggnaden får innehålla högst två lägenheter, varav den mindre får ha en största bruttoarea om max 100 kvm. Byggnaden ska ha karaktären av ett enfamiljshus men planen möjliggör två lägenheter i huset. Detaljplanen medger en byggnadshöjd om 6,5 meter. Plankartan har även en bestämmelse som anger att huvudbyggnaden får uppföras i max två våningar och vind. På fastigheten är byggrätten för komplementbyggnader begränsad till 60 kvm. Byggnadens fasadkulör regleras till oljemålad träpanel i ljusa kulörer (ljusgrå, ljusgrön, ljusgul). Tak på huvudbyggnaden ska utföras med mansardtak/brutet tak. På fastigheten finns förbud mot att uppföra källare, detta för att byggnaden så långt som möjligt ska anpassas efter topografin på fastigheten.

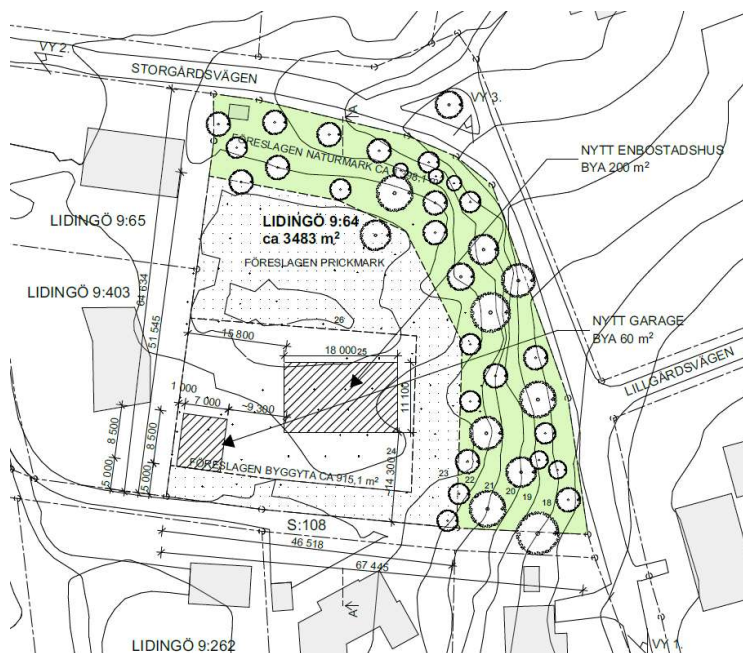
Fastigheten omfattas även av den allmänna bestämmelsen om att byggnader ska anpassas till befintlig terräng. Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt för att bevara områdets naturliga karaktär. Grunden/sockeln ska följa markens topografi så långt som möjligt. Stor markuppfyllnad och mycket sprängning är inte tillåtet.

Kvartersmarken närmast naturmarken är prickmarkerad i plankartan och försedd med en planbestämmelse som skyddar träden inom detta område (n_2). Plankartan har även en bestämmelse som anger att marken inom områden markerade med n_2 inte får hårdgöras.

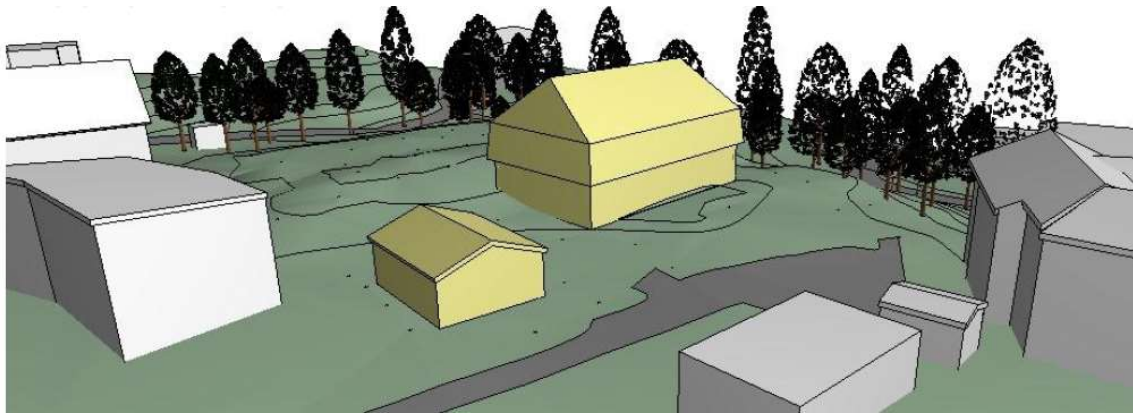


Utdrag ur plankartan, fastigheten Lidingö 9:64.

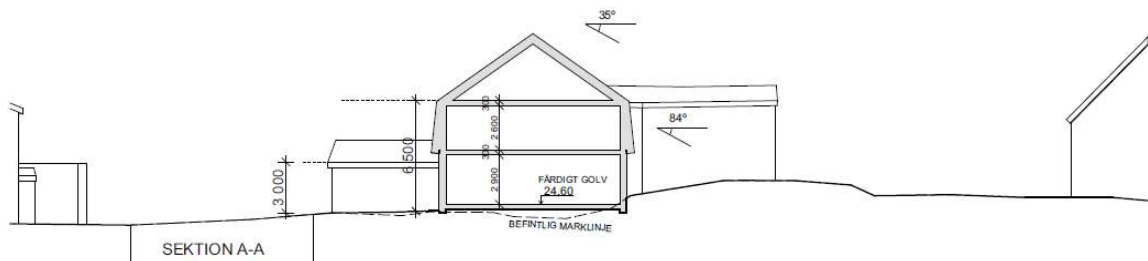
Nedan redovisas bilder framtagna av fastighetsägarens arkitekt för att översiktligt illustrera vad som möjliggörs i planförslaget.



Situationsplan fastigheten Lidingö 9:64.



Översiktsvy från sydväst.



Sektion som visar ny byggnad på fastigheten Lidingö 9:64. Byggnad på fastigheten Lidingö 9:67 syns till vänster och byggnad på fastigheten Lidingö 9:65 syns till höger.



Vy från södra delen av Storgårdsvägen i riktning mot norr samt vy från västra delen av Storgårdsvägen i riktning mot öster.



Vy från korsningen vid Kottla gård.

Genom att bara en byggrätt möjliggörs och att befintlig vegetation skyddas med planbestämmelser kan värdefull natur bevaras på fastigheten. I Lidingös Grönplan samt i utredningarna *Naturvärdesinventering Skärsätra* och i *Groddjursinventering och spridningsanalys* som gjorts som underlag till detaljplanen pekas fastigheten ut som värdefull. Fastigheten har naturvärdesklass 2 (höga naturvärden/värde av regional nivå). Planområdet ingår i ett ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO-område) som innebär att området ska skyddas så långt som möjligt mot åtgärder som kan skada naturmiljön. I Lidingös Grönplan är fastigheten utpekad som ett värdeområde och del i ett grönt samband. Värdeområdena ska bevaras och vårdas för att bibehålla och utveckla sina ekologiska värden. Exploateringsåtgärder får ske under förutsättning att de inte påverkar möjligheten att bibehålla och utveckla områdenas specifika ekologiska och rekreativa värden. De gröna sambanden ska bevaras. I *Groddjursinventering och spridningsanalys* anges att gamla tallar på fastigheten ska bevaras i ett sammanhängande stråk.

Planförslaget har anpassats för att tillgodose riktlinjer och rekommendationer i Lidingös Grönplan, i *Naturvärdesinventering Skärsätra* samt i utredningen *Groddjursinventering och spridningsanalys*. Genom att begränsa byggrätten på fastigheten kan den befintliga karaktären med natur och berg i dagen bevaras. Mot Storgårdsvägen och Kottla gård kan träd och berg bevaras så att förändringen av landskapsbilden och påverkan på kulturvärden minimeras. Planförslaget bedöms därför inte innebära negativ påverkan på naturmiljön eller naturvärden. Ny bebyggelse ska gestaltas och utformas enligt de planbestämmelser som finns på plankartan. Dessa redovisas i planbeskrivningen under rubriken *Planbestämmelser på plankartan gällande bebyggelse och stadsbild*.

Läs mer om planområdets och fastighetens naturvärde under rubriken Natur.

Fastigheten Lidingö 9:399

Bakgrund

Fastigheten ligger i anslutning till Kottla gård och Storgårdsvägen och är en av planområdets minsta fastigheter. 1999 beviljades förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten. Förhandsbeskedet avsåg uppförandet av ett enbostadshus med en byggnadshöjd om 4,5 meter. Den sammanlagda byggnadsarean för hus och uthus angavs ej få överstiga 150 m². Förhandsbeskedets giltighetstid har löpt ut.

Planförslaget

Viktiga värden som har beaktats vid framtagande av planförslaget är fastighetens närhet till Kottla gård och Storgårdsvägen och de kulturhistoriska värden som är knutna till området vid Kottla gård. På fastigheten Lidingö 9:399 finns även värdefulla träd som bör bevaras i möjligaste mån. Fastigheten är liten, 892 m², och tål inte någon större exploatering. Fastighetens närhet till Kottla gård och naturmiljövärden i området kräver en anpassning av byggnadens placering, volym och utformning.

Detaljplanen möjliggör byggnation av ett friliggande enbostadshus med en byggnadsarea om 120 m² och en byggnadshöjd om 4,5 meter. På plankartan finns en planbestämmelse som hindrar uppförande av källare, detta för att byggnaden så långt som möjligt ska anpassas efter topografin på fastigheten. I plankartan finns en bestämmelse som hindrar uppförande av komplementbyggnader inom fastigheten, detta för att hindra att fastigheten bebyggs i en för stor omfattning. Att uppföra både huvudbyggnad och komplementbyggnader, till exempel garage, bedöms orsaka negativ påverkan på miljön kring Kottla gård och Storgårdsvägen. Bygglövsbefriad friggebod får uppföras. Längs med Storgårdsvägen har ett område om sex

meter prickmarkerats för att hindra byggnation för nära Storgårdsvägen. Att behålla en öppen och obebyggd miljö längs med Storgårdsvägen stärker kulturmiljövärdet i området. På fastigheten finns även ett område med prickmark mot grannfastigheten i väst och i öst, inom dessa område finns ett antal äldre tallar som är bevarandevärda. Dessa skyddas med bestämmelse om trädfällningsförbud. Byggnadens fasadkulör regleras till oljemålad träpanel i ljusa kulörer (ljusgrå, ljusgrön, ljusgul).



Ortofoto och utdrag ur plankartan, fastigheten 9:399.

Inom fastigheten finns idag ett servitut för vatten- och avloppsledningar från Storgårdsvägen till fastigheten Lidingö 9:63, norr om fastigheten. Nybyggnation inom fastigheten 9:399 kräver därför att husets placering anpassas efter servitutet alternativt att ledningarna flyttas. Infart är planerad från Storgårdsvägen i fastighetens sydvästra hörn. Övrig fastighetsgräns mot Storgårdsvägen är försedd med in- och utfartsförbud för motortrafik, detta för att skydda en befintlig mur i fastighetens sydöstra hörn. Muren skyddas även med en varsamhetsbestämmelse (k_2), eftersom den bidrar till karaktären i miljön framför Kottla gård.

Att byggrätten som föreslås i detaljplanen är mindre än den som angavs i det gamla förhandsbeskedet motiveras med att ytan för byggnation är mycket begränsad på grund av fastighetens storlek och de bevarandevärda träden på fastigheten. Att möjliggöra en större byggrätt bedöms negativt påverka kulturvärdet längs med Storgårdsvägen och vid Kottla gård samt naturvärden på fastigheten. Byggnadsarean i förhållande till fastighetsarean är i linje med bebyggelsegraden på de senast bebyggda fastigheterna Lidingö 9:65 och 9:403. En större byggrätt bedöms inte lämplig.

Under planområdets norra del löper Käppalaförbundets bergtunnel för avloppsvatten. Fastigheten Lidingö 9:399 ligger inom bergtunnelns riskområde. 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. Läs mer under rubriken *Käppalaförbundets bergtunnel*.

Fastigheten Lidingö 9:404

Bakgrund

Fastigheten Lidingö 9:404 ligger längs med Kottlavägen i planområdets södra del. I fastighetens södra delen ligger fastigheten på samma nivå som Kottlavägen, fastigheten sluttar försiktigt uppåt mot en stödmur i norr som skiljer fastigheten från fastigheten Lidingö 9:262, som ligger på en högre nivå. Fastigheten bildades 2016 efter styckning av fastigheten Lidingö 9:262. Samma år beviljades förhandsbesked för ett enbostadshus inom 9:404.

Förhandsbeskedet avsåg uppförande av ett enbostadshus i två våningar med en byggnadsarea om 100 m² och en högsta nockhöjd om 8 meter. Förhandsbeskedets giltighetstid har löpt ut.



Ortofoto och bild från förhandsbeskedet, i övre delen av bildens syns den befintliga villan inom fastigheten Lidingö 9:262 och i den nedre delen av bilden syns huset som beviljades i förhandsbeskedet.

Planförslaget

De frågor som bland annat har utretts vid framtagande av planförslaget för fastigheten Lidingö 9:404 är fastighetens närhet till Kottlavägen med avseende på buller samt lämpligheten att ordna in- och utfart från Kottlavägen. Viktiga värden och förhållanden som har beaktats vid framtagande av planförslaget är fastighetens begränsade storlek, naturvärden, den sluttande terrängen samt vyn upp mot huset på fastigheten Lidingö 9:262.

I detaljplanen medges ingen bygg rätt på aktuell fastighet. Detaljplanens syfte är att bevara och skydda områdets höga natur- och kulturhistoriska värden samt att möjliggöra en utveckling av området som tar hänsyn till de höga värdena i och i anslutning till Norra Skärsåtra.

Detaljplanen ska förhindra en överexploatering av området. För aktuell fastighet är den sammanvägda bedömningen att fastigheten inte är lämplig att bebygga. Fastigheten ligger nära Kottlavägen och är därför delvis bullerstörd. För att klara bullerkraven skulle byggnaden behöva placeras i fastighetens norra del. En placering av huset enligt förhandsbeskedet, i fastighetens nordvästra del innebär påverkan på vegetationen. Denna del av fastigheten är utpekad som värdefull i utredningen "Grodjdjursinventering och spridningsanalys". I utredningen anges att värdeområdet ska bevaras i ett sammanhängande stråk.

Nybyggnation av ett hus inom fastigheten skulle förändra landskapsbilden sett från Kottlavägen upp mot det befintliga huset på fastigheten Lidingö 9:262. Fastigheten Lidingö

9:404 upplevs i dag som en naturlig trädgård tillhörande fastigheten Lidingö 9:262. Den fria vyn med den sluttande terrängen upp mot huset är värdefull att bevara.

Läs mer om planområdets och fastighetens naturvärde under rubriken Natur.



Fastigheten Lidingö 9:404 längs med Kottlavägen. Villa på ursprungsfastigheten Lidingö 9:262 syns i bakgrunden. Källa: Google Street view.

Planbestämmelser på plankartan gällande bebyggelse och stadsbild

De planbestämmelser som införts på plankartan syftar till att värna om den ursprungliga bebyggelsens karaktär, landskapsbild och historia. Bestämmelserna ska säkerställa att ny bebyggelse anpassas till områdets karaktär. Områdets arkitektoniska karaktärsdrag kan sammanfattas enligt nedan.

- 1, 1½ eller 2-våningsvillor
- Liggande eller stående träpanelfasader eller putsfasader
- Fasadkulöerna är röda, gula, vita eller träfärgad brungrå
- Sadeltak eller mansardtak, mindre byggnadsdelar med pulpettak
- Markerade entréer, verandor och balkonger
- Taktäckningsmaterial är betongpannor, tegelpannor, papp eller plåt
- Sockel, lägre eller högre beroende på husets anpassning i terrängen
- Snickerier
- Byggnadernas placering i förhållande till vägarna i området.

Utnyttjandegrad

Byggrätternas storlek i området uttrycks med byggnadsarea. Byggnadsarean utgörs av byggnadens yta på marken och mäts i byggnadens fasadliv.

e₁ - Största byggnadsarea för huvudbyggnad

Byggnadsarean är olika för varje fastighet inom planområdet beroende på hur stor del av fastigheten som idag är bebyggd. För varje fastighet har en bedömning gjorts om hur stor byggrätt som är lämplig för fastigheten. Faktorer som påverkat bedömningen är storlek på fastigheten, bebyggd yta, kulturvärden, naturvärden och topografi. Eftersom planens syfte är att bevara karaktären på den befintliga bebyggelsen medges generellt inga stora utökade byggrätter. Byggrätten är i många fall anpassad och avrundad utifrån fastighetens nuvarande

byggnadsarea men några undantag finns där en större byggrätt har ansetts lämplig, se tabell nedan.

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

Fastighet	Huvudbyggnad idag (ca kvm)	Byggrätt i DP	Kommentar till byggrätt
Lidingö 9:51	128	130	Som idag
Del av Lidingö 9:59	Obebyggd	-	Obebyggd, planläggs för väg
Lidingö 9:60	225	255	Mindre byggrätt för komplementbyggnad till fördel för större byggrätt för huvudbyggnad
Lidingö 9:61	116	135	Planen medger en mindre utbyggnad av huvudbyggnaden. Litet hus på stor fastighet
Lidingö 9:63	145	150	Som idag
Lidingö 9:64	Obebyggd	200	Byggrätt i fastighetens sydvästra del
Lidingö 9:65	140	140	Som i dag
Del av Lidingö 9:66	Obebyggd	-	Obebyggd, ägs av Lidingö stad, planläggs för väg och E ₂ -område
Lidingö 9:67	200	200	Som i dag
Lidingö 9:68	104	110	Som i dag
Lidingö 9:69	170	170	Som i dag
Lidingö 9:74	210	210	Som i dag
Lidingö 9:75	188	190	Som i dag
Del av Lidingö 9:94	Obebyggd	-	Lidingö stad, vändplan
Lidingö 9:96	182	190	Som i dag
Lidingö 9:97	132	140	Som i dag
Lidingö 9:98	50	120	Fastigheten är i dag bebyggd med ett litet hus, planen medger en utbyggnad för att möjliggöra en funktionell användning av fastigheten
Lidingö 9:99	162	170	Som i dag
Lidingö 9:262	143	150	Som i dag
Lidingö 9:399	Obebyggd	120	Byggrätt anpassad efter fastighetsstorlek och närhet till Kottla gård och Storgårdsvägen
Lidingö 9:403	Bygglov för 140	140	Byggrätt enligt bygglov
Lidingö 9:404	Obebyggd	-	Ingen byggrätt enligt motivering tidigare i planbeskrivningen
Del av Lidingö 9:255	Obebyggd	-	Obebyggd, ägs av Lidingö stad, planläggs för väg

Utöver den byggnadsarea som anges på varje fastighet får komplementbyggnader uppföras enligt bestämmelsen nedan.

Där inget annat anges gäller att största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader ej får överstiga 40 m² per fastighet. Komplementbyggnader får uppföras i en våning med en högsta byggnadshöjd om 3 meter.

Bestämmelsen ovan gäller för alla fastigheter förutom de som har bestämmelsen e₂ eller e₃. e₂-bestämmelsen finns på några fastigheter som idag har större komplementbyggnader än vad den generella bestämmelsen medger. Bestämmelsen säkerställer att dessa komplementbyggnader inte blir planstridiga. Bestämmelsen finns även på några fastigheter som ges en mindre eller större byggrätt för komplementbyggnader på grund av fastighetens

storlek och andelen bebyggd yta.

e₂ – Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader på fastigheten. Komplementbyggnader får uppföras i en våning med en högsta byggnadshöjd om 3 meter.

På den obebyggda fastigheten Lidingö 9:399 finns en bestämmelse som hindrar uppförande av komplementbyggnader, e₃. Fastigheten är liten och ligger nära Kottla gård vilket innebär att det är viktigt hur denna fastighet utformas och gestaltas. Uppförande av komplementbyggnader, till exempel garage, skulle orsaka negativ påverkan på miljön kring Kottla gård och Storgårdsvägen. Bygglövsfri friggebod får uppföras.

e₃ – På fastigheten får inga komplementbyggnader uppföras.

Inom området finns idag en fastighet som har en huvudbyggnad och en komplementbostadsbyggnad, Lidingö 9:74. På denna fastighet finns en bestämmelse som medger detta och en bestämmelse som reglerar storleken för denna komplementbostadsbyggnad.

e₄ - Största byggnadsarea för komplementbostadsbyggnad. Får inredas till bostad.

På fastigheten Lidingö 9:64 finns en bestämmelse som medger att huvudbyggnaden får inrymma två stycken lägenheter, varav den mindre får ha en största bruttoarea om max 100 kvm. Byggnaden ska ha karaktären av ett enfamiljshus men planen möjliggör för två lägenheter i huset. Fastigheten har även en större byggrätt för komplementbyggnader, 60 kvm, eftersom två lägenheter kan föranleda behov av att uppföra extra komplementbyggnader.

e₅ - Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 200 kvm. Huvudbyggnaden får innehålla högst två lägenheter, varav den mindre får ha en största bruttoarea om max 100 kvm.

Fastighetsstorlek

För att bevara områdets karaktär får fastigheterna inte styckas av. De flesta fastigheter är små och så pass bebyggda att det inte på ett lämpligt sätt går att stycka dem. Andra skäl till att avstyckning är olämpligt är att vissa fastigheter består av kuperad terräng eller värdefull natur som bör bevaras. Fastigheter med byggnader som har höga kulturvärden är inte lämpliga att stycka av då det skulle få en negativ effekt på den befintliga bebyggelsen. På fastigheten 9:64 möjliggör planen en fastighetsreglering eftersom en del av fastigheten planläggs som allmän plats natur och ska överlåtas till kommunen.

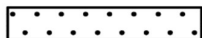
I plankartan begränsas avstyckningsmöjligheten genom planbestämmelser om minsta tillåtna fastighetsstorlek. Bestämmelser medger en viss flexibilitet gällande mindre fastighetsregleringar grannar emellan.

d₁ – minsta fastighetsstorlek i kvm.

Placering

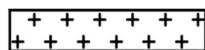
På plankartan styrs byggnaders placering med hjälp av så kallad prickmark, det vill säga mark där ingen byggnad får uppföras. Prickmarkens utbredning och placering beror på olika faktorer så som hur stor del av fastigheten som idag är bebyggd, om fastigheten innehåller

värdefull naturmark, trädgård eller terräng som bör bevaras. Prickmarkzonerna mot gatan syftar till att bevara ett grönt gaturum fritt från byggnader.



Prickmark – marken får inte förses med byggnad.

Inom vissa fastigheter reglerar plankartan var komplementbyggnader får placeras. Områden markeras med så kallad korsmark.



Korsmark - på marken får endast komplementbyggnad placeras.

Plankartan innehåller även bestämmelse om huvudbyggnads och komplementbyggnads placering i förhållande till fastighetsgräns.

*Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.
Komplementbyggnad som inte är sammanbyggd med annan komplementbyggnad i fastighetsgräns ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.*

Utformning

För att bevara områdets karaktärsdrag och kulturhistoriska värde är det viktigt att nya byggnader anpassas till befintlig bebyggelse. Detta innebär att nya byggnader ska placeras och gestaltas i enlighet med karaktären på bebyggelsen i området. Ny bebyggelse bör ta upp proportioner, volym och materialval från den äldre bebyggelsen. På plankartan finns generella bestämmelser som gäller för alla fastigheter inom planområdet. Plankartan har även fastighetsspecifika bestämmelser som reglerar hur höga byggnader får vara.

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

f₁ - Endast friliggande enbostadshus. På fastigheten får en huvudbyggnad och en komplementbostadsbyggnad finnas.

Bestämmelsen f₁ finns på fastigheten Lidingö 9:74 som i dag är bebyggd med en huvudbyggnad och en komplementbostadsbyggnad.

f₂ - Fasadkulör ska vara oljemålad träpanel i ljusa kulörer (ljusgrå, ljusgrön, ljusgul).

Bestämmelsen f₂ finns på fastigheterna Lidingö 9:64 och 9:399.

f₃ - Tak på huvudbyggnad ska utföras med mansardtak/brutet tak.

f₄ - Huvudbyggnad får uppföras i max två våningar och vind.

Bestämmelsen f₃ och f₄ finns på fastigheterna Lidingö 9:64.

Där inget annat anges gäller maximalt en lägenhet per fastighet med en friliggande huvudbyggnad. Maximalt två lägenheter per fastighet med en huvudbyggnad och en komplementbostadsbyggnad.

Högsta byggnadshöjd i meter.

Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan.

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

Nybyggnation ska utföras i en stil som överensstämmer med områdets ursprungliga karaktär.

Komplementbyggnader ska utformas med stor hänsyn till befintlig huvudbyggnad. Komplementbyggnad får uppföras med en högsta byggnadshöjd om 3 meter. Komplementbyggnader får inte inredas till bostad.

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

Fasader ska utformas med stående träpanel, liggande träpanel eller puts. Materialen får kombineras.

Fasadkulör ska vara röd, gul, vit, träfärgad panel eller oljemålad träpanel i ljusa kulörer (grå, grön, gul).

Tak på huvudbyggnad ska utföras med sadeltak eller mansardtak och får vara valmade. Byggnadsdetaljer så som tillbyggnader, balkonger och takkupor får utformas med pulpettak.

Takmaterial ska bestå av betongpannor, tegelpannor, papp, skivplåt eller bandtäckt plåt i röd eller svart kulör.

Byggnader ska anpassas till befintlig terräng. Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt för att bevara områdets naturliga karaktär.

Plank får inte uppföras.

Bestämmelsen om sprängning, schaktning och fyllning innebär att grunden/sockeln ska följa markens topografi så långt som möjligt. Stor markuppfyllnad och mycket sprängning är inte tillåtet. Bestämmelsen om plank syftar till att bevara öppenheten och överblickbarheten i området, då det är ett viktigt karaktärsdrag i området. Bestämmelsens syfte är att hindra plank i fastighetsgräns. 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 och inte placeras närmare gräns än 4,5 meter (9 kap. 4 § PBL).

Byggnadsteknik

På plankarten finns följande byggnadstekniska bestämmelser:

Takvatten ska infiltreras på tomten.

b₁ – Källare får ej uppföras.

Bestämmelsen om att takvatten ska infiltreras på tomten gäller i hela planområdet med syfte

att fördröja dagvatten. Bestämmelsen om att källare inte får uppföras finns inom vissa obebyggda fastigheter och gäller vid nybyggnation.

Kulturmiljö

Nulägesbeskrivning

Under andra hälften av 1800-talet, med ångbåtstrafikens utveckling, exploateras områden i skärgården för sommarnöjesbebyggelse. Ett av de tidigt exploaterade områdena är området kring Stockbysjön och Kottlasjön. Trakten kring de båda sjöarna har historia som ett tidigt exploaterat område med sommarnöjesbebyggelse och är en del i berättelsen om ett äldre Lidingö, en berättelse som föregår villastadsexploateringen som tar vid in på 1900-talet. I området finns en äldre gård – Kottla gård - vars historia möjligen går tillbaka till 1600–1700-tal. I övrigt har området bebyggts under tidigt 1900-tal med tidstypiska, relativt små och enkla villor.



Till vänster: Kottla gård (Lidingö 9:74). Till höger: Villa Hangöborg (Lidingö 9:69)

Kottla gård

Kottla gård utgör planområdets äldsta bebyggelse och var ursprungligen ett torp. Till gården har hört ekonomibyggnader av vilka några ännu finns kvar. Kottla mangårdsbyggnad är en av Lidingös bäst bevarade och mest ursprungliga äldre mangårdsbyggnader. Den välbevarade gårdsmiljön med huvudbyggnad, möjligen från sent 1700-tal, är mycket karaktärsbärande i kulturmiljön längs Storgårdsvägen. Byggnaden tillbyggdes på 1880-talet med en rikt utsmyckad veranda i två våningar i så kallad schweizerstil. Häckar, staket och högvuxna lövträd ramar in gårdsmiljön mot vägen. I Stockholms läns museums inventering från 1995 betecknas byggnaden Kottla gård på fastigheten Lidingö 9:74 som mycket värdefull. Byggnaden är av länsstyrelsen klassad som "kulturhistoriskt omistlig" och hela området kring gården är klassad som "kulturhistoriskt mycket värdefullt". I Lidingö stads kulturmiljöprogram pekas ytterligare fyra fastigheter ut som objekt med mycket högt respektive högt värde. Dessa fastigheter är Lidingö 9:61, 9:69, 9:75 och 9:98.

Storgårdsvägen

Storgårdsvägen, som går igenom planområdet, är en av Lidingös äldsta vägar och har därför ett högt kulturhistoriskt värde. Storgårdsvägen och Finedalsvägen kan anas redan på den äldsta bevarade Lidingökartan från 1660-talet. Inom planområdet har vägen i dag samma sträckning som på 1700-talet. Storgårdsvägen är i dag belagd med asfalt. Inom planområdet följer vägen terrängen och är lätt avläsbar där den slingrar mellan bergknallarna och längs bergssidorna. De branta bergspartierna bidrar till den speciella karaktären i området. I planområdets mitt, där Storgårdsvägen viker av åt väster, finns ett naturparti som ett vackert inslag i landskapsbilden. Även Källvägen inom planområdet är en gammal väg som finns

dokumenterad som mindre väg eller stig på kartmaterial redan från 1720-talet. Vägarna kantas av äldre tele- och belysningsstolpar med monterade vägbelysningsarmatur, häckar och trästaket vilka tillsammans är viktiga för upplevelsen av området. Även Källvägen är i dag belagd med asfalt.



Till vänster: Storgårdsvägen sedd från söder med Kottlavägen i ryggen. Till höger: Källvägen sedd från söder.

Områdets utveckling

Under tidigt 1900-tal förändrades miljön i området genom avstyckningar för små sommarvillor. Tidigare hävdad åker, äng och betesmark växte igen. Dock finns fortfarande enstaka inslag av stenvägar och gamla solitära lövträd. Villorna kring Kottla gård ligger i två ganska glesta men koncentrerade klungor, norr och söder om gården. Den glesta bebyggelsestrukturen är ett av kulturmiljöns viktiga karaktärsbärande uttryck. Flertalet före detta sommarvillor har fortfarande stora och luftiga tomter även om en och annan sentida förtätning med nya villor har skett. Den befintliga bebyggelsen har tillkommit under olika tidsperioder. Planområdet har aldrig varit planlagt. Karaktäristiskt för området är tomternas storlek, topografi, vegetation och den slingrande gamla vägen. På vissa platser omges vägen av branta bergsväggarna och naturmark, inom andra delar ligger fastigheternas bebyggelse nära inpå vägen. Staket i rödmålat trä, gärdesgårdar och häckar kantar vägarna. Några av villorna har uppförts som sommarvillor och några som åretrunthus, flera av dem har byggts om eller byggts till. Bebyggelsen är generellt av enklare arkitektur och av olika storlek. Tomterna är en blandning av naturtomt och trädgårdstomt. Hur stor del av fastigheterna som är bebyggda varierar i hög grad inom området. Flertalet villor tillkom under åren mellan 1905 och 1925. De flesta har karaktär av enkla egnahem från tidsperioden. I regel är de uppförda i 1–1,5 våningar med vind och källare, med brutna sadeltak eller sadeltak täckta med tegel eller ståndfalsad slät plåt. Fasaderna är antingen panelklädda, ofta med spåntad panel, eller klädda med ljus puts. Endast ett fåtal av villorna har varit större som till exempel den väl bibehållna Villa Hangöborg (Lidingö 9:69) från 1900-talets början även om senare tillbyggnader givit den dess nuvarande karaktär av herrgård. Många villor har blivit mer eller mindre förändrade i samband med senare tiders renoveringar och ombyggnader för permanentboende.

På fastigheterna Lidingö 9:97 och Lidingö 9:98, på Källvägens östra sida, finns en komplementbyggnad sammanbyggd över fastighetsgränsen. Den är troligen uppförd under 1910-talet och är en av relativt få kvarvarande komplementbyggnader av detta slag på Lidingö. Byggnaden, som ursprungligen inrymt förråd, vedbod och sommarrum, är mycket restaurerad men bedöms ändå ha ett visst kulturhistoriskt värde som exempel på komplementbyggnad sammanbyggd över tomtgräns. Den har också ett betydande miljöskapande värde. Komplementbyggnaden är rektangulär till sin form med ett mansardtak med rött enkupigt tegel, rödfärgad fasad med liggande enkelfasspontad panel och vita snickerier.

Planförslag och konsekvenser

Ett av planens syften är att skydda och bevara planområdets höga kulturhistoriska värde. Vissa fastigheter skyddas därför genom varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser. Fyra fastigheter har försetts med varsamhetsbestämmelser (*k*): Lidingö 9:61, 9:69, 9:75 och 9:98. En fastighet har försetts med skyddsbestämmelser (*q*): Lidingö 9:74.



Fastigheter med varsamhets- eller skyddsbestämmelse.

Bebyggelsen i Norra Skärsåtra är inte unik i ett nationellt perspektiv men för Lidingö har den stor stadshistorisk betydelse. Byggnaderna i området belyser den arkitekturhistoriska utvecklingen från 1700-talet fram till idag. Flera byggnader har höga arkitektoniska och konstnärliga värden. Storgårdsvägen har ett mycket högt kulturhistoriskt värde som behöver beaktas vid ny- och tillbyggnad. Även Källvägen och Lillgårdsvägen har stor betydelse för kulturmiljön. För att bevara vägarnas karaktär i området har plankartan försetts med bestämmelser om att byggnader inte får placeras inom vissa avstånd från vägarna, så kallad ”prickad mark”. Beroende på befintlig bebyggelsestruktur så varierar avståndet inom varje fastighet.

Varsamhetsbestämmelser (k)

All bebyggelse omfattas av plan- och bygglagens varsamhetskrav (8 kap. 17 § PBL), det vill säga ändring av byggnader ska alltid göras varsamt så att deras kulturvärden tas tillvara. Med varsamhetsbestämmelser kan kommunen i en detaljplan tydliggöra vad varsamhetskravet innebär för den aktuella fastigheten och vilka egenskaper hos bebyggelsens som är värdefulla. Varsamhetsbestämmelserna innebär inget skydd av befintliga material, men vid underhåll och utbyte av befintliga material ska det göras i ett utförande som är anpassat till omgivningens karaktär och/eller typiskt för byggnadens huvudkaraktär. En varsamhetsbestämmelse i detaljplanen utlöser inte någon rätt till ersättning. Varsamhetsbestämmelser får inte medföra att pågående markanvändning påtagligt försvåras. I detaljplanen föreslås att de byggnader som har ett kulturhistoriskt värde och utgör en viktig del av områdets karaktär får en varsamhetsbestämmelse.

k₁ – Kulturhistorisk värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå. De karaktärsdrag och värden som anges på plankartan för respektive fastighet ska särskilt beaktas vid ändring.

Bestämmelsen som är relativt generellt utformad kompletteras med specifika karaktärsdrag för varje fastighet. De karaktärsdrag som är viktiga för respektive fastighet listas på plankartan och ska beaktas vid ändring.

På en av de obebyggda fastigheterna, Lidingö 9:399, finns en varsamhetsbestämmelse med syfte att en befintlig mur ska beaktas vid förändring. Muren finns i fastighetens sydöstra hörn och bidrar till karaktären i miljön framför Kottla gård. Plankartan reglerar att in- och utfart inte får ske i denna del av fastigheten. Muren ska beaktas vid byggnation och vid eventuell omdragning av befintlig vatten- och avloppsledning inom fastigheten.

k₂ – Muren i fastighetsgräns mot Storgårdsvägen ska beaktas vid ändring.

Nedan redovisas de fastigheter som har försetts med varsamhetsbestämmelser och de karaktärsdrag som ska beaktas.

Lidingö 9:61

Villan är uppförd 1926–1927 efter ritningar av arkitekt G. Karland. Byggherre var fil. dr. Hugo Dahlstedt. Villan är arkitektoniskt karaktäristisk för 1920-talets klassicerande formspråk om än tillbyggd under senare tid. En mindre entréveranda byggdes till på 1960-talet. År 2003 förlängdes villan mot norr. Byggnaden har trots detta behållit sin 1920-tals karaktär. Arkitekturen är traditionell och lågmäld med symmetriskt gestaltade fasader. De tillbyggnader som gjorts är i samma stil och påverkar inte byggnadens kulturvärden. Villan har vit spritputsad fasad med profilerat listverk och några ursprungliga spröjsade fönster samt en frontespis på fasaden mot öster. Exteriören karaktäriseras även av det tidstypiska brutna taket med en ursprunglig takkupa. Taktäckningen är dock sentida. Villan är placerad på en högt belägen delvis naturpräglad villatomt med inslag av ek och berg i dagen. Eftersom ganska få av de tidiga 1900-talsvillorna har fått behålla en äldre prägel, och denna är ett av de bästa exemplen på sin kategori, bedöms villan och tomten inom Lidingö 9:61 ha stort kulturhistoriskt värde. Värdet ligger främst i dess förhållande till områdets karaktär i vilken den inordnar sig genom sin volym och enkelhet samt sitt läge på en stor och närmast skärgårdsliknande tomt.



Till vänster: villan från nordväst. Till höger: villans södra gavel är i ursprungligt skick liksom gaveln/frontespisen med balkong på östra långsidan.

Byggnadsbeskrivning

Antal våningar: två och källare

Stomme/konstruktion: Trä

Takform: Mansardtak

Skorsten: Två putsade vita skorstenar

Taktäckningsmaterial: Svarta två-kupiga betongpannor

Sockel: Delvis tuktad sten, delvis betong

Fasader: Spritputsade

Fasadkulör: Brutet vitt. Fönstersnickerierna gråblå.

Fönster: Ursprungliga, tidstypiska tvåluftsbågar med tre rutor/båge. Ursprunglig placering. Tillbyggnaden med sekundära men liknande. På norrgaveln höga fönsterdörrar.

Utvändiga detaljer: Entré i väster på kort trappa med smidesräcken. Inbyggd entréveranda med moderna enlufts-fönster. Liten ursprunglig kupa med pulpettak i västra takfallet. Fönster med tätspröjsade bågar. I öster finns en frontespis under sadeltak, med balkong med smidesräcke. Korta taksprång och inklädd takfot. Sockeln i södra gaveln består av tuktad sten och är relativt hög samt innehållande två dörrar.

Händelser: Inbyggd entréveranda 1963. Tillbyggd/förlängd åt norr, 2003.

Tomt: Högt belägen, stor och vacker tomt, vilken delvis består av naturtomt och delvis av trädgårdstomt. Berghållar i dagen. På den västra delen finns en högvuxen ek.

De karaktärsdrag och värden som anges på plankartan för respektive fastighet ska särskilt beaktas vid ändring. Följande karaktärsdrag anges för Lidingö 9:61:

- Huvudbyggnadens rektangulära volym.
- Klassicerande formspråk.
- Mansardtak.
- Kupa i väster.
- Frontespis med balkong i öster.
- Vit spritputsad fasad.
- Sockel med tuktad sten i söder.
- Fönster och fönstersättning, med avseende på material, utförande, dimensioner och placeringar.

Lidingö 9:69 (Hangöborg)

Villa uppförd som sommarvilla cirka 1905–1910 med en tidstypisk exteriör. Villan har byggts till i norr och söder men den ursprungliga volymen och karaktärsdragen är fortfarande tydligt avläsbara. Med sina brutna takfall och sin två våningar höga stora veranda har huset drag av svensk herrgård och jugend. Utmärkande för huset är även fasadens spåntade panel, samt karaktäristiska fönster och entréparti. Huset inramas av en äldre villaträdgård med trästaket mot Storgårdsvägen. Hangöborg är en av de numera fåtaliga sommarvillor på Kottlasjöns västsida som fortfarande bevarar en mer ursprunglig exteriör. Byggnaden och tomtens bedöms ha stort kulturhistoriskt värde.



Till vänster: trädgårdssidans fasad åt öster. Till höger: Fasad åt väster med trapphustorn.

Byggnadsbeskrivning

Antal våningar: två våningar samt vind och källare

Stomme/konstruktion: trä

Takform: Mansardtak med avvalmade gavelspetsar. Övre fallet svängt och med rundadnock.

Taktäckningsmaterial: Skivplåt (med stånd och hakfals) målat i engelskt rött

Skorsten: Rött tegel med profilerat krön.

Sockel: Tuktad granit med halvrund utanpåliggande fog. Tillbyggnaderna i betong.

Fasader: Panelarkitektur – i bröstningen stående och i övrigt liggande enkelfasspontad panel.

Fasadkulör: Gul med vita snickerier

Fönster: Ursprungliga, utåtgående, tvålufts med överhängd tredje luft som är spröjsad i fyra rutor.

Fönsteromfattningarna vita med rikt profilerad kornisch.

Utvändiga detaljer: Veranda i två våningar i öster, öppen i övervåningen. Fronten (bröstvärtet) har enkla lövsågade dekorativa spjälor. I väster finns utskjutande trapphustorn under svängd takning. I nedre fallen takkupor under höga svängda plåtklädda tak. I vinden ytterligare kupor åt söder och norr. Avvattning fotränna. Smal bröstningslist samt profilerad kransgesims. Takfoten inklädd med pärlspont. Entré i öster på liten öppen veranda. Entrédörrar sekundära med överljus.

Händelser: Symmetriskt tillbyggd 1990 (arkitekt Keijser, Stockholm) åt söder och norr. Utformningen är anpassad till den ursprungliga byggnaden men skillnaden syns i fönstren och i panelen med sågat virke.

Tomt: Stor trädgårdstomt med fruktträd och högvuxna karaktärsträd. Mot gatan löper ett traditionellt trästaket vilket är betydelsefullt för gaturum och upplevelse.

De karaktärsdrag och värden som anges på plankartan för respektive fastighet ska särskilt beaktas vid ändring. Följande karaktärsdrag anges för Lidingö 9:69:

- Den kubiska ursprungliga volymen med de symmetriskt placerade tillbyggnaderna. Den samlade helheten.
- Det egenartat utformade taket, klätt med röd plåt.
- Den höga skorstenen i tegel.
- Kuporna i mansardtaget.
- Panelarkitekturen med omväxlande stående respektive liggande enkelfasspontad panel.
- Verandan i öster.
- Trapphuset i väster.
- Fönster med avseende på material, utförande, dimensioner och placeringar.
- Material och dess dimensioner.

Lidingö 9:75

Villan inom Lidingö 9:75 har en lång tillkomsthistoria. Villan kan möjligen ha sitt ursprung i en mindre och äldre byggnad som hört samman med Kottla gård. På äldre ritningar omnämns byggnaden som "Kottla lillgård". Byggnaden om- och tillbyggdes 1918, möjligen till sommarvilla. Med rektangulär plan och brutet sadeltak fick den karaktär av ett tidstypiskt enkelt egnahem. Under 1920-talet byggdes den till, bland annat 1926 efter ritningar av Nils G:son Friberg. Villan fick då en rationell planlösning med fasader utformade i tidens klassicism. Villan har också senare tillbyggt. De olika tilläggen är medvetet och omsorgsfullt gestaltade, alltid med respekt för tidigare årsringar. Villan har ett exponerat läge och de olika tidslagren är avläsbara. Villan och den generösa trädgårdstomten bedöms ha stort kulturhistoriskt värde.



Till vänster: villans fasad åt söder med tillbyggnaden från 1926. Till höger: villans västra gavel.

Byggnadsbeskrivning, äldsta delen

Antal våningar: två våningar och källare

Stomme/konstruktion: Trä

Takform: Mansardtak

Skorsten: Plåtklädd

Taktäckningsmaterial: tvåkupiga röda betongpannor

Sockel: Slätputsad

Fasader: Putsade

Fasadkulör: Ljust gul

Fönster: Tätspröjsade delvis sekundära och delvis från 1926

Utvändiga detaljer: Entré i norr på betongtrappa. Äldre dörr med fyllningar och med spröjsad glasning.

Trapphusfönster som skär genom takfoten. Avvatning via vit plåt. Två kupor och ett litet fönster i södra takfallet.

Tillbyggd längs hela den södra fasaden i bottenplanet samt åt öster i klassicerande stil och med putsade fasader.

Takgesims med tandsnitt. Tillbyggnaden längs den södra fasaden har flackt plåtklätt pulpettak. Balkong i västra delen på pulpettaket. Tillbyggnaden har i söder tre fönsteraxlar. Den i mitten utformad med pardörrar. Bröstning i fönster och pardörrar i trä med fyllningar.

Tillbyggnaden har i öster gavelparti med fronton med putsat tympanon och med tandsnitt. Tillbyggnad från 1990 med likadana fönster som ovan. Gesims likadan. Gavelns fronton med putsad tympanon med tandsnitt. Svart plåttak. Snickerierna i brutet vitt.

Yngsta tillbyggnaden har liknande formspråk men fasaden är försedd med locklistpanel. Taket har röda tvåkupiga betongpannor.

Händelser: Tillbyggd 1926 med Nils G:son Friberg som arkitekt. Tillbyggnaden är elegant och anspråksfullt gestaltad i 1920-tals-klassicism. Tillbyggd 1990/1994, arkitekt K. Westin

Tomt: Vacker, sluttande trädgårdstomt med bland annat äppelträd. Tomten ska enligt uppgift ha tillhört Kottla gård.

Kommentar: Enligt uppgift har huset ursprungligen varit bagarstuga åt Kottla gård. Denna äldsta del är enligt uppgift knuttimrad. Byggnaden ska ha tillbyggts 1918 och då fått det utseende den har i dag – en högre byggnad i två våningar under högt mansardtak. Arkitekturen är enkel, tidstypisk och vanlig i området.

De karaktärsdrag och värden som anges på plankartan för respektive fastighet ska särskilt beaktas vid ändring. Följande karaktärsdrag anges för Lidingö 9:75:

- De olika volymerna och deras sammanlänkning.
- Takformerna och taktäckningsmaterialen (mansardtak och sadeltak).
- De höga tätspröjsade fönstren och pardörrarna åt söder i huvudbyggnaden.
- Fönster med avseende på material, utförande, dimensioner och placeringar.
- Material, dess dimensioner och kulörer.
- Klassicerande arkitektur.

Lidingö 9:98

Villa från 1919 med fasad i faluröd liggande fasspångpanel under brutet tak. Villan är hög och rank av enkel egnahemskaraktär med drag av nationalromantik men också av eftersläpande jugend vilket är typisk för tiden och för området. Fönster och entré är senare förändrade. I stort finns dock kvar en villakaraktär från 1910-talet. Villan bedöms ha stort kulturhistoriskt värde.

Eftersom huset på fastigheten är litet medger detaljplanen en utbyggnad för att möjliggöra en funktionell användning av fastigheten. Huset är idag cirka 50 m² och detaljplanen medger en utökning av byggrätten med ytterligare 70 m². Utbyggnadsmöjligheten begränsas av att allmänna ledningar passerar under fastigheten. Utbyggnad måste därför ske norr, öst och/eller söder om huset. Tillbyggnaden ska underordnas huvudbyggnadens och ges en placering, höjd, volym och utformning som anpassas till den ursprungliga byggnadens karaktär. Högsta nockhöjd för den befintliga byggnaden är +29 meter över stadens nollplan. Högsta nockhöjd för tillbyggnaden är satt till +24,5 meter över stadens nollplan för att tillbyggnaden ska underordnas den befintliga huvudbyggnaden.



Villan på Lidingö 9:98 sedd från Källvägen.

Byggnadsbeskrivning

Antal våningar: två våningar och källare

Stomme/konstruktion: Trä

Takform: Mansardtak

Skorsten: Plåtklädd med krön

Taktäckningsmaterial: Röda tvåkupiga betongpannor

Sockel: Något grov puts

Fasader: Liggande enkelfasspångad panel

Fasadkulör: faluröd med vita snickerier

Fönster: Sekundära utåtgående, tvåluftsfönster med tre rutor/båge

Utvändiga detaljer: Hög rank villa i nationalromantik och eftersläpande jugend. Hög källare med ursprungliga fönster. Sekundär entréveranda panelfodrad ner till mark och med öppen balkong i vindsvåningen. Kupor i mansarden under pulpettak. Takfoten är inklädd med pärlspont

Händelser: Fönsterbyten och förändring av entréveranda har utförts vid okänd tidpunkt

Tomt: Tomten är långsmal och följer dældens sträckning.

De karaktärsdrag och värden som anges på plankartan för respektive fastighet ska särskilt beaktas vid ändring. Följande karaktärsdrag anges för Lidingö 9:98:

- Den höga källarvåningen.
- Mansardtaket.
- Takkuporna med pulpettak.
- Fasaden med liggande enkel fasspångpanel.

- Fönster med avseende på material, utförande, dimensioner och placeringar.
- Material och dimensioner på material.
- Kulör, faluröd med vita snickerier.

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

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

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

Inom planområdet bedöms Kottla gård (Lidingö 9:74) vara särskilt värdefull och omfattas av förvanskningförbudet. Även den före detta ekonomibygnaden till Kottla gård bedöms vara särskilt värdefull. I plankartan har byggnaderna på denna fastighet nedanstående planbestämmelser.

q - Byggnaden är kulturhistoriskt särskilt värdefull och omfattas av bestämmelserna i 8 kap. 13 § PBL. Byggnadens ursprungliga exteriör, byggnadsdelar och detaljer ska behållas och får inte förvanskas. De på plankartan specificerade karaktärsdragen får inte förvanskas. Vid utvändiga underhållsarbeten ska material och materialkvalitet vara i överensstämmelse med originalutförande. Brandskadad eller totalförstörd byggnad ska återställas exteriört.

r – Byggnaden får inte rivas

Bestämmelsen om skydd av kulturvärden kompletteras med fastighetsspecifika karaktärsdrag som inte får förvanskas. Karaktärsdragen som inte får förvanskas listas på plankartan. Nedan redovisas den fastighet som har försetts med skyddsbestämmelse och rivningsförbud.

Lidingö 9:74 (Kottla gård)

Kottla var fram till 1811 ett torp under Stockby gård. Bebyggelsens ursprung kan gå tillbaka till 1600-talet. Under 1700-talet har en mer ståndsmässig nybyggnation ägt rum och 1811 blev Kottla en självständig gårdsenhet. Befintlig huvudbyggnad i en våning med inredd vind har karaktär av ca 1780–1790-tal, vilket också styrks av den sexdelade planlösningen. Byggnadens långsidor är klädda med fasader med bred slät stående träpanel och gavlarna är putsade. Den rektangulära volymen under det höga mansardtaket ger byggnaden dess tidstypiska karaktär. Vid en renovering på 1880-talet anpassades exteriören efter då rådande ideal. Då tillkom den praktfulla verandan i så kallad schweizerstil. Den är av mycket hög arkitektonisk kvalitet och typisk för sin tid.

Huset inramas av en äldre trädgård med högvuxna lövträd. Häckar, trästaket och kransen av stora lövträd ger en yttre inramning mot Storgårdsvägen. Kottla gård med sin byggnadshistoria, välbevarade exteriör och karaktärsfulla förhållande till Storgårdsvägen är en av Lidingös bäst bevarade äldre mangårdsbyggnader. Mot denna bakgrund bedöms Kottla gård som kulturhistoriskt särskilt värdefull. Byggnaden har utöver stadshistoriskt, samhällshistoriskt och miljöskapande värde också arkitektoniskt och arkitekturhistoriskt värde. Den är en god representant för svensk arkitektur från sekelskiftet 1800. Den praktfulla

och högkvalitativa schweizerverandan är ett mycket bra uttryck för sommarvillaepokens arkitektur. Med ekonomibygnaden bildas en genuin gårdsmiljö med höga upplevelsevärden.

På fastigheten finns en ekonomibygnad, en faluröd liten timmerlänga med osäker ursprunglig användning. Byggnaden kan ha använts som hönsbhus. Bland annat eldstad och skorsten tyder på att den även kan ha inrymt en bykstuga och/eller en drängstuga. Karaktär och detaljer antyder att den kan ha uppförts under sent 1700-tal eller tidigt 1800-tal men senare genomgått förändringar. Fönstren är genomgående från 1800-talet. Under en stor del av 1900-talet användes den lilla längan för sommarboende. Bland annat fick den då balkong och lövsågad dekor. På grund av ålder, karaktär och intressant byggnadshistoria är längan av mycket stort kulturhistoriskt värde. Den är en betydelsefull del i Kottla gårds kulturmiljö. Byggnaden har nyligen varsamt renoverats. Byggnaden bedöms som kulturhistoriskt särskilt värdefull.



Till vänster: Kottla gård. Norra fasaden. Uppe till höger: södra fasaden med den stora schweizerverandan.



Till vänster: södra fasaden med den stora schweizerverandan. Till höger: uthus-/ekonomibygnaden.

Byggnadsbeskrivning huvudbyggnaden

Antal våningar: två med inredd vind under mansardtak och delvis källare.

Stomme/konstruktion: Trä (timmerkonstruktion, enligt uppgift)

Takform: Högt brant mansardtak med avvalmade gavelspetsar

Skorsten: två skorstenar klädda med svart plåt och med enkelt krön

Taktäckningsmaterial: tvåkupigt rött tegel. Verandans tak har svart plåt, liksom köksverandan

Sockel: Sten och delvis betonghålstén, vilken är putsad

Fasader: Långsidorna med stående bred slät panel, gavlarna slätputsade. Lisener

Fasadkulör: Blekt gul. Vattlister, gesims och lisener är gråvita. Sockeln är grafitgrå. Fönstersnickerier är målade i engelsk röd. Plåttaken är svarta.

Fönster: I bottenvåningen tvålufts utåtgående med två rutor/båge. I vindsvåningen och gavlarna, utåtgående med tre rutor/båge samt i kuporna utåtgående med två rutor/båge

Utvändiga detaljer:

Fönstren har smala foder och kornisch. Fönstren i söder har lövsågade omfattningar. Det norra takfallet har två kupor under segmentformig avtäckning i svart plåt. Fasaderna är symmetriskt gestaltade, med entré i norr.

Pardörrar med profilerade lister, tandsnitt och romber i fyllningarna, allt i engelskt rött. Överljusfönster. Smala lisener, knutarna har bredare hörnlisener. I långsidorna profilerad gesims som runt hörnen på gavlarna får kapitälliknande karaktär. Köksentré i öster på takad veranda. Stådrännor.

Händelser: Tillbyggd under andra hälften av 1800-talet, med stor veranda åt söder, i två våningar i så kallad schweizerstil. Balkong i vindsvåning i väster 1953. I öster köksentré på veranda med sadeltak (oklar tillkomstid).

Tomt: Den stora trädgårdstomten sluttar mot Kottlasjön i söder. På fastigheten finns en mycket gammal ek samt ett flertal äppelträd. I norr höjer sig berget tätt inpå och ett vackert rum bildas mellan norra fasaden och bergsslutningen. Till gården hör en äldre ekonomibygnad, möjligen ett före detta höns hus. Garage i nordost från 1952.

Byggnadsbeskrivning ekonomibygnaden

På fastigheten finns en äldre ekonomibygnad med okänt tillkomstår.

Antal våningar: En våning och inredd vind

Stomme/konstruktion: Trä, timmerstomme

Sockel: Oklart – mullbänk eller torpargrund

Takform: Sadeltak

Taktäckningsmaterial: tvåkupiga röda betongpannor

Skorsten: Hög skorsten i rött tegel

Fasader: Stående panel med locklist. Östra gavelröset är inte panelat

Fasadkulör: röd och med vita snickerier

Fönster: Varierande äldre. Ett kvadratisk i norr med blåsta glas och fönsterbeslag med nitade knorrar vilka är typiska för 1800-talets andra hälft.

Händelser: I öster fanns vid inventering 2011 en öppen trappa till vinden. Den är nu borta och dörren i röset har ersatts med ett fönster. Efter inventeringsdatum (2011) har byggnaden förtjänstfullt renoverats och inrymmer i dag en bostad.

Övrigt: Vindskivor med lövsågad dekor. I väster finns en balkong med lövsågad dekor. Sekundär kupa i norr under pulpettak.

Karaktärsdrag som inte får förvanskas (huvudbyggnad):

- Den rektangulära volymen.
- Det höga mansardtaket med avvalmade gavelspetsar.
- Taken med tegel, plåt och stådrännor.
- Den symmetriska gestaltningen av fasaderna.
- Samtliga fönster med avseende på placering, material, dimensioner och utförande.
- Den stora schweizerverandan med sin rika lövsågade dekor.
- Fönsteromfattningarna – klassicerande respektive i schweizerstil.
- De två kuporna och deras utformning.
- Fasaderna med stående slätpanel respektive puts i gavlarna.
- Lisenerna och hörnlisenerna.

- Den profilerade gesimsen.
- Material och dimensioner på material.

Karaktärsdrag som inte får förvanskas (ekonomibyggnad):

- Rektangulär volym.
- Timmerkonstruktion med locklistpanel.
- Sadeltak med tegel.
- Fönster med avseende på placering, material, dimensioner och utförande.
- Lövsågade snickerier, bl.a. i den lilla balkongen i väster.
- Material och dimensioner på material.

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

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

- uppföra eller bygga till ett komplementbostadshus (max 30 kvm) eller komplementbyggnad (max 25 kvadratmeter)
- göra en tillbyggnad på max 15 kvadratmeter
- bygga högst två takkupor
- i ett enbostadshus inreda ytterligare en bostad

Detta innebär att ovanstående byggnadsåtgärder prövas mot bestämmelserna i detaljplanen.

Inom området krävs även bygglov för att:

- färga om hus
- byta fasadbeklädnad
- byta taktäckningsmaterial
- mindre tillbyggnader i form av balkong, burspråk och uppstickande byggnadsdelar.

Fornlämningar

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

Natur

Nulägesbeskrivning

Området kring planområdet utgörs av talldominerad skog. Här finns öppna mossbeklädda berghällar och tätare skogspartier. I området finns inslag av lövträd såsom björk, asp och ek. Terrängen är kuperad med flera branter. Träden har olika åldrar, många av tallarna är gamla, med stamdiameter i brösthöjd på upp till 70 centimeter. Väster om planområdet finns ett alkärr, som till största delen av året är vattenfyllt. I öster gränsar planområdet till Långängen - Elfviks naturreservat.

Regional grönstruktur

Den regionala grönstrukturen är grundstommen i Stockholmsregionens gröna infrastruktur. De så kallade regionala gröna kilarna är effektiva spridningskorridorer för den biologiska

mångfalden. Lidingö ingår i Järvakilen och består på Lidingö av delarna Sticklinges kilområde och Långängen-Elfviks kilområde. Mellan dessa två områden finns mycket bebyggelse som innebär ett utpekat svagt samband i den regionala grönstrukturen. Planområdet gränsar till Långängen - Elfviks naturreservat som är en del i Järvakilen.

ESKO-område

Långängen – Elfviks naturreservat, och även planområdet, utgör en del av ett ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO-område) som bör skyddas så långt som möjligt mot åtgärder som kan skada naturmiljön. Vid planering och tillståndsgivning ska påverkan på ekologiska funktioner beaktas så långt det är möjligt.



Karta över ekologiskt särskilt känsliga områden (ESKO). Från Lidingös Grönplan 2014. Planområdets läge markerat med röd ring.

Grönplanens strategiska karta

I Lidingö stads Grönplan (2014) finns en strategisk karta som visar hur det är möjligt att bygga upp ett sammanhängande grönt nätverk av gröna stråk och områden. Kartan visar dels värdeområden (skrafferade områden) och dels gröna samband (pilar). Planområdet ligger inom flera utpekade gröna stråk och delar av planområdet är utpekat som värdeområde. I Grönplanen anges att värdeområdena ska bevaras och vårdas för att bibehålla och utveckla sina ekologiska och rekreativa värden. Exploateringsåtgärder får ske under förutsättning att de inte påverkar möjligheten att bibehålla och utveckla områdenas specifika ekologiska och rekreativa värden. Denna hänsyn gäller alltid vid ingrepp eller åtgärder i grönområden, även utanför värdeområden. I värdeområden är dock kraven på undvikande eller anpassning av ingrepp och åtgärder större än i grönstrukturen i stort i och med att värdeområdena bedöms vara kärnan i Lidingös grönstruktur.

De gröna sambanden visar befintliga och svaga kopplingar mellan grönområden. I Grönplanen anges att de befintliga sambanden ska bevaras. Befintliga gröna kopplingar kan ofta förbättras för att lyfta deras kvaliteter. På vissa ställen krävs att grönstruktur nyskapas, medan det på andra platser handlar om att bevara grönstruktur för att få ett sammanhållet fungerande grönt nät över hela Lidingö. Även privata trädgårdar kan bidra till att förstärka gröna samband. Vid detaljplanering kan deras funktion bevaras genom skydd av träd och anpassning av byggrätter.



Grönplanens strategiska karta. Bild från Lidingös Grönplan 2014. Planområdets ungefärliga läge markerat med röd cirkel.

Naturvärdesinventering

Som underlag till detaljplanen har en naturvärdesinventering gjorts (*Naturvärdesinventering Skärsåtra*, Vectura, augusti 2013). Även en groddjursinventering och spridningsanalys har gjorts (*Groddjursinventering och spridningsanalys inför planläggning av Norra Skärsåtra*, Sweco, maj 2015). Det inventerade området är något större än planområdet för att även omfatta de obebyggda områdena i anslutning till planområdet. I naturvärdesinventeringen klassas naturen direkt norr och nordost om planområdet som naturvärdesklass 2, det vill säga ”höga naturvärden/värde av regional nivå”. Inom planområdet är det bara fastigheten 9:64 som har naturvärdesklass 2. Naturen med alkärret direkt väster om planområdet klassas som naturvärdesklass 4, det vill säga vissa värden/värden av lokalt intresse.

Värdena inom planområdet är främst kopplade till gamla och grova tallar, död ved, hålträd av tall och asp, gamla granar samt ett stort och varierat lövinslag, bland annat flera arter av ädellövträd. Detaljplaneområdet ligger inom ett kärnområde för ekologiska barrskogssamband. Spridningssambanden för barrskogarter inom kärnområdet är starka. Området utgörs till största delen av tallskog respektive barrblandskog. Planområdet är också en del av ett ekologiskt samband för ädellövskog som sammanbinder flera kärnområden för ädellövskog. Till exempel finns flera relativt gamla och grova ekar.

I *Groddjursinventering och spridningsanalys* anges att gamla tallar i de två värdeområdena 4 och 5 (se bild nedan) bör bevaras. För insekternas skull är det inte bredden på spridningsområdet som avgör utan kvaliteten på livsmiljön och att inga barriärer, såsom till exempel hög bebyggelse eller hårdgjorda ytor, anläggs.

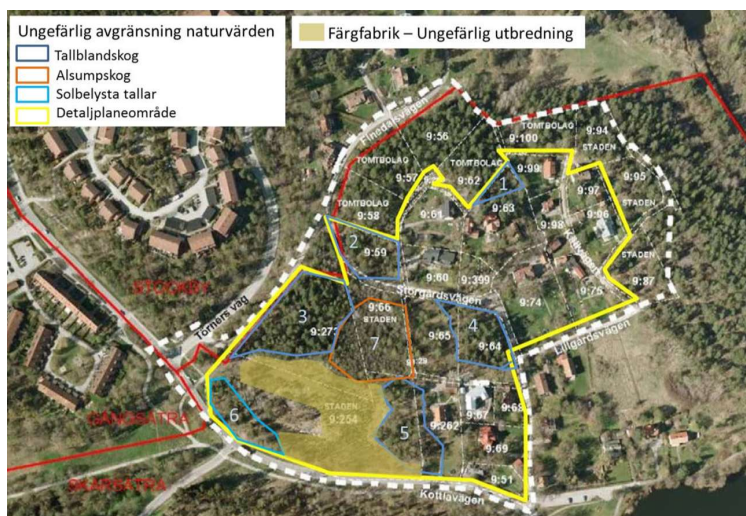


Bild från utredningen groddjursinventering och spridningsanalys.



Naturområde med berghäll längs Storgårdsvägen, fastigheten Lidingö 9:64 till vänster i bild. Bild: Lidingö stad

Växt- och djurliv

Planområdet utgör en viktig spridningsväg och livsmiljö för insekter som är beroende av tallved. I utredningen *Groddjursinventering med spridningsanalys* beskrivs områdets växter, däggdjur och fågelfauna. Inom och i anslutning till planområdet noterades en förväntad förekomst av djur- och fågelarter som speglar den blandade natur som varierad skog- och trädgårdstomter ger. I inventeringarna påträffade en del rödlistade arter i kategori NT (nära hotad). Som till exempel Talltickan *Phellinus pini*, Reliktbocken *Nothorhina muricata* samt Mindre Hackspett *Dryobates minor*. Reliktbocken förekommer på gamla tallar i solexponerade lägen en bit väster om planområdet och även viss förekomst i bryn och på bergknallar i skogsområdena norr om planområdet. Talltickan förekommer på gamla tallar inom planområdet. Båda arterna kräver och tyder på lång kontinuitet av gammal tall. För att arterna ska kunna överleva är det viktigt att bevara deras livsmiljöer. I utredningen anges att tallstråket längs västra kanten av planområdet bevaras. Stråket bör hänga samman med den värdefulla tallskogen väst och nordväst om planområdet.

Strax väster om planområdet finns ett grönt stråk som grod- och kräldjur utnyttjar för vandring. Även ett område söder om planområdet bedöms som lämplig spridningsväg, i öst-västlig riktning. Inga lekplatser för grod- eller kräldjur finns inom planområdet och

förutsättningar för spridning genom området är dåliga. Vissa fynd av grod- och kräldjur har gjorts inom planområdet men någon särskilt värdefull vandringsväg bedöms området inte utgöra.

Rekreation och lek

Grönområdena i direkt anslutning till planområdet är i Grönplanen utpekade som särskilt värdefulla grönområden och stråk för människor. Området kring Kottlasjön är ett av de mest populära rekreationsområdena på Lidingö. Det finns inte någon anordnad lekplats inom planområdet. Det finns en enklare lekplats direkt söder om planområdet, vid Kottlabadet. Utrymme för utevistelse och lek finns idag på privata fastigheter och i angränsande natur-, skogs- och grönområden. Stigar och flera kojor finns i skogen i anslutning till planområdet och det vittnar om att skogen är välbesökt och en attraktiv lekplats. Fastigheterna Lidingö 9:64, 9:65 och 9:403 har tills för några år sedan varit ett obebyggt sammanhängande skogsområde som har kunnat användas för lek. I dag är det bara fastigheten Lidingö 9:64 som är obebyggd.

Planförslag och konsekvenser

Ett av detaljplanens syften är att bevara och skydda områdets höga naturvärden. Planförslaget har anpassats för att möjliggöra bevarande av de naturvärden som finns inom planområdet. Planförslaget bedöms inte medföra negativ påverkan på regionala samband av barrskog eller ädellövskog. Tallstråket väster om planområdet kommer inte att påverkas av planförslaget och de områden inom planområdet som pekats ut som värdefulla bevaras till stor del obebyggda. Fastigheten Lidingö 9:64 är den fastighet inom planområdet som har de högsta naturvärdena, eftersom den idag består av obebyggd naturmark. Även fastigheten Lidingö 9:404 pekas ut som värdefull i utredningen *Groddjursinventering och spridningsanalys*. På fastigheten Lidingö 9:64 möjliggörs endast en byggrätt i fastighetens sydvästra del. Närmast Storgårdsvägen planläggs marken som allmän plats natur och överläts på fastighetsägarens initiativ till kommunen utan kostnad. Den befintliga karaktären med natur och berg i dagen bevaras därmed längs med Storgårdsvägen. Kvartersmarken närmast naturmarken är prickmarkerad i plankartan och försedd med en planbestämmelse som skyddar träden inom detta område. Fastigheten Lidingö 9:404 ges ingen byggrätt i planförslaget och träden skyddas med trädfällningsförbud.

Inom andra bebyggda fastigheter finns också värdefulla skyddsvärda träd, både sammanhängande områden och enstaka solitärer. Bland annat ett antal grövre ekar som är en viktig del i ädellövskogssambandet och är mycket värdefulla som livsmiljöer för ett stort antal arter av bland annat insekter och lavar. Vegetationen på fastigheterna utgör även en viktig del i områdets karaktär och kulturhistoria. I planförslaget har dessa träd skyddats i och med trädfällningsförbud och utökad lovplikt för trädfällning har införts.

Ny bebyggelse bör anpassas till befintlig terräng med ett minimum av sprängning, markarbeten och utfyllnader. Värdefulla naturpartier har prickats bort i plankartan (får ej byggas). Nedanstående bestämmelse i syfte att bevara naturvärdena inom planområdet finns i planförslaget.

n₁ – träd med en stamdiameter större än 40 cm mätt 1 m över marken får inte fällas. Träd ska skyddas från skador i form av jordkompaktering samt skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädsjukdom få fällas.

n₂ – träd med en stamdiameter större än 25 cm mätt 1 m över marken får inte fällas. Träd ska skyddas från skador i form av jordkompaktering samt skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädssjukdom få fällas.

n₃ – trädet får inte fällas. Efter lovprövning kan träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädssjukdom få fällas.

Inom områden markerade med n₂ får marken inte hårdgöras.

Att träden ska skyddas från jordkompaktering samt skador på stam, rötter och grenverk innebär att man i trädets närhet inte får uppföra byggnader eller anlägga infart. Trädets rötter befinner sig ofta utanför trädens droppzon. Trädens droppzon är lika med trädens kron diameter. Rotutbredningen varierar beroende på trädslag, ålder och markförhållanden. Att träd bevaras innebär att de skyddade arternas livsmiljöer bevaras. Områden som har bestämmelsen n₂ med en mindre stamdiameter har karaktär av skogsområde och där är det viktigt att även något mindre träd bevaras. Inom dessa områden får marken inte hårdgöras. Områden som har bestämmelsen n₁ har karaktären av villaträdgård och där är det viktigast att större träd bevaras. Bestämmelserna om trädfällningsförbud kompletteras med utökad marklovplikt enligt nedan.

Inom områden markerade med n₁ krävs marklov för fällning av träd med en större stamdiameter än 40 cm, mätt 1 m över marken.

Inom områden markerade med n₂ krävs marklov för fällning av träd med en större stamdiameter än 25 cm, mätt 1 m över marken.

Inom områden markerade med n₃ krävs marklov för fällning av träd.

Marklov krävs för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

Växt- och djurliv

Det är viktigt att det inom och angränsande till planområdet finns naturområden som gör att det skapas gröna samband med spridningsvägar för växter och djur. Idag finns dessa samband mellan planområdet och naturreservatet men även mot Kottlasjön och området direkt söder om Kottlavägen. De rödlistade arterna som nämns i naturvärdesinventeringen bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Utredningen *Groddjursinventeringen och spridningsanalys* visar inte på någon större aktivitet, även om det finns exempel på att det finns paddor och i vissa fall också snok inom planområdet. Även om detaljplaneområdet i sig inte utgör någon viktig vandringsväg, kan området nyttjas som sommar- eller vinterhabitat. Det finns även förutsättningar för att spridningsvägarna skulle kunna öka genom att förstärka och möjliggöra mer riskfria spridningsstråk. Därför är det viktigt att exploateringen utformas så att den inte skapar barriärer för grod- och kräldjur, att andelen hårdgjorda ytor hålls nere och inga direkta barriärer skapas.

Planförslaget bedöms innebära en så pass marginell förändring av området att växter och djur inte påverkas negativt. Planen har anpassats och utformats för att bevara värdefulla livsmiljöer för dessa arter.

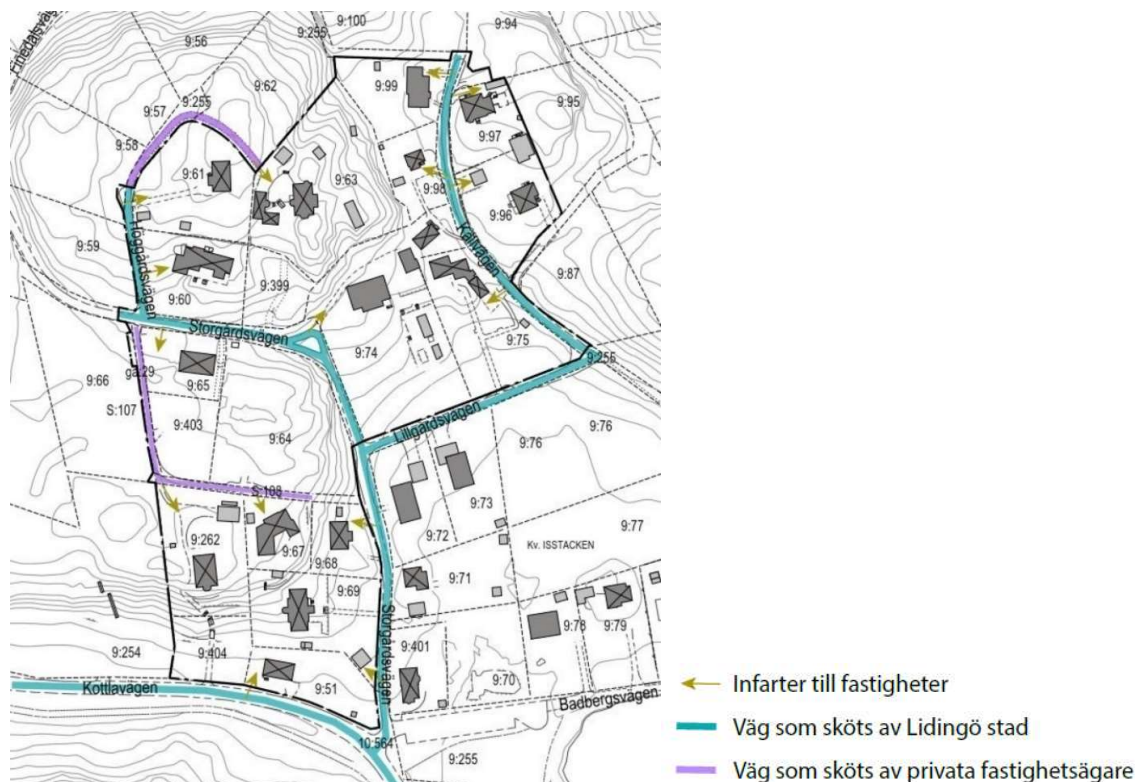
Rekreation och lek

Detaljplanen innebär byggnation inom privatägda områden som idag är obebyggda. De tidigare obebyggda fastigheterna Lidingö 9:65 och 9:403 är nu bebyggda/håller på att bebyggas och på fastigheten Lidingö 9:64 möjliggörs en ny villa. Det tidigare sammanhängande skogsområdet kommer därför inte vara tillgängligt för lek på samma sätt som tidigare. Utrymme för utevistelse kommer fortsatt finnas i nära anslutning till planområdet som omges av områden med stora natur- och grönytor samt skog och berghällar, vilka lockar till rekreation och spontan lek.

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Området nås från Kottlavägen, dels via Storgårdsvägen dels via Törners väg, med anslutning till Finedalsvägen. Inom planområdet finns, förutom Storgårdsvägen, Höggårdsvägen, Lillgårdsvägen och Källvägen. Gatunätet inom planområdet består av smala lokalgator. Vägarna inom planområdet är antingen kommunala eller samfällda vägar som sköts av enskilda fastighetsägare, se bild nedan. De kommunala vägarna är asfalterade. Fastigheten Lidingö 9:63, i planområdets norra del, har servitut för angöring till Höggårdsvägen. Servitutet belastar de kommunägda fastigheterna Lidingö 9:255 och 9:62. Vägen sköts av fastighetsägaren till Lidingö 9:63. Infarten ligger utanför planområdesgränsen. Fastighetens angöring anses säkrad tack vare servitutet. De samfällda vägarna S:107 och S:108 trafikförsörjer fastigheterna Lidingö 9:262, 9:67 och 9:403. Fastigheterna Lidingö 9:262 och 9:67 är delägare i gemensamhetsanläggningen GA:29 som ansvarar för utförande och drift av vägen inom S:107.

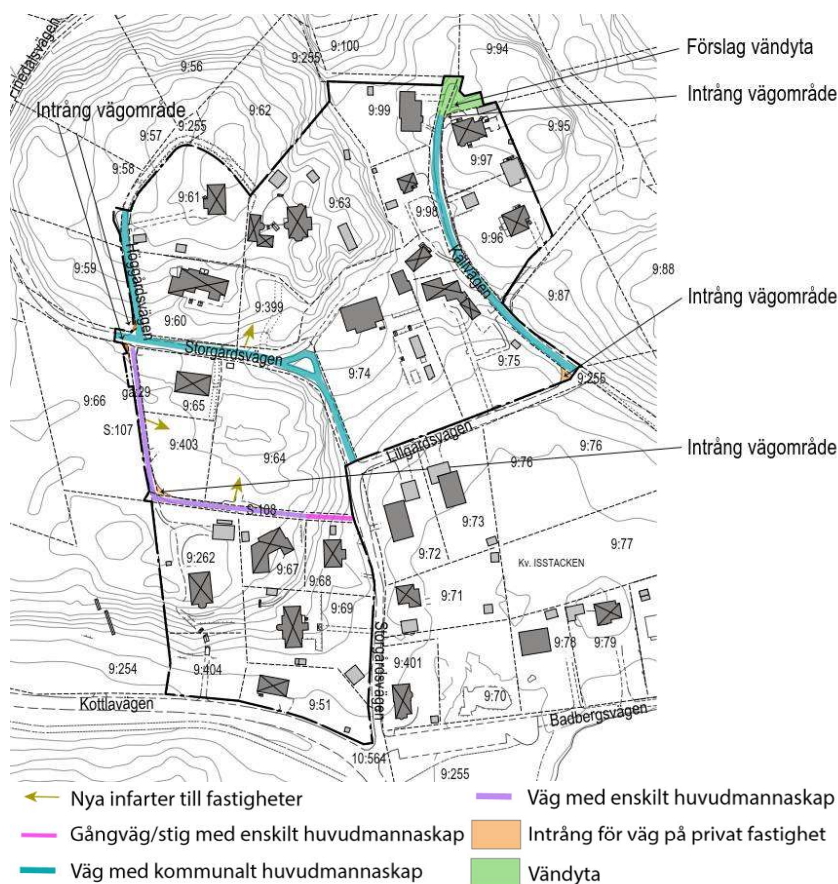


Kommunala och enskilda vägar i anslutning till planområdet.

Planförslag och konsekvenser

I detaljplanen är Storgårdsvägen, Källvägen och Höggårdsvägen planlagda som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, se karta nedan. Dessa vägar ägs och sköts av kommunen idag. Detaljplanen möjliggör en vändyta i slutet av Källvägen för att möjliggöra vändning med renhållningsfordon. Idag tvingas renhållningsfordon backa lång sträcka vilket utgör ett arbetsmiljöproblem för chaufförerna. Ytan är ingen vändplan med fullstor radie (18 meter) då det skulle innebära för stor negativ påverkan på skogs-/naturområdet.

De samfällda vägarna S:107 och S:108 planläggs som allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Vägarna kommer även fortsättningsvis skötas och underhållas av de fastigheter som använder vägen. Fastigheten Lidingö 9:64 samt fastigheten Lidingö 9:403 bör bli deltagande i GA:29. Eventuellt kan GA:29 omprövas så att gemensamhetsanläggningen även omfattar S:108. I öster ansluter vägen till Storgårdsvägen med en stig som planläggs som gångväg med enskilt huvudmannaskap.



Kartan visar huvudmannaskap, vändyta, nya infarter och intrång.

Intrång vägområde

Plankartans gränser för vägområden följer antingen fastighetsgränser eller vägens befintliga sträckning idag. På vissa platser inom planområdet går vägen in på privata fastigheter. I dessa fall har den delen av fastigheten planlagts som vägområde och fastigheten får då ett intrång av vägområde på sin fastighet. Detta berör de privata fastigheterna Lidingö 9:59, 9:75, 9:97 och 9:403 samt stadens fastighet Lidingö 9:66, se kartan ovan samt mer detaljerade intrångskartor i avsnittet med genomförandefrågor i slutet av planbeskrivningen. Intrången är mycket små och innebär i praktiken ingen förändring av fastigheternas pågående markanvändning

eftersom vägen redan finns där idag. Enligt plan- och bygglagen gäller att den som är huvudman för den allmänna platsen är skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken. Enligt plan- och bygglagen gäller även att kommunen får lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Läs mer under avsnittet med genomförandefrågor i slutet av planbeskrivningen.

Parkering, in- och utfarter

Nulägesbeskrivning

Parkering sker på kvartersmark inom respektive fastighet. Söder om planområdet finns en allmän parkering längs med Badbergsvägen, med infart från Kottlavägen. Parkeringen används främst av besökare till Kottlasjön och naturområdet omkring. In- och utfarter till privata fastigheter sker via gatorna inom området, endast en fastighet angörs från Kottlavägen. Se infarter i kartan ovan.

Planförslag och konsekvenser

Plankartan anger in- och utfartsförbud för motortrafik för vissa fastigheter mot Storgårdsvägen. Detta för att bevara karaktären längs med Storgårdsvägen. De fastigheter där nya hus möjliggörs angörs enligt nedan:

Fastighet Lidingö 9:64: Infart sker söderifrån via den samfälliga vägen. Fastigheten föreslås bli deltagande i GA:29 för väg. Servitut för väg till förmån för fastigheten belastande S:108 föreslås bildas.

Fastigheten Lidingö 9:399: Fastigheten angörs från Storgårdsvägen i fastighetens sydvästra hörn.

Gång- och cykeltrafik

Nulägesbeskrivning

Det finns inga trottoarer eller cykelvägar inom planområdet. På grund av de smala gatorna och skymda siktförhållanden så är hastigheten oftast låg. Längs med Kottlavägen finns ett separerat gång- och cykelstråk mot Skärsätra, Högsätra och Lidingö centrum.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen innebär ingen förändring med avseende på gång- och cykeltrafik.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Planområdet har nära till goda kommunikationer i form av buss och Lidingöbanan. Området ligger på ett par minuters avstånd från busshållplatser längs med Kottlavägen, hållplatsen *Ångsklockevägen*, cirka 500 meter väster om planområdet och hållplatsen *Kottlasjön*, knappt 100 meter söder om planområdet. Norra Skärsätra trafikeras av busslinje 201 som går till och från Ropsten. Med buss tar det cirka 10 minuter till Lidingö centrum och cirka en kvart till Ropsten. Ungefär 600 meter söder om området ligger en av Lidingöbanans stationer, *Kottla*. Med Lidingöbanan tar det mindre än en kvart att ta sig till Ropsten.

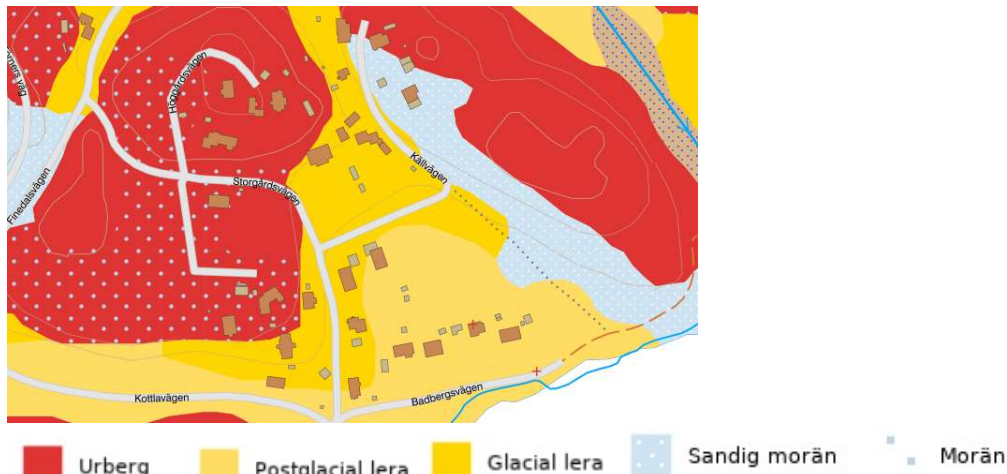
Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen innebär ingen förändring med avseende på kollektivtrafik.

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

I planområdets nordvästra del består jordarten av berg. I planområdets nordöstra del består jordarten av glacial lera och sandig morän. I planområdets mellersta delar består jordarten av berg som delvis överlagras av morän. I planområdets södra del består marken av postglacial lera och glacial lera.



Jordarter inom planområdet. Källa: SGU

Planförslag och konsekvenser

I planförslaget föreslås ny bebyggelse på fastigheterna Lidingö 9:399 och 9:64. Fastigheterna består av berg och grundläggningsförhållandena är därmed goda. Planförslagets nya bebyggelse bedöms vara lämplig med avseende på markens geotekniska förhållanden. Läs mer om markens beskaffenhet under rubriken *Risk för ras, skred, erosion och översvämning*.

Service

Nulägesbeskrivning

Det finns ingen kommersiell eller offentlig service inom eller angränsande till området, närmaste service finns i Skärsåtra och i Lidingö centrum, cirka 1 km respektive 3,5 km från planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planen innebär ingen förändring med avseende på service.

Miljö, hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Nulägesbeskrivning

Väster om planområdet, inom fastigheten Lidingö 9:254, har industriell verksamhet och hantering av kemiska ämnen pågått sedan 1902. Några av de verksamheter som bedrivits är: ättiksyretillverkning, terpentindestillation och färgfabrik. Färgfabrikens verksamhet lades ner

december 1976. Under åren 1977–1988 användes byggnaderna för diverse småindustrier, däribland båtbyggeri och verkstad. Efter 1988 revs byggnaderna och rivningsmassorna transporterades till största del bort. Marken har därefter sanerats. Idag består marken av sly, buskar och mindre träd. År 2011 genomfördes en miljöprovtagning av grundvattnet (Ramböll, 2011-11-28) med syftet att kontrollera om någon spridning av eventuellt förorenat grundvatten sker från den tidigare färgfabrikstomten. Undersökningen visade att det inte sker någon spridning av analyserade ämnen från det gamla färgfabriksområdet via grundvattnet. Samtliga analyserade grundvattenprover visade på halter under rekommenderade värden för dricksvatten. Rambölls rekommendation är att ytterligare åtgärder inte anses nödvändiga.

Planförslag och konsekvenser

Inom planområdet finns inga indikationer på förorenad mark. Plankartan innehåller inga bestämmelser om sanering.

Radon

Nulägesbeskrivning

Berggrunden i Lidingö klassas som normalriskmark beträffande radon.

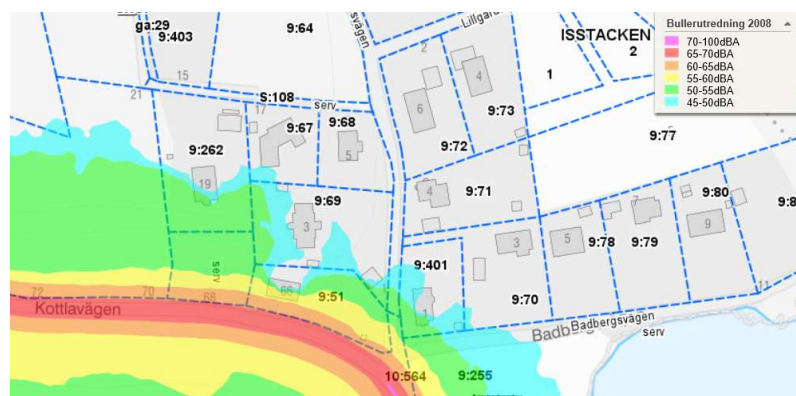
Planförslag och konsekvenser

Byggnader för stadigvarande vistelse på normalradonmark ska utföras radonskyddade.

Buller

Nulägesbeskrivning

2008 gjordes en utredning av vägtrafikbullret utmed de större trafiklederna på Lidingö (Ramböll 2008-11-17). Utredningens syfte är att ligga som grund för planarbeten. För aktuellt planområde finns Kottlavägen med i utredningen. Utredningen visar att bebyggelsen närmast Kottlavägen klarar gällande bullerkrav. Uppräkning av trafiksiffror på Kottlavägen bedöms ha en marginell påverkan på bullersituationen och planområdet bedöms även idag klara gällande bullerkrav. Endast ett hus ligger nära Kottlavägen och på gränsen till för höga värden, Fastigheten Lidingö 9:51. Byggnaden har tillgång till tyst sida.



Buller längs med Kottlavägen.

Planförslag och konsekvenser

I plankartan har området närmast Kottlavägen prickmarkerats för att hindra att ny bebyggelse uppförs inom det område som har högst bullervärden.

Risk för ras, skred, erosion och översvämning

Nulägesbeskrivning

Terrängen inom området varierar, den norra samt västra delen ligger högt medan resterande delar sluttar flackt i riktning mot Kottlasjön. Jordarterna inom planområdet består av berg, glacial lera, postglacial lera och sandig morän.

Ras

Området innehåller inga sådana bergsslänter att risk för ras och blocknedfall förekommer.

Skred

I kartunderlag från SGU framgår att inom planområdet finns områden som pekats ut som aktsamhetsområde där det finns förutsättningar för skred i finkornig jordart. Kartmaterialet är endast en översiktlig bedömning som illustrerar skillnader hos de finkorniga jordarternas skredbenägenhet. Lokala variationer och avvikelser förekommer, beroende på geologiska förhållanden och marklutning.

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. Jordarternas egenskaper och sammansättning, grundvattenförhållanden och höjdskillnaderna avgör markens 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.



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

Erosion

Enligt kartunderlag från SGI och SGU ligger planområdet inte i ett område med risk för erosion.

Översvämning

På grund av planområdets läge och höjd över havet finns ingen risk för högt vattenstånd och översvämning. Inom planområdet finns inte heller några instängda områden som riskerar att översvämmas vid skyfall. I skogsområdet sydväst om korsningen Höggårdsvägen/ Storgårdsvägen finns en lågpunkt. Lågpunkten består av alsumpskog och är troligen vattenfylld en stor del av året.

Planförslag och konsekvenser

Ras

Vid eventuell sprängning inom området ska så kallad försiktig sprängning tillämpas. Med försiktig sprängning menas att omgivningen ska skyddas mot störning och skadlig påverkan. Plankartan har en bestämmelse om att källare inte får uppföras inom de obebbyggda fastigheterna. Detta med anledning av markbeskaffenhet samt för att bevara terrängen. Planförslagets genomförande bedöms inte innebära risk för ras.

Skred

De obebbyggda 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 bebyggt med ett mindre hus och ges i planförslaget en utökad bygggrätt. Fastigheten ligger inom område där marken enligt jordartskartan består av lera. Detaljplanen medger endast en mindre utökning av bygggrätten 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 prick- eller korsmarkerade i plankartan vilket innebär att marken inte får bebyggas alternativt endast bebyggas med komplementbyggnader. Det rör fastigheterna Lidingö 9:404, 9:74 och 9:99. Fastigheten Lidingö 9:400 saknar helt bygggrätt. På fastigheterna Lidingö 9:74 och 9:99 har bygggrätten för huvudbyggnad begränsats 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 slänkrön. 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. Plankartan har en bestämmelse om att källare inte får uppföras inom de obebbyggda fastigheterna. Detta med anledning av markbeskaffenhet samt för att bevara terrängen.

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.

Erosion

Planförslagets genomförande bedöms inte innebära någon ökad risk för erosion.

Översvämning

Planförslaget medger ingen nybyggnation inom område som riskerar drabbas av översvämning och höga vattenstånd. Höjdsättning av marken inom de fastigheter där nybyggnation möjliggörs ska göras med hänsyn till avrinning av dagvatten och så att risken för översvämning undviks.

Tillgänglighet

Nulägesbeskrivning

Norra Skärsätra har en kuperad terräng. Branta bergväggar och höjdskillnader gör det svårt att obehindrat röra sig och ta sig fram överallt i området. Vägarna är dock framkomliga även om de är smala. Vägarna består av grus eller asfalt. Många av fastigheternas entréer nås inte på ett tillgängligt sätt på grund av trappor till entréer och verandor. Alla fastigheter kan nås med bil.

Planförslag och konsekvenser

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

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nulägesbeskrivning

Norra Skärsätra har kommunalt vatten och avlopp. Kommunala ledningar finns förlagda i Storgårdsvägen och Kottlavägen. Dessa ledningar förser planområdets västra del med vatten och avlopp. Fastigheter som gränsar till Storgårdsvägen och Kottlavägen är direkt anslutna till ledningarna medan andra fastigheter är anslutna via servitut över andra fastigheter. I planområdets östra del passerar kommunala vatten- och avloppsledningar under de privata fastigheterna. Ledningarna löper från kvarteret Isstacken i söder och passerar under fastigheterna Lidingö 9:74, 9:75, 9:98 och 9:99. Fastigheterna i planområdets östra del är anslutna till dessa ledningar. Ett avtals servitut finns för ledningen på fastigheterna Lidingö 9:74, 9:75, 9:98 och 9:99.

Planförslag och konsekvenser

Nytt hus på fastigheten Lidingö 9:399 ansluts till ledningarna i Storgårdsvägen. Fastigheten belastas i dag av servitut för ledningar till fastigheten Lidingö 9:63. Ledningsflytt kan bli nödvändig vid byggnation av fastigheten.

Nytt hus på fastigheten Lidingö 9:64 ansluts till ledningar i Storgårdsvägen, anslutningspunkt finns i fastighetens norra del samt i fastighetens sydöstra del. I dag finns ledningar fram till Lidingö 9:67 förlagda på den samfälliga fastigheten S:108, söder om 9:64. Gemensamhetsanläggning för VA-ledningar kan eventuellt inrättas på S:108 för 9:64 och 9:67.

I plankartan finns ett u-område för den kommunala ledningen som passerar under fastigheterna i planområdets östra del. Ett u-område innebär att marken ska vara tillgänglig för allmännyttig underjordisk ledning.

Käppalaförbundets bergtunnel

Under planområdets norra del löper Käppalatunneln i öst-västlig riktning. Käppalaförbundet har vissa restriktioner, rekommendationer och krav när markarbeten aktualiseras inom eller intill Käppalaförbundets bergtunnel. 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, bergborring och stenspräckning.

Bergtunneln har även ett riskområde som 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, bergborring och stenspräckning utföras efter framtagande och redovisning av relevant genomförandeplan inklusive kontrollprogram. Dessa ska delges Käppalaförbundet.

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 bergtunnel tillhörande Käppalaförbundet. Hänsyn till vibrationskänslig utrustning behöver tas. Innan arbete påbörjas måste klargörande av eventuell vibrationskänslig utrustning utföras.

För aktuellt planområde är tunneln belägen under cirka 30 meter berg. Planområdet ligger därmed utanför skyddszonen. Många fastigheter ligger dock inom bergtunnelns riskområde. Inför byggnation behöver byggherrar kontakta Käppalaförbundet. Den obebbyggda fastigheten Lidingö 9:399 ligger inom riskområdet. Även fastigheten Lidingö 9:98 som i detaljplanen medges utbyggnadsmöjlighet ligger inom riskområdet.

Plankartan har en informationsruta med upplysning om bergtunneln.

Värme och el

Nulägesbeskrivning

Fastigheterna har enskilda uppvärmningslösningar alternativt bergvärme. Fastigheterna är anslutna till elnätet. På den privatägda fastigheten Lidingö 9:64 finns en transformatorstation tillhörande Ellevio. Avtalsservitut finns.

Planförslag och konsekvenser

Uppvärmning av ny bebyggelse sker med enskilda uppvärmningslösningar alternativt bergvärme. Bergvärme kan installeras inom området men det finns vissa restriktioner när det

gäller Käppalatunneln. Ett avstånd på minst 15 meter, till centrum på tunnel, måste hållas för att inte påverka konstruktionen. Det är endast ett fåtal fastigheter i planområdets norra del som berörs. Ny bebyggelse ansluts till elnätet.

I plankartan finns ett E-område för den befintliga transformatorstationen på den privatägda fastigheten Lidingö 9:64. Eventuell flytt av transformatorstationen bekostas av den som initierar åtgärden. Eventuell flytt ska ske i dialog med Ellevio.

Avfall

Nulägesbeskrivning

I området finns kommunal hämtning av avfall. För de flesta fastigheter sker hämtning av sopor vid varje fastighet. Sopbil kör dock inte in på Höggårdsvägen eller de samfälliga vägarna S:107 och S.108. De fastigheter som ligger längs med dessa vägar har sina sopkärl placerade på stadens mark vid korsningen Storgårdsvägen/Höggårdsvägen. Sopkärlen står i dag utspridda både nordväst, sydväst och sydöst om korsningen. Totalt är det fem fastigheter som behöver ha sina kärl vid korsningen. Inom den privatägda fastigheten Lidingö 9:65 finns ett servitut för uppställning av sopkärl till förmån för fastigheten Lidingö 9:403. Övriga fastigheter saknar servitut för uppställning av sopkärl på stadens mark.

Planförslag och konsekvenser

Sopkärl ska i första hand placeras inom kvartersmark för bostad på egen fastighet. För den nya bostaden på fastigheten Lidingö 9:399 kan hämtning ske vid fastighetsgräns mot Storgårdsvägen. För den nya bostaden på fastigheten Lidingö 9:64 behöver sopkärl placeras vid korsningen Storgårdsvägen/Höggårdsvägen.

Efter planens genomförande är det sex fastigheter som behöver ha sina kärl vid korsningen Storgårdsvägen/Höggårdsvägen, Lidingö 9:61, 9:63, 9:64, 9:67, 9:262 och 9:403. För att möjliggöra en samlad placering av sopkärlen har en yta avsatts för detta i plankartan (E₂). Ytan är lokaliserad inom stadens mark på fastigheten Lidingö 9:66, sydväst om korsningen. En alternativ placering nordväst om korsningen har utretts under planarbetet men valts bort på grund av områdets naturvärde samt att sopkärl där blir mer iögonfallande för promenerande längs med Storgårdsvägen. Servitut för uppställning av sopkärl inom område betecknat E₂ på plankartan ska bildas genom avtal mellan Lidingö stad och berörda fastigheter. Alternativt kan en gemensamhetsanläggning bildas.

Servitutet för uppställning av sopkärl på den privatägda fastigheten Lidingö 9:65 till förmån för fastigheten Lidingö 9:403 kan tas bort om nytt servitut bildas för uppställning inom gemensam uppställningsyta.

Detaljplanen möjliggör en vändyta i slutet av Källvägen för att sopfordon ska slippa backa långa sträckor innan de kan vända.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Inför planarbetet för Norra Skärsåtra och intilliggande kvarter Isstacken gjordes en dagvattenutredning för att bedöma dagvattenbelastningen i området.

Marken i området består huvudsakligen av berg i dagen samt underliggande berg med inslag av morän och lera. Området avvattas till Kottlajön och Stockbysjön. Avrinning från området

sker i den kuperade terrängen åt söder, norr och väster. De centrala delarna avvattnas ner genom kvarteret Isstacken och vidare ut i Kottlasjön. I norr sker avrinning mot Stockbysjön. I väster sker avrinning mot Finedalsvägen med vidare avrinning mot både Stockbysjön och Kottlasjön. Mycket av dagvattnet omhändertas lokalt i befintliga trädgårdar, buskar och träd. I Storgårdsvägen finns kommunalt ledningsnät för dagvatten. Fastigheter som gränsar till Storgårdsvägen är anslutna till ledningsnätet.

Inom kvarteret Isstacken, öster om planområdet, finns en gräsbevuxen äng med enstaka träd och buskar. På ängen finns ett dikessystem grävt för avledning av ytvatten. Väster om planområdet finns ett alkärr. Kärrret är vattenfyllt under övervägande del av året. Vattendjupet varierar men är som mest cirka 0,5 meter.

Kottlasjön är en näringsrik sjö, som sommartid har haft återkommande problem med vattenkvalitet i form av algbloomningar, grumlighet, illaluktande vatten eller höga bakteriehalter. De höga halter näringsämnen som finns i Kottlasjöns vatten har sin orsak i att sjön historiskt sett varit belastad av gödande ämnen. Vattenståndet i Kottlasjön är ofta lågt vilket bidragit till problematiken. Idag är Kottlasjön i princip avlastad från externa källor av gödande ämnen, vilket gör att man i framtiden kan förvänta sig en allt bättre vattenkvalitet i sjön. Under sommaren 2017 behandlades sjöns bottensediment för att få ett klarare vatten och mindre alger. Behandlingen skedde med en aluminiumförening (polyaluminiumklorid, PAX), som binder och inaktiverar fosfor som samlats i bottensediment. Detta arbete har förbättrat Kottlasjöns vattenkvalitet betydligt.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen påverkar inte dagvattensituationen i området i någon större utsträckning. Detaljplanen möjliggör endast två nya bostadshus samt möjlighet till mindre utbyggnader av befintliga hus. 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.

Detaljplanen har en planbestämmelse om att takvatten ska infiltreras på tomten. Fastighetsägare ansvarar för sin dagvattenanläggning inom fastigheten. Det innebär ansvar för att LOD-anläggningen (lokalt omhändertagande av dagvatten) sköts, kontrolleras och underhålls i enlighet med krav i miljöbalken, bygglov och lokala föreskrifter samt att funktionen upprätthålls. Dagvattenledning finns i Storgårdsvägen, koppling mot den förutsätter att föroreningshalten är godtagbar. Hanteringsmetoden styrs i första hand av dagvattnets föroreningshalt och recipientens känslighet. Inga nya dagvattenledningar kommer att anläggas.

Plankartan innehåller följande bestämmelser med syftet att bland annat reglera LOD:

Takvatten ska infiltreras på tomten.

n₁ – träd med en stamdiameter större än 40 cm mätt 1 m över marken får inte fällas. Träd ska skyddas från skador i form av jordkompaktering samt skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädsjukdom få fällas.

n₂ – träd med en stamdiameter större än 25 cm mätt 1 m över marken får inte fällas. Träd ska skyddas från skador i form av jordkompaktering samt skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädsjukdom få fällas.

n₃ – trädet får inte fällas. Efter lovprövning kan träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädsjukdom få fällas.

Inom områden markerade med n₂ får marken inte hårdgöras.

Planbestämmelserna har kompletterats med administrativa bestämmelser om att marklov krävs för fällning av träd samt för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Huvudmannaskapet inom planområdet är delat. I detaljplanen är Storgårdsvägen, Källvägen och Höggårdsvägen planlagda som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Dessa vägar ägs och sköts av kommunen idag. Vägen som försörjer fastigheterna Lidingö 9:262, 9:67 och 9:403 är en gemensamhetsanläggning där fastigheterna 9:262, 9:67 och 9:403 utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift. Vägen planläggs som allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Vägen kommer även fortsättningsvis skötas och underhållas av de fastigheter som använder vägen. I öster ansluter vägen till Storgårdsvägen med en stig som planläggs som gångväg med enskilt huvudmannaskap.

Staden ansvarar för skötsel av naturmark planlagd som allmän plats. Staden ansvarar för drift och underhåll av vatten- och avloppsanläggningar inom allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Fastighetsägare ansvarar för anläggande och framtida drift av så kallade servisleddningar (enskild ledning från kommunens vatten- och avloppsnät till det egna huset).

Preliminär tidplan

Beslut om planuppdrag	2012-01-09
Samråd	10 februari – 9 mars 2020
Granskning	Kvartal 4 2020
Antagande	Kvartal 1-2 2021
Laga kraft	Cirka 3 veckor efter antagande, om antagandebeslutet inte överklagas.

Avtal

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

Ekonomiska frågor

Utgifter och inkomster

Kostnader för Lidingö stad med anledning av detaljplanen:

- Lidingö stad bekostar arbetet med att anlägga vändyta i slutet av Källvägen.
- Eventuella kostnader med anledning av inlösen av privata fastigheter planlagda som allmän plats för väg.
- Eventuella lantmåterikostnader för fastighetsregleringar av fastigheter planlagda som allmän plats för väg.

Inkomster för Lidingö stad med anledning av detaljplanen:

- Anslutningsavgifter för vatten och avlopp för nya fastigheter.
- För bygglov erläggs avgifter enligt taxa för byggnadsnämndens verksamhet.
- Planavgift ska betalas i samband med bygglov på de fastigheter där nybyggnation möjliggörs: Lidingö 9:64 och 9:399.

Drift och underhållskostnader

Kostnader för drift och underhåll av vatten- och avloppsledningar tillfaller Lidingö stads teknik- och fastighetsförvaltning. Kostnader för drift och underhåll av vägar och natur med kommunalt huvudmannaskap tillfaller teknik- och fastighetsförvaltningen. Kostnader för drift och underhåll av vägar med enskilt huvudmannaskap tillfaller privata fastighetsägare.

Ersättning

Ersättning med anledning av skyddsbestämmelser

Enligt plan- och bygglagen 14 kap. 10 § har den som äger en fastighet som berörs av skyddsbestämmelser rätt till ersättning för den skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom fastigheten. Enligt plan- och bygglagen 15 kap 5 § ska talan väckas inom två år från den dag då planen vinner laga kraft.

I detaljplanen har två byggnader på fastigheten Lidingö 9:74 försetts med skyddsbestämmelse (q). I aktuellt fall bedöms bestämmelserna inte påverka pågående markanvändning och därmed inte innebära någon rätt till ersättning.

Ersättning med anledning av rivningsförbud

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

I detaljplanen har två byggnader på fastigheten Lidingö 9:74 försetts med rivningsförbud (r). I aktuellt fall bedöms bestämmelserna inte innebära skada som är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten och därmed inte innebära någon rätt till ersättning.

Ersättning med anledning av intrång för väg

Enligt plan- och bygglagen 14 kap. 14 § är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för.

Enligt plan- och bygglagen 6 kap. 13 § får kommunen lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för.

Fastigheter som delvis planläggs med allmän plats för gata är Lidingö 9:59, 9:66, 9:75, 9:97 och 9:403. Se mer detaljerad beskrivning och intrångskartor under rubriken *Fastighetskonsekvenskartor*.

Ersättning för intrång där marken är planlagd som allmän plats regleras i Expropriationslagens 4 kapitel. I kapitlet framgår bland annat att om en del av en fastighet exproprieras ska intrångsersättning betalas med ett belopp som motsvarar den minskning av fastighetens marknadsvärde, som uppkommer genom expropriationen. Uppkommer i övrigt skada för ägaren genom expropriationen, ska även sådan skada ersättas. Ersättning ska alltså betalas för hur mycket en fastighet (hypotetiskt) minskar i marknadsvärde. Expropriationsersättning för mark eller annat utrymme som enligt en detaljplan skall användas för allmän plats skall bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken eller utrymmet angavs som allmän plats.

Planavgift

Planavgift ska betalas i samband med bygglov på de fastigheter där nybyggnation möjliggörs: Lidingö 9:64 och Lidingö 9:399.

Bygglovsavgift

För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för miljö- och stadsbyggnadsnämndens verksamhet.

Lantmäteriförrättning

För åtgärder som utförs av Lantmäteriet såsom fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning, servitut och inrättande av ledningsrätt erläggs avgift enligt lantmäteritaxan. Förrättningskostnader bekostas av den som ansöker om åtgärden. Inträde i befintlig gemensamhetsanläggning kräver lantmäteriförrättning. Lantmäteriet beslutar om ersättning för inträde för de fastigheter som berörs.

Vatten och avlopp, uppvärmning, avfall, el

Avgifter för vatten och avlopp tas ut enligt stadens gällande VA-taxa. För närmare upplysningar om taxan kontaktas Stadens Teknik – och fastighetsförvaltning. Fastighetsägaren ansvarar för kostnader vid anslutning till el- och fjärrvärmenätet. Fastighetsägare betalar för sophämtning enligt avfallstaxan. Anläggning, drift och underhåll av den gemensamma uppställningsplatsen för sopkärl på stadens mark bekostas av fastigheterna Lidingö 9:63, 9:61, 9:60, 9:403, 9:64, 9:262 och 9:67.

Tekniska frågor

Vägar

Detaljplanen möjliggör en större vändyta i norra delen av Källvägen. I övrigt innebär planförslaget ingen förändring med avseende på vägarna i området. Befintlig vägbredd behålls inom planområdet. De kommunala vägarna är asfalterade i området.

Vatten- och avlopp

Befintliga kommunala vatten- och avloppsledningar bedöms ha tillräcklig kapacitet för genomförandet av detaljplanen. Tillkommande bebyggelse ansluts till befintligt nät i anvisad anslutningspunkt.

Ei

I plankartan finns ett E-område för den befintliga transformatorstationen på den privatägda fastigheten Lidingö 9:64. Eventuell flytt av transformatorstationen bekostas av den som initierar åtgärden. Eventuell flytt ska ske i dialog med Ellevio

Avfall

För fastigheterna Lidingö 9:63, 9:61, 9:403, 9:64, 9:262 och 9:67 behövs en gemensam uppställningsyta för sopkärl vilket säkerställs genom teknisk anläggning E₂ i plankartan. Servitut för detta ska bildas genom avtal mellan Lidingö stad och fastighetsägarna.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan och fastighetsbildningsåtgärder

För planområdet finns ingen gällande fastighetsplan eller tomtindelning. I plankartan begränsas avstyckningsmöjligheten genom planbestämmelser om minsta tillåtna fastighetsstorlek. Detaljplanens bestämmelser om fastighetsstorlek medger en viss flexibilitet gällande mindre fastighetsregleringar grannar emellan. Vid önskan om fastighetsreglering privatpersoner emellan ska ansökan göras till lantmäteriet.

Inlösen

Allmän plats

Enligt plan- och bygglagen 14 kap. 14 § är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för.

Enligt plan- och bygglagen 6 kap. 13 § får kommunen lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för.

Rätten till inlösen är villkorlös och gäller såväl under som efter genomförandetiden. Läs mer under rubriken *Ersättning*.

Fastigheter som delvis planläggs med allmän plats för gata är Lidingö 9:59, 9:66, 9:75, 9:97 och 9:403. Se mer detaljerad beskrivning och intrångskartor under rubriken *Fastighetskonsekvenskartor*.

Fastighetskonsekvenser

Nedan redovisas detaljplanens fastighetskonsekvenser för varje fastighet 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 hur rättigheterna påverkas av detaljplanens genomförande. Nya rättigheter som bör bildas med anledning av detaljplanen beskrivs. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslaget till detaljplan och innebär inget ställningstagande från lantmäterimyndighetens sida. Lantmäteriförrättning måste sökas vid fastighetsåtgärder.

Fastighet	Avstycknings-möjlighet	Mark-intrång för väg-område	Rättigheter (gemensamhetsanläggning och servitut)	Övrigt
Lidingö 9:51	Nej	Nej	-	Strandskyddet upphävs. Trädfällningsförbud.
Del av Lidingö 9:59	Nej	Ja, se intrångskarta nedan.	-	
Lidingö 9:60	Nej	Nej	<u>Befintliga rättigheter:</u> Avtalsservitut för VA-ledningar (01-IM4-2000/17761.1) till förmån för Lidingö 9:61, belastar Lidingö 9:60. Servitutet påverkas inte av planen.	Trädfällningsförbud.
Lidingö 9:61	Nej	Nej	<u>Befintliga rättigheter:</u> Avtalsservitut för VA-ledningar (01-IM4-2000/17761.1) till förmån för Lidingö 9:61, belastar Lidingö 9:60. Servitutet påverkas inte av planen. <u>Nya rättigheter:</u> Fastigheten behöver uppställningsplats för sopkärl vid Storgårdsvägen. Nytt servitut eller gemensamhetsanläggning för detta bildas inom i plankartan föreslaget E ₂ -område på stadens fastighet Lidingö 9:66.	Varsamhetsbestäm- melser huvudbyggnad. Trädfällningsförbud.
Lidingö 9:63	Nej	Nej	<u>Befintliga rättigheter:</u> Officialservitut för VA-ledningar (0186-97/31.1) till förmån för Lidingö 9:63, belastar Lidingö 9:399. Servitutet påverkas av byggnation på fastigheten 9:399. Ledningarna bör flyttas och servitutet ändras. Ett officialservitut ändras genom en lantmäteriförrättning. Officialservitut för väg (0186-97/6.1) till förmån för Lidingö 9:63, belastar Lidingö 9:62 och 9:255. Servitutet påverkas inte av planen. <u>Nya rättigheter:</u> Fastigheten behöver uppställningsplats för sopkärl vid Storgårdsvägen. Nytt servitut eller gemensamhetsanläggning för detta	Trädfällningsförbud.

			bildas inom i plankartan föreslaget E ₂ -område på stadens fastighet Lidingö 9:66.	
Lidingö 9:64	Ja, se fastighetskonsekvensskarta nedan.	Nej	<p><u>Befintliga rättigheter:</u> Avtalsservitut för Transformatorstation (01-IM4-73/3165.1) till förmån för Lidingö 9:158, belastar Lidingö 9:64. Området med transformatorstation avstyckas till egen fastighet som kommer ägas av Lidingö stad. Avtalsservitutet är lokaliserat till E-området.</p> <p><u>Nya rättigheter:</u> Fastigheten behöver uppställningsplats för sopkärl vid Storgårdsvägen. Nytt servitut eller gemensamhetsanläggning för detta bildas inom i plankartan föreslaget E₂-område på stadens fastighet Lidingö 9:66.</p> <p>Fastigheten 9:64 bör bli deltagande i GA:29 för väg. Servitut för väg till förmån för fastigheten belastande S:108 förslås bildas. GA:29 bör omprövas och ändras så att alla fastigheter som använder vägen ingår. Det rör fastigheterna 9:67, 9:262, 9:403 och 9:64. Eventuellt kan GA:29 omprövas så att gemensamhetsanläggningen även omfattar S:108. Alternativt bildas en ny GA på s:108 för 9:67 och 9:64.</p> <p>Anslutningspunkt för VA finns i Storgårdsvägen. Ledningar finns inom S:108 till fastigheten 9:67. GA för VA-ledning föreslås inrättas på s:108 för 9:64 och 9:67.</p>	<p>Ett område planläggs som naturmark, se fastighetskonsekvensskarta nedan.</p> <p>Trädgårdsförbud.</p>
Lidingö 9:65	Nej	Nej	<p><u>Befintliga rättigheter:</u> Officialservitut för vattenledning (0186-15/18.1) till förmån för Lidingö 9:403, belastar Lidingö 9:65. Servitutet påverkas inte av planen.</p> <p>Officialservitut för avloppsledning (0186-15/18.2) till förmån för Lidingö 9:403, belastar Lidingö 9:65. Servitutet påverkas inte av planen.</p> <p>Officialservitut för uppställning av sopkärl (0186-15/18.4) till förmån för Lidingö 9:403, belastar Lidingö 9:65. Servitutet kan tas bort om nytt servitut bildas för uppställning inom gemensam uppställningsyta (E₂). Ett officialservitut bildas, ändras eller upphävs genom en lantmäteriförrättning.</p>	Trädgårdsförbud.
Lidingö 9:66	Nej	Ja, se intrångskarta nedan.	<p><u>Nya rättigheter:</u> Inom fastigheten finns ett E-område för gemensam uppställning av sopkärl. Servitut för detta bildas inom området till förmån för fastigheterna Lidingö 9:63, 9:61, 9:403, 9:64, 9:262 och 9:67.</p>	

Lidingö 9:67	Nej	Nej	<p><u>Befintliga rättigheter:</u> Officialservitut för väg (0186-01/12.1), till förmån för Lidingö 9:67, belastar S:108. Servitutet påverkas inte av planen.</p> <p>Fastigheten är deltagande i GA:29. GA:29 bör omprövas och ändras så att alla fastigheter som använder vägen ingår. Det rör fastigheterna 9:67, 9:262, 9:403 och 9:64. Eventuellt kan GA:29 omprövas så att gemensamhetsanläggningen även omfattar S:108. Alternativt bildas en ny GA på s:108 för 9:67 och 9:64.</p> <p>Officialservitut för VA-ledningar (0186-01/12.3), till förmån för Lidingö 9:67, belastar S:108. Servitutet påverkas inte av planen. Förslagsvis bör en GA för VA-ledning inrättas på s:108 för 9:64 och 9:67.</p> <p><u>Nya rättigheter:</u> Fastigheten behöver uppställningsplats för sopkärl vid Storgårdsvägen. Nytt servitut eller gemensamhetsanläggning för detta bildas inom i plankartan föreslaget E₂-område på stadens fastighet Lidingö 9:66.</p>	Trädfällningsförbud.
Lidingö 9:68	Nej	Nej	-	Trädfällningsförbud.
Lidingö 9:69	Nej	Nej	-	Strandskyddet upphävs. Trädfällningsförbud. Varsamhetsbestäm- melser huvudbyggnad.
Lidingö 9:74	Nej	Nej	<p><u>Befintliga rättigheter:</u> Avtalsservitut för ledning m.m. (01-IM4-61/11455.1), till förmån för Högvattnet 36, belastar Lidingö 9:74 och 9:98. Servitutet påverkas inte av planen.</p>	Rivningsförbud två byggnader. Två byggnader med planbestämmelsen q, kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad. Läs om ersättning med anledning av rivning- och skyddsbestämmelser under rubriken om <i>Ekonomiska frågor</i> . Trädfällningsförbud.
Lidingö 9:75	Nej	Ja, se fastighetskonsekvenskarta nedan.	<p><u>Befintliga rättigheter:</u> Avtalsservitut för ledning (01-IM4-23/128.1), till förmån för ej angiven fastighet, belastar Lidingö 9:75. Servitutet påverkas inte av planen.</p> <p>Avtalsservitut för ledning m.m. (01-IM4-61/11456.1), till förmån för Högvattnet 36,</p>	Varsamhetsbestäm- melser. Trädfällningsförbud.

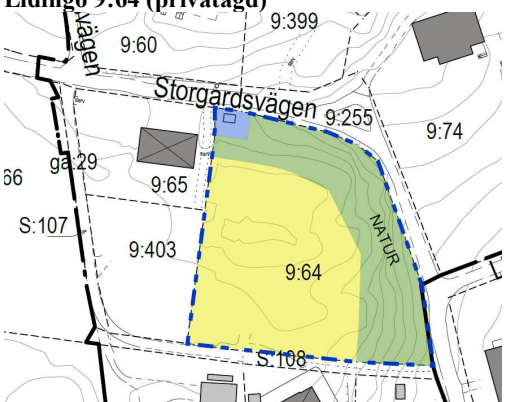
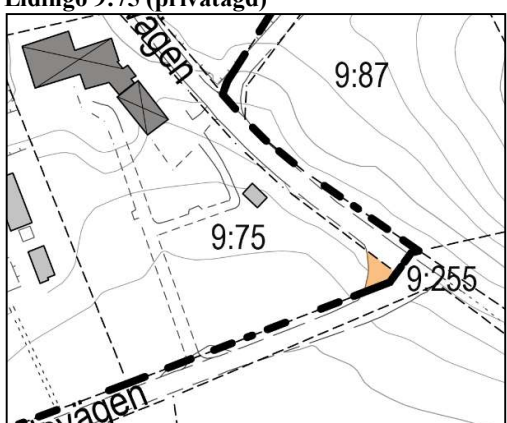
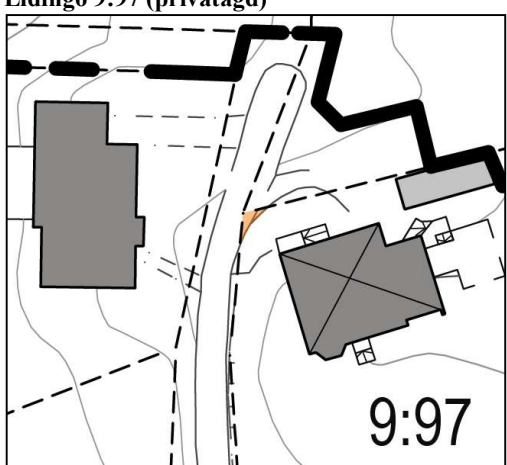
			belastar Lidingö 9:75. Servitutet påverkas inte av planen.	
Lidingö 9:94 (Lidingö stad, vändplan)	Nej	Nej	-	Vändplan möjliggörs.
Lidingö 9:96	Nej	Nej	<u>Befintliga rättigheter:</u> Avtalsservitut för VA-anläggning (01-IM4-98/23487.1), till förmån för Lidingö 9:97, belastar Lidingö 9:96. Servitutet saknar betydelse och kan tas bort då ledningens sträckning har förändrats. Ett inskrivet avtalsservitut tas bort genom ansökan om dödning av inskrivningen till Lantmäteriet. Ansökan görs av ägaren av den härskande fastigheten.	Trädfällt förbud.
Lidingö 9:97	Nej	Ja, se intrångskarta nedan.	<u>Befintliga rättigheter:</u> Avtalsservitut för VA-anläggning (01-IM4-98/23487.1), till förmån för Lidingö 9:97, belastar Lidingö 9:96. Servitutet saknar betydelse och kan tas bort då ledningens sträckning har förändrats. Ett inskrivet avtalsservitut tas bort genom ansökan om dödning av inskrivningen till Lantmäteriet. Ansökan görs av ägaren av den härskande fastigheten. Officialservitut för väg (0186-R12A.1), till förmån för Lidingö 9:97, belastar Lidingö 9:255. Servitutet saknar betydelse och kan tas bort då vägen är kommunal med kommunalt huvudmannaskap. Ett officialservitut bildas, ändras eller upphävs genom en lantmäteriförrättning.	Trädfällt förbud.
Lidingö 9:98	Nej	Nej	<u>Befintliga rättigheter:</u> Avtalsservitut för ledning m.m. (01-IM4-61/11455.1), till förmån för Högvattnet 36, belastar Lidingö 9:74 och 9:98. Servitutet påverkas inte av planen. Officialservitut för väg (0186-R7C.1), till förmån för Lidingö 9:98, belastar Lidingö 9:255. Servitutet saknar betydelse och kan tas bort då vägen är kommunal med kommunalt huvudmannaskap. Ett officialservitut bildas, ändras eller upphävs genom en lantmäteriförrättning.	Varsamhetsbestäm melsers huvudbyggnad.
Lidingö 9:99	Nej	Nej	<u>Befintliga rättigheter:</u> Avtalsservitut för ledning m.m. (01-IM4-61/11458.1), till förmån för Högvattnet 36, belastar Lidingö 9:99. Servitutet påverkas inte av planen.	Trädfällt förbud.
Lidingö 9:262	Nej	Nej	<u>Befintliga rättigheter:</u> Fastigheten är deltagande i GA:29. GA:29 bör omprövas och ändras så att alla fastigheter som använder vägen ingår. Det rör fastigheterna 9:67, 9:262, 9:403 och 9:64. Eventuellt kan GA:29 omprövas så att	


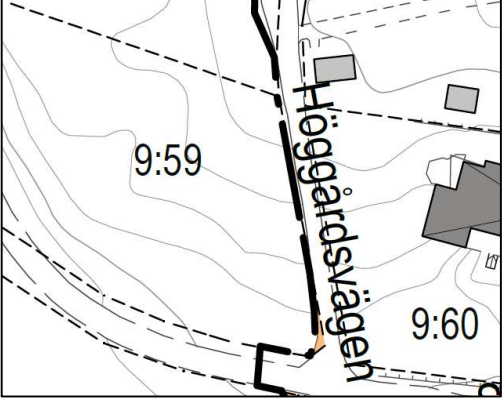
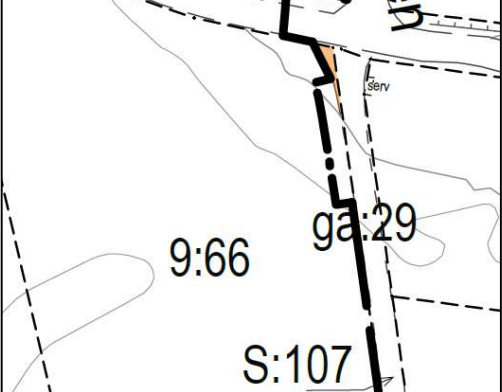
			<p>gemensamhetsanläggningen även omfattar S:108. Alternativt bildas en ny GA på s:108 för 9:67 och 9:64.</p> <p><u>Nya rättigheter:</u> Fastigheten behöver uppställningsplats för sopkärl vid Storgårdsvägen Nytt servitut eller gemensamhetsanläggning för detta bildas inom i plankartan föreslaget E₂-område på stadens fastighet Lidingö 9:66.</p>	
Lidingö 9:399	Nej	Nej	<p><u>Befintliga rättigheter:</u> Officialservitut för VA-ledningar (0186-97/31.1) till förmån för Lidingö 9:63, belastar Lidingö 9:399. Servitutet påverkas av byggnation på fastigheten 9:399. Ledningarna bör flyttas och servitutet ändras. Ett officialservitut ändras genom en lantmäteriförrättning.</p>	Trädfallningsförbud. Varsamhetsbestäm- melser huvudbyggnad.
Lidingö 9:403	Nej	Ja, se intrångskarta nedan.	<p><u>Befintliga rättigheter:</u> Officialservitut för vattenledning (0186-15/18.1) till förmån för Lidingö 9:403, belastar Lidingö 9:65. Servitutet påverkas inte av planen. Officialservitut för avloppsledning (0186-15/18.2) till förmån för Lidingö 9:403, belastar Lidingö 9:65. Servitutet påverkas inte av planen. Officialservitut för uppställning av sopkärl (0186-15/18.4) till förmån för Lidingö 9:403, belastar Lidingö 9:65. Servitutet kan tas bort om nytt servitut bildas för uppställning inom gemensam uppställningsyta (E₂). Ett officialservitut bildas, ändras eller upphävs genom en lantmäteriförrättning.</p> <p><u>Nya rättigheter:</u> Fastigheten behöver uppställningsplats för sopkärl vid Storgårdsvägen. Nytt servitut eller gemensamhetsanläggning för detta bildas inom i plankartan föreslaget E₂-område på stadens fastighet Lidingö 9:66.</p> <p>Fastigheten 9:403 bör bli deltagande i GA:29 för väg. GA:29 bör omprövas och ändras så att alla fastigheter som använder vägen ingår. Det rör fastigheterna 9:67, 9:262, 9:403 och 9:64. Eventuellt kan GA:29 omprövas så att gemensamhetsanläggningen även omfattar S:108. Alternativt bildas en ny GA på s:108 för 9:67 och 9:64.</p>	Trädfallningsförbud.
Lidingö 9:404	Nej	Nej	<p><u>Befintliga rättigheter:</u> Officialservitut för vattenledning (0186-16/4.1) till förmån för Lidingö 9:404, belastar Lidingö 9:262. Servitutet påverkas inte av planen.</p>	Ingen byggrätt. Trädfallningsförbud.

Lidingö 9:255 (Lidingö stad, vägar)	Nej	Nej	<p><u>Befintliga rättigheter:</u> Officialservitut för väg (0186-97/6.1), till förmån för Lidingö 9:63, belastar Lidingö 9:62 och Lidingö 9:255. Servitutet påverkas inte av planen. Officialservitut för väg (0186-R12A.1), till förmån för Lidingö 9:97, belastar Lidingö 9:255. Servitutet saknar betydelse och kan tas bort då vägen är kommunal med kommunalt huvudmannaskap. Ett officialservitut bildas, ändras eller upphävs genom en lantmäteriförrättning. Officialservitut för väg (0186-R7C.1), till förmån för Lidingö 9:98, belastar Lidingö 9:255. Servitutet saknar betydelse och kan tas bort då vägen är kommunal med kommunalt huvudmannaskap. Ett officialservitut bildas, ändras eller upphävs genom en lantmäteriförrättning.</p>	Vägen planläggs med kommunalt huvudmannaskap.
S:107	Nej	Nej	<p><u>Befintliga rättigheter:</u> Officialservitut för utrymme (0186-01/12.2) till förmån för Lidingö GA:29, belastar S:107 och del av S:108. <u>Eventuell omprövning:</u> I dag är många fastigheter delägare i samfälligheten S:107, trots att de inte har behov av att använda vägen inom S:107. En omprövning av samfälligheten bör göras.</p>	
S:108	Nej	Nej	<p><u>Befintliga rättigheter:</u> Officialservitut för utrymme (0186-01/12.2) till förmån för Lidingö GA:29, belastar S:107 och S:108. Officialservitut för väg (0186-01/12.1), till förmån för Lidingö 9:67, belastar S:108. Servitutet påverkas inte av planen. Officialservitut för VA-ledningar (0186-01/12.3), till förmån för Lidingö 9:67, belastar S:108. Servitutet påverkas inte av planen. Förslagsvis bör en GA för VA-ledning inrättas på s:108 för 9:64 och 9:67. <u>Eventuell omprövning:</u> I dag är många fastigheter delägare i samfälligheten S:108, trots att de inte har behov av att använda vägen inom S:107. En omprövning av samfälligheten bör göras.</p>	

Fastighetskonsekvenskartor

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

Fastighet	Konsekvens
<p>Lidingö 9:64 (privatägd)</p>  <p><i>Blå streckad linje visar nuvarande fastighetsgräns för Lidingö 9:64. Grön yta visar område som planläggs som allmän plats natur. Blå yta visar område som planläggs som E-område för transformatorstation. Gul yta visar område som planläggs som bostadsändamål.</i></p>	<p>Ett område om 1343 m² planläggs som naturmark med kommunalt huvudmannaskap och överförs genom fastighetsreglering till Lidingö 9:255 som ägs av Lidingö stad.</p> <p>Ett område om 69 m² planläggs som E-område för nätstation och styckas till egen fastighet som kommer ägas av Lidingö stad. Området innehåller en befintlig transformatorstation. Avtalsstrevitutet är lokaliserat till e-området.</p> <p>Återstående del av fastigheten 9:64, 2085 m², planläggs som bostadsändamål.</p>
<p>Lidingö 9:75 (privatägd)</p>  <p><i>Orange yta visar intrånget</i></p>	<p>Intrång vägområde, cirka 22 m². En del av fastigheten planläggs som gata med kommunalt huvudmannaskap eftersom befintlig väg är förlagd på fastigheten.</p> <p>Kommunen är skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken. Kommunen har med stöd av detaljplanen rätt att lösa in den allmänna platsen.</p> <p>Om inlösen ska ske bör berörd del av fastigheten regleras till Lidingö 9:255, vägfastigheten som ägs av Lidingö stad.</p>
<p>Lidingö 9:97 (privatägd)</p>  <p><i>Orange yta visar intrånget</i></p>	<p>Intrång vägområde, cirka 2,5 m². En del av fastigheten planläggs som gata med kommunalt huvudmannaskap eftersom befintlig väg är förlagd på fastigheten.</p> <p>Kommunen är skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken. Kommunen har med stöd av detaljplanen rätt att lösa in den allmänna platsen.</p> <p>Om inlösen ska ske bör berörd del av fastigheten regleras till Lidingö 9:255, vägfastigheten som ägs av Lidingö stad.</p>

<p>Lidingö 9:403 (privatägd)</p> 	<p>Intrång vägområde, cirka 14 m².</p> <p>Intrång av väg med enskilt huvudmannaskap. Den som är huvudman för allmän plats med enskilt huvudmannaskap är skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken. Allmän plats med enskilt huvudmannaskap hanteras genom inrättande av gemensamhetsanläggning. Befintlig gemensamhetsanläggning kan omprövas. Alternativt kan servitut skapas.</p>
<p><i>Orange yta visar intrånget</i></p> <p>Lidingö 9:59 (privatägd)</p> 	<p>Intrång vägområde, cirka 6 m².</p> <p>En del av fastigheten planläggs som gata med kommunalt huvudmannaskap eftersom befintlig väg är förlagd på fastigheten.</p> <p>Kommunen är skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken. Kommunen har med stöd av detaljplanen rätt att lösa in den allmänna platsen. Marköverföring sker genom fastighetsreglering.</p>
<p><i>Orange yta visar intrånget</i></p> <p>Lidingö 9:66 (stadens)</p> 	<p>Intrång vägområde, cirka 7 m².</p> <p>Intrång av väg med enskilt huvudmannaskap. Den som är huvudman för allmän plats med enskilt huvudmannaskap är skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken. Allmän plats med enskilt huvudmannaskap hanteras genom inrättande av gemensamhetsanläggning. Befintlig gemensamhetsanläggning kan omprövas.</p>

Medverkande tjänstemän

Följande tjänstemän har medverkat i projektgruppen som tagit fram detaljplanen:

Ida Aronsson, planarkitekt, Sweco
Gudrun Bohlin, antikvarie och plansamordnare, miljö- och stadsbyggnadskontoret
Emma Hedenryd, projektledare, teknik- och fastighetsförvaltningen
Jerker Idestam Almquist, kommunekolog, miljö- och stadsbyggnadskontoret
Amanda Lidbrink, exploateringsingenjör, miljö- och stadsbyggnadskontoret
Emil Lindmark, förvaltningsjurist, miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karin Troedsson, lantmätare, miljö- och stadsbyggnadskontoret

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Sara Helmersson
Miljö- och stadsbyggnadschef

Ida Aronsson
Planarkitekt, Sweco