

2012-12-10

## **Viktig information om detaljplanens och grundkartans höjdinformation**

Höjdinformationen i detaljplanen och den tillhörande grundkartan är redovisad i höjdsystem RH 00.

Lidingö stad använder, från 2013-02-04, höjdsystem RH 2000.

Skillnaden mellan stadens gamla höjdsystem, RH 00, och det nya höjdsystemet RH 2000 är +0,52 meter.

För ytterligare information eller frågor är du välkommen att kontakta miljö-och stadsbyggnadskontoret, tel 08-731 33 22

1993.10.05.

OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR

**RÄVVIKEN**

inom stadsdelen ELFVIK  
LIDINGÖ STAD

Upprättade på Lidingö stadsbyggnadskontor i september 1993

*Leif Wretblad*  
Leif Wretblad  
Stadsbyggnadschef

*Elisabet Eriksson*  
Elisabet Eriksson  
Planarkitekt

GRÄNSBETECKNING

- Områdesgräns, linjen ritad 3 m utanför planområdets avgränsning
- Gräns för tillkommande bestämmelser

ÖVERGRIPANDE BESTÄMMELSER

Gäller inom hela planområdet Räviken.

MARKANVÄNDNING

Området är avsett för gles bostadsbebyggelse. Området utgör en värdefull natur- och kulturmiljö. Åtgärder får inte vidtas som minskar miljöns värde. Särskild hänsyn skall tas till områdets naturdominerade atmosfär med gles placerade äldre sommarnöjesbebyggelse i skärgårdsmiljö. Visuellt störande byggnader och anordningar får ej förekomma.

UTFORMNING AV BYGGNADER

Ny bebyggelse ska placeras och utformas med speciell hänsyn till naturen och omgivande bebyggelse. De med q<sub>1</sub> markerade byggnaderna skall därvid särskilt beaktas med hänsyn till sitt kulturhistoriska värde.

Fasad- och taktäckningsmaterial skall väljas med hänsyn till skärgårdens byggnadstradition trä, lertegel och slätplåt. Byggnadernas höjd får ej överstiga två våningar, inkl souterrängplan.

Om och tillbyggnader skall anpassas till omgivningen.

För byggnader markerade med q<sub>1</sub> gäller även följande:  
Vid utvändiga underhållsarbeten skall utförande beträffande utseende och kvalitet om möjligt väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid.

UTÖKAD LOVPLIKT

- o Lov erfordras för
- o rivning
- o byte av fasad- och taktäckningsmaterial
- o omfärgning av fasad
- o fällning av träd vars stamdiameter är större än 0,15 m på en höjd av 1,3 m över marknivå
- o schaktning och fyllning

För med q<sub>1</sub> markerad byggnad fordras bygglov även för

- o byte av fönster och dörrar

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Byggnader markerade med kryss betecknas som huvudbyggnad. Övriga byggnader är komplementbyggnader och berättigar inte till kompletteringsåtgärder enl PBL 8 kap 12 §.

TILLKOMMANDE BESTÄMMELSER FÖR DELOMRÅDEN

Utöver de övergripande bestämmelserna gäller följande:

MARK OCH NATUR

Områden som markerats med n<sub>1</sub> utgör en visuell skyddszon varför naturmarken skall bevaras orörd och nya byggnader ej får tillkomma. Inom områden som markerats med n<sub>2</sub> skall den öppna trädgårdskaraktären bevaras.

Inom området som markerats med n<sub>3</sub> kan endast enstaka mindre byggnad såsom lusthus eller liknande uppföras

Inom området som markerats med n<sub>4</sub> får åtgärder ej utföras som förhindrar eller försvårar avvattningen från ovanför liggande marker.

UPPLYSNINGAR

Enligt 15 § naturvårdslagen råder strandskydd 100 m från strandlinjen i vattenområdet och på land.

Till planen hör förutom denna karta med bestämmelser

- o Beskrivning, ByN 93:162:IV

Beslut om samråd BN 93.05.11, § 6.05  
Samrådstid 93.06.23 - 93.08.30  
Beslut om utställning BN 93.09.21, § 9.06  
Godkänd efter utställning BN 93.11.16, § 11.07

BETECKNINGAR TILL GRUNDKARTAN

- KVARTERSGRÄNS
- FASTIGHETSGRÄNS
- GRÄNS FÖR I FASTIGHETSPLAN FÖRESLAGEN LOTT
- GRÄNS MELLAN PARK OCH GATA
- 5 6 11:47 FASTIGHETSBECKNING
- STAKET RESP. HÄCK
- MUR RESP. STÖDMUR
- VÄGKANT
- TUNNEL
- +34,5 FASTLAGD GATUHÖJD
- ANNAN BOSTADSHUS, GÅRDSBYGGNAD RESP. ANNAN BYGGNAD
- 2345 POLYGONPUNKT

GRUNDKARTA för detaljplan över område inom stadsdelen ELFVIK (RÄVVIKEN) LIDINGÖ 1992-03-18

*Stadsingenjör*  
STADSIINGENJÖR

*Mätningenjör*  
MÄTNIINGENJÖR

Dnr M 74/1992

TILLHÖR LIDINGÖ KOMMUNFULLMÄKTIGES BESLUT DEN 21 FEBRUARI 1994, § 2.02  
*Tom Greaver*  
TOM GREAYER  
SEKRETERARE

SKALA 1:1000  
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

LAGA KRAFT 95 06 08 1

1641/1

ByN 93:162:IV

Förslag till

**OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR RÄVVIKEN**  
inom stadsdelen Elfvik,  
**LIDINGÖ STAD**

Tillhör Lidingö Kommunfullmäktiges  
protokoll den 21/2 1994 s. 2.02

Tom Greayer

**BESKRIVNING**

**HANDLINGAR**

Karta med tillhörande bestämmelser  
Denna beskrivning  
Fastighetsförteckning med tillhörande karta  
Samrådsredogörelse

**HUVUDDRAG OCH SYFTE**

Områdesbestämmelserna syftar till att begränsa bebyggelsen och skydda den kulturhistoriska miljön, allt enligt intentionerna i översiktsplanen.

**PLANDATA**

**Lägesbeskrivning och areal**

Planområdet ligger i sluttningen ned mot Askrikefjärden direkt norr om Älviks Gård på Elfviklandet.

Områdets areal är 10,2 ha.

**Markägarförhållanden**

Planområdet består av tio fastigheter. Lidingö stad äger Lidingö 6:105, en markremsa från allmän väg ner till Askrikefjärden. Övriga fastigheter är i enskild ägo.

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

**Riksintresse:**

Inloppet till Stockholm är av riksintresse för kulturminnesvården. Räviken ligger i detta områdes randzon. Det är angeläget att skydda strandpartier och siluettbildande höjdparter.

**Strandskydd:**

Strandskydd 100 meter från strandlinjen gäller i vattenområdet och på land.

**Översiktsplan:**

Kommunen uttalar i översiktsplanen att Lidingös särart ska bevaras. Att i princip ingen ytterligare bebyggelse eller påverkan på nuvarande naturmark ska ske inom Elfvikslandet. Angränsande marker har stort socialt/kulturhistoriskt skyddsvärde samtidigt som omgivande marker utpekas som ekologiskt känsliga med botaniskt/ ekologiskt skyddsvärde.

Översiktsplanen anger även det öppna landskapsrummet/åkermarken söder om området som värdefull kulturmiljö (Elfviksvägen mot Älviks gård med omgivning, samt vägen mot Räviken) något som i angränsande delar ger influens på områdets innehåll och utbredning.

**Detaljplan:**

Området är inte detaljplanelagt. Ett förslag till detaljplan för detta område var föremål för samråd november 1992 - januari 1993. Byggnadsnämnden beslutade den 16 februari §3.02 att återremittera ärendet till plan- och byggkontoret för att utreda alternativa former för reglering av bebyggelsen. Beslut om samråd över förslag till områdesbestämmelser fattades den 11 maj 1993 § 6.05. Samråd har hållits under tiden 23 juni - 30 augusti 1993.

**BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN OCH FÖRÄNDRINGAR****Terrängförhållanden, geologi, natur**

Området ligger huvudsakligen i norrsluttning samt till del som flack strandmark mot Askrikefjärden. Morän med vissa inslag av berg i de högre partierna dominerar området. Lera förekommer i de lägre partierna. Barrskog dominerar de orörda naturpartierna. I gränzonen mot den öppna (åker) marken i söder finns inslag av ek. I de lägre partierna på framför allt fastigheterna Lidingö 6:97 och 6:98 är marken ordnad som öppen trädgård med gräsmattor, fruktträd och ädellövträd.

De sydligaste partierna av fastigheterna föreslås bevaras som fri naturmark utan bebyggelse. Då behålls dagens intryck och inget intrång sker i det öppna landskapsrummets kulturmiljö och omgivande värdefulla friluftsområden. Efter byggnadsnämndens beslut inför utställningen har naturmarken begränsats på Lidingö 6:97. Ett strandparti i väster vilket inte tidigare tagits i anspråk för bebyggelse eller tomtmark föreslås att bevaras oförändrat med undantag för möjlighet till två sjöbodrar. Den yttersta udden på fastigheten 6:98 föreslås också i huvudsak bestå som naturmark.

Den öppna trädgårdskaraktären är viktig för områdets uttryck varför bestämmelserna ställer krav på att befintliga trädgårdar ska bibehållas.

Avvattningen från de söder om liggande åkrarna sker över Lidingö 6:105. För att denna avvattningsmöjlighet ska tillförsäkras oavsett markens ägande har en skyddsbestämmelse om detta införts efter samrådet.

### **Strandskydd**

Omfattningen av det befintliga strandskyddet förändras inte.

Byggnadsnämnden har den 16 mars 1993 §4.11 medgett dispens från strandskyddet på fastigheten Lidingö 6:90 för uppförande av ett bostadshus och en sjöbod. Bygglov har senare beviljats för bostadshuset. Den 15 april 1993 §5.13 medgav byggnadsnämnden dispens från strandskyddet för uppförande av ytterligare ett bostadshus väster om det befintliga på fastigheten Lidingö 6:89.

### **Fornlämningar, kulturhistoriskt intressanta objekt**

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Tre sekelskiftesvillor dominerar bebyggelsen. Bjälbo (Lidingö 6:88), ursprungligen ett sommarhus från 1890-talet, Räv Viken (Lidingö 6:98) sommarvilla från 1890-talet belägen på en stor trädgårdstomt samt motsvarande byggnad på den angränsande fastigheten Lidingö 6:70.

Dessa byggnader har i Länsantikvariens inventering betecknats som kulturhistoriskt värdefulla. Byggnaden på fastigheten Lidingö 6:97 utpekats som intressant. Särskilt huvudbyggnaderna på Bjälbo och Räv Viken bör noteras vad beträffar sitt förhållande till omgivande mark/trädgård och sitt dominerande läge i landskapsbilden.

För att bevara de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna finns bestämmelser kring om- och tillbyggnader av de befintliga husen. Likaså föreslås lovplikten utökad för ett antal yttre åtgärder.

### **Bebyggelse**

Markens huvudsakliga användning är gles bostadsbebyggelse i en värdefull natur- och kulturmiljö. De befintliga byggnaderna ligger glest placerade med friområden runtomkring som gör att det traditionella intrycket av sekelskiftets sommarbebyggelse i Stockholms skärgård bibehållits. Endast enstaka ytterligare bostadshus får tillkomma.

Tillkommande bebyggelse, bostadshus liksom komplementbyggnader ska prövas i bygglovskedet utifrån de riktlinjer områdesbestämmelserna ger. Nya byggnader ska placeras och utformas med speciell hänsyn till natur och omgivande bebyggelse. Det innebär att varje bostadshus ska ha ett stort omland i form av trädgårds- eller naturtomt där komplementbyggnadernas storlek underordnar sig platsens och naturens förutsättningar. Traditionella byggnadsmaterial såsom trä, lertegel och slätplåt ska användas.

Byggnadsnämnden har den 16 april 1993 §5.14 gett ett positivt förhandsbesked för ytterligare ett bostadshus väster om det befintliga på fastigheten Lidingö 6:99. Ytterligare två positiva förhandsbesked för bostadshus vilka samtidigt innefattade strandskyddsdispens har beviljats (se avsnitt strandskydd).

### **VA-försörjning och sophantering**

Den glesa bebyggelsestrukturen bör definitivt ge utrymme för ekologiskt tänkande med naturliga förutsättningar för ett lokalt kretslopp där vatten- och avloppshanteringens samt t.ex. sophanteringens bör vara några delar.

Befintliga och tillkommande hushåll försörjs via lokala vattenbrunnar. Avloppet omhändertas idag i enskilda avloppsanläggningar. Enligt miljö- och hälsoskyddskontorets inventering från juli 1992 är flera av dem av otillräcklig standard. En avloppsanläggning per bostadsfastighet kan kräva mycket stora tomter. Tillstånd för enskilda avlopp prövas av miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Med lokal källsortering och lokal kompostering kan en större del av hushållsavfallet tas omhand på platsen. Även här krävs vissa tillstånd av miljö- och hälsoskyddsnämnden som därvid kan medge längre intervall på sophämtningstillfällena vilket ger en lägre kostnad för den enskilde.


### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Områdesbestämmelserna medför i sig inga förändringar av befintliga servitut.

Förslaget har upprättats av Lidingö stadsbyggnadskontor. Information och underhandskontakt har skett med representanter för Länsstyrelsens planenhet och länsantikvarien.

LIDINGÖ STADSBYGGNADSKONTOR september 1993

  
Leif Wretblad  
Stadsbyggnadschef

  
Elisabet Eriksson  
Planarkitekt