



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



PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Bestämmelse som är skriven med kursiv text samt administrativa bestämmelser gäller inom hela planområdet.

Bestämmelser med nedanstående beteckningar gäller inom områden som anges på plankartan, kartbild A och B. Områdena avgränsas med gränsbeteckningar.

Syftet med bestämmelserna och dess tillämpning framgår av planbeskrivningen.

För vissa områden finns bestämmelser på kartbild B - som ersätter eller kompletterar bestämmelserna i kartbild A.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns, se upphälvandekarta
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Användningsgräns mellan allmänna platser (mindre avvikelser får göras)
- Bestämmelseområde, kartbild B

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- VÄG Lokaltrafik
- GÅNGVÄG Gångtrafik
- PARK Park - natur med anläggningar
- NATUR Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder

VATTENOMRÅDEN

- W Öppet vattenområde
- WB Bryggor och badplats

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- Befintligen våghöjder skall behållas
- U<sub>1</sub> Uppläggning av småbåtar
- U<sub>2</sub> Begränsad uppläggning

UTNYTTJANDEGRAD

- e<sub>1</sub> 00 Huvudbyggnad största byggnadsarea i m² per fastighet
- e<sub>2</sub> 00 Huvudbyggnad största bruttoarea i m² ovan mark per fastighet
- e<sub>3</sub> 00 Komplementbostadsbyggnad största byggnadsarea per fastighet 35 m² där inte annat anges
- e<sub>4</sub> 00 Uthus största byggnadsarea per fastighet där inte annat anges 20 m² varav högst 5 m² får vidbyggas skärmtak
- e<sub>5</sub> 00 Skärmtak största öppnarea per fastighet 15 m², där inte annat anges
- e<sub>6</sub> Annexbostadsbyggnad, som får kopplas till huvudbyggnad, största byggnadsarea 40 m²

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- Marken får endast bebyggas med komplementbostadsbyggnad, uthus och skärmtak
- Marken får endast bebyggas med uthus och skärmtak
- Marken får endast bebyggas med skärmtak och vidbyggt uthus

MARKENS ANORDNANDE

- Befintligen marknivåer skall behållas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Ny byggnad och ändring av byggnad skall utformas i överensstämmelse med Trolldalens karaktäristiska småskalighet. Uttolkningen av denna bestämmelse sker med stöd av planbeskrivningen och 3 kap. 1, 10 och 12 §§ plan- och bygglagen.

Befintligen bostadsbyggnaders byggnadshöjd och takform skall behållas där inte annat anges som planbestämmelse.

Befintligen byggnaders sockelhöjd skall behållas.

- v<sub>1</sub> 0,0 Högsta takfotshöjd i meter - ny bostadsbyggnad
- v<sub>2</sub> 0,0 Högsta höjning i meter av befintligt tak på huvudbyggnad
- v<sub>3</sub> 00,0 Största takvinkel för ny bostadsbyggnad
- v<sub>4</sub> 0,0 Största byggnadsbredd i meter för huvudbyggnad
- tillb I Största antal våningar för tillbyggnad

Där takprofil medger att vind inreds får utöver angiven takprofil enstaka små takkupor anordnas.

Ny komplementbostadsbyggnad högsta byggnadshöjd 3,5 m

Ny komplementbostadsbyggnad största byggnadsbredd 5,0 m

Uthus, skärmtak högsta taknockshöjd 3,5 m

- I uthus får bostad inte inredas
- Skärmtak får ha endast en tät gavelvägg/vidbyggt uthus
- b Speciella krav på bryggors utförande

VÄRDEFULLA BYGGNADER - SKYDDSBESTÄMMELSER

Befintligen bostadsbyggnader får inte rivas med undantag av byggnaderna på Lidingö 4:32, 4:197 och 4:215. Bestämmelsen gäller inte olovligen utförda byggnader och byggnadsdelar.

- q Byggnaden bedöms som särskilt värdefull för Trolldalens karaktär, varför ändringar skall utföras så att byggnadens ursprungliga karaktärsdrag och kulturhistoriska värden går att utläsa.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Utöver plan- och bygglagens generella bygglovsplikt krävs bygglov i samtliga fall för omfärgning av byggnad.

Staden är inte huvudman för allmän plats.

Genomförandetiden slutar 15 år efter det att planen vunnit laga kraft.

DETALJPLAN FÖR  
TROLLDALEN II  
SAMT UPPHÄVANDE AV DEL AV BYGGNADSPLAN FÖR  
TROLLDALEN  
inom stadsdelen Norra Sticklingen  
LIDINGÖ STAD  
Upprättad på Lidingö stadsbyggnadskontor i februari 2000  
Reviderad i maj 2000

Lars Ringdén  
Planchef

Sigvard Andersson  
Exploateringschef

ANVISNINGAR FÖR ATT LÄSA PLANKARTAN

Planbestämmelserna och beteckningarna i plankartan , kartbilderna A och B, ger sammantaget de bestämmelser som gäller för ett visst område.

Finns beteckning i kartbild B avseende utnyttjande ("e"-bestämmelse) ersätter den motsvarande beteckning i kartbild A.

I kartbild B finns även för vissa områden beteckningar som gäller utöver beteckningar i kartbild A.

Exempel:

I kartbild A kan läsas e<sub>1</sub>70 e<sub>4</sub> e<sub>5</sub>  
i kartbild B kan läsas e<sub>1</sub>60 v<sub>2</sub>0,7 v<sub>3</sub>40°

då gäller:

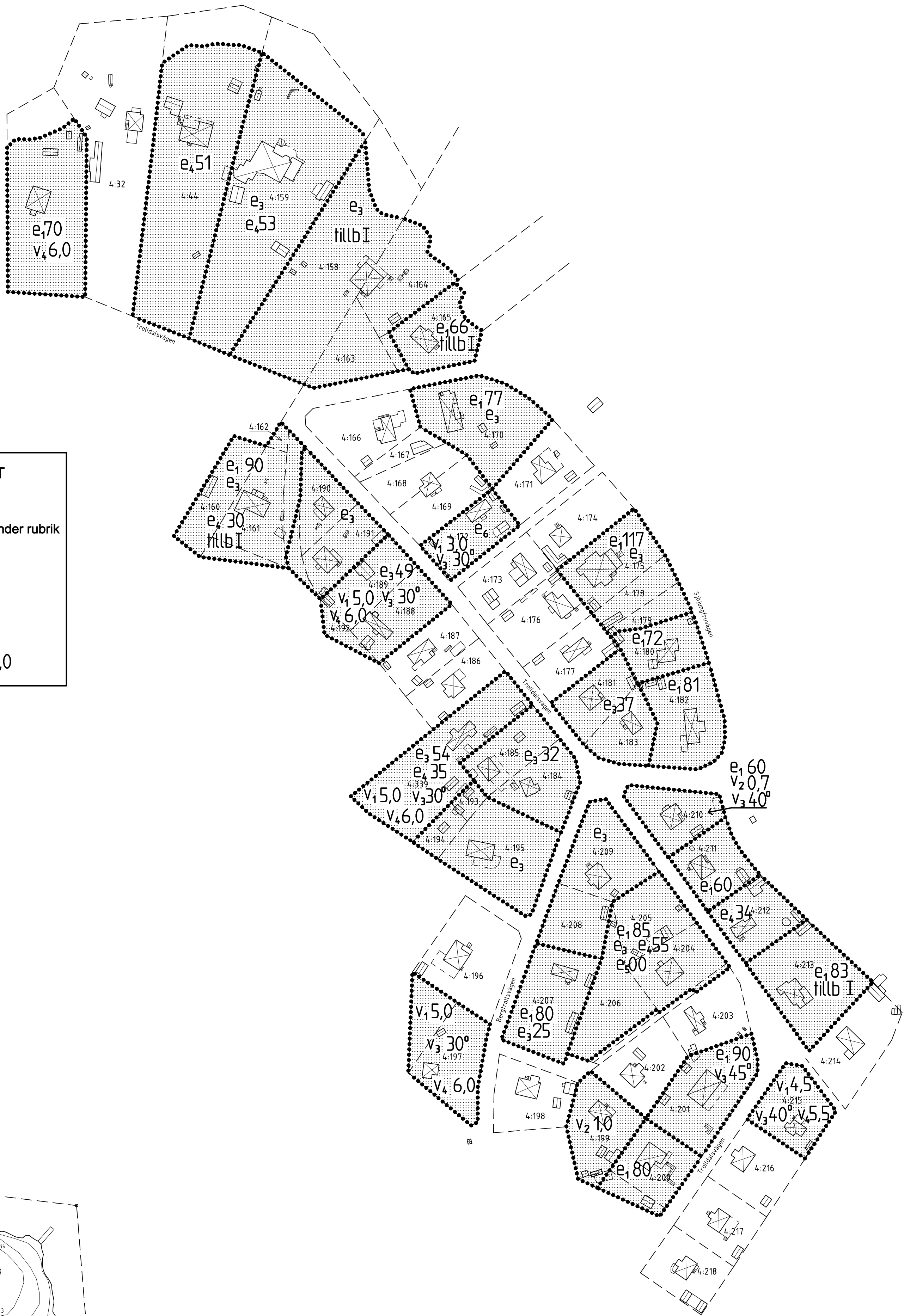
- e<sub>1</sub>60 e<sub>4</sub> e<sub>5</sub> v<sub>2</sub>0,7 v<sub>3</sub>40°
- ersätter bestämmelse i kartbild A
- gäller utöver bestämmelse i kartbild A

EXEMPEL PÅ BESTÄMMELSER FÖR VISS FASTIGHET

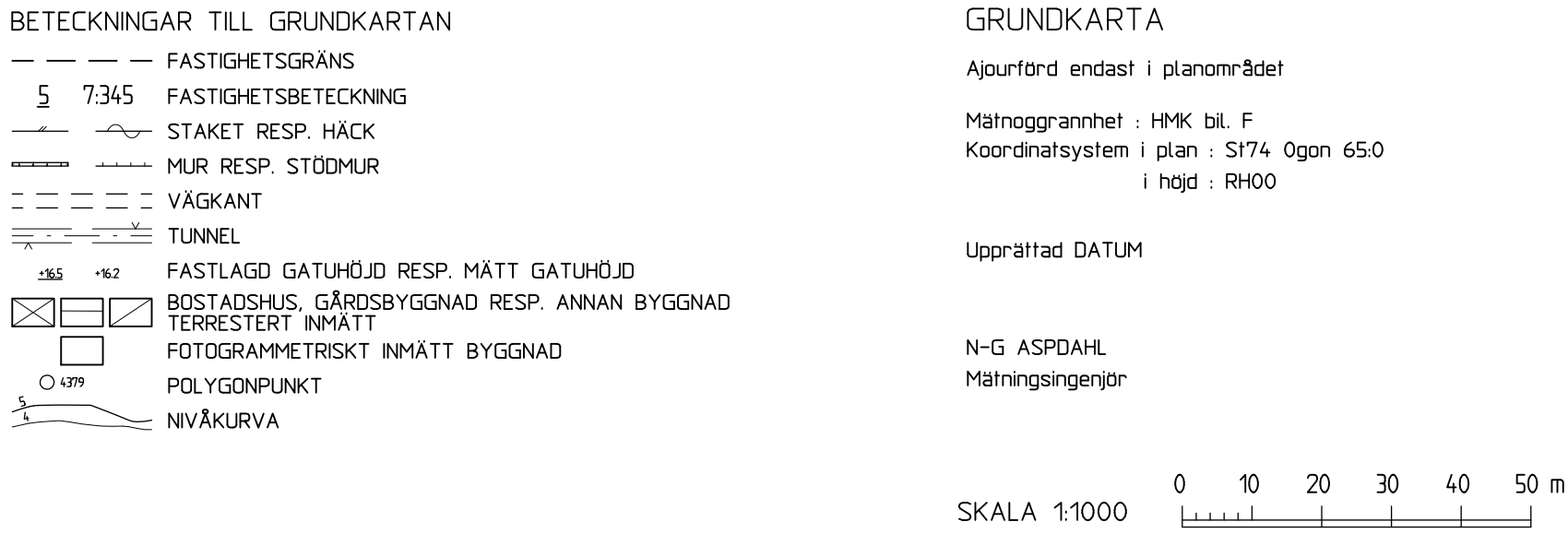
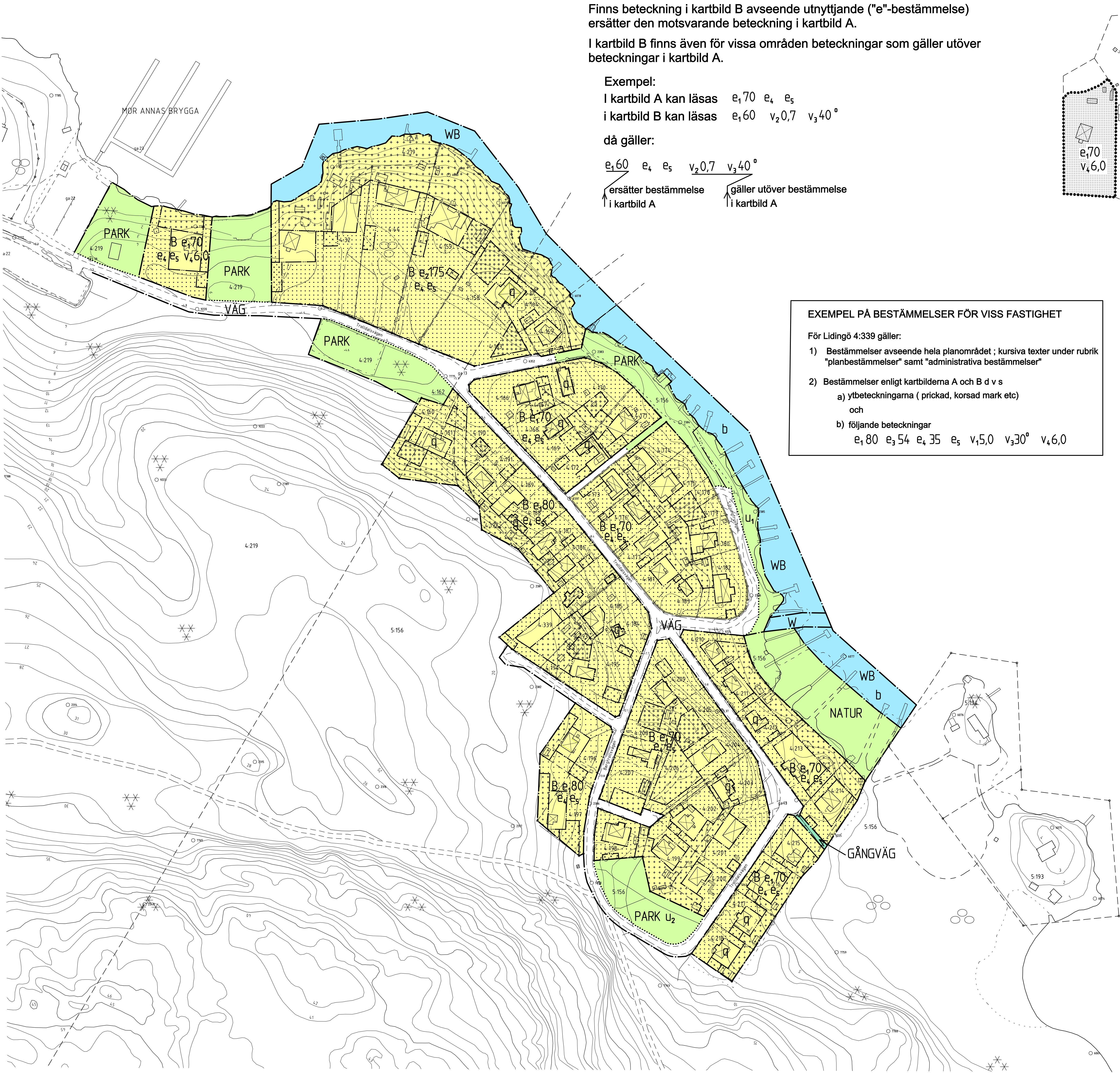
För Lidingö 4:339 gäller:

- Bestämmelser avseende hela planområdet ; kursiva texter under rubrik "planbestämmelser" samt "administrativa bestämmelser"
- Bestämmelser enligt kartbilderna A och B d v s
  - ytbeteckningarna ( prickad, korsad mark etc) och
  - följande beteckningar  
e<sub>1</sub>80 e<sub>3</sub>54 e<sub>4</sub>35 e<sub>5</sub> v<sub>1</sub>5,0 v<sub>3</sub>30° v<sub>4</sub>6,0

KARTBILD B



KARTBILD A



GRUNDKARTA  
Apurford endast i planområdet  
Måsteg: 1:1000  
Koordinatsystem: UTM  
Projektion: UTM  
Datum: 1958  
N: G. ASPDHL  
Höjningsgångar

UPPRÄTTAD DATUM

SKALA 1:1000

TILLHÖR LIDINGÖ KOMMUNFÖLLMÄKTIGES  
BESLUT DEN 19 JUNI 2000, § 6:04

TOM GREAYER  
SEKRETERÄRE

UPPLYSNINGAR

Till planen hör:  
- Plankarta med bestämmelser SBK 2000:187:II  
- Upphävandekarta SBK 2000:188:II  
- Planbeskrivning SBK 2000:189:II  
- Genomförandebeskrivning SBK 2000:200:II

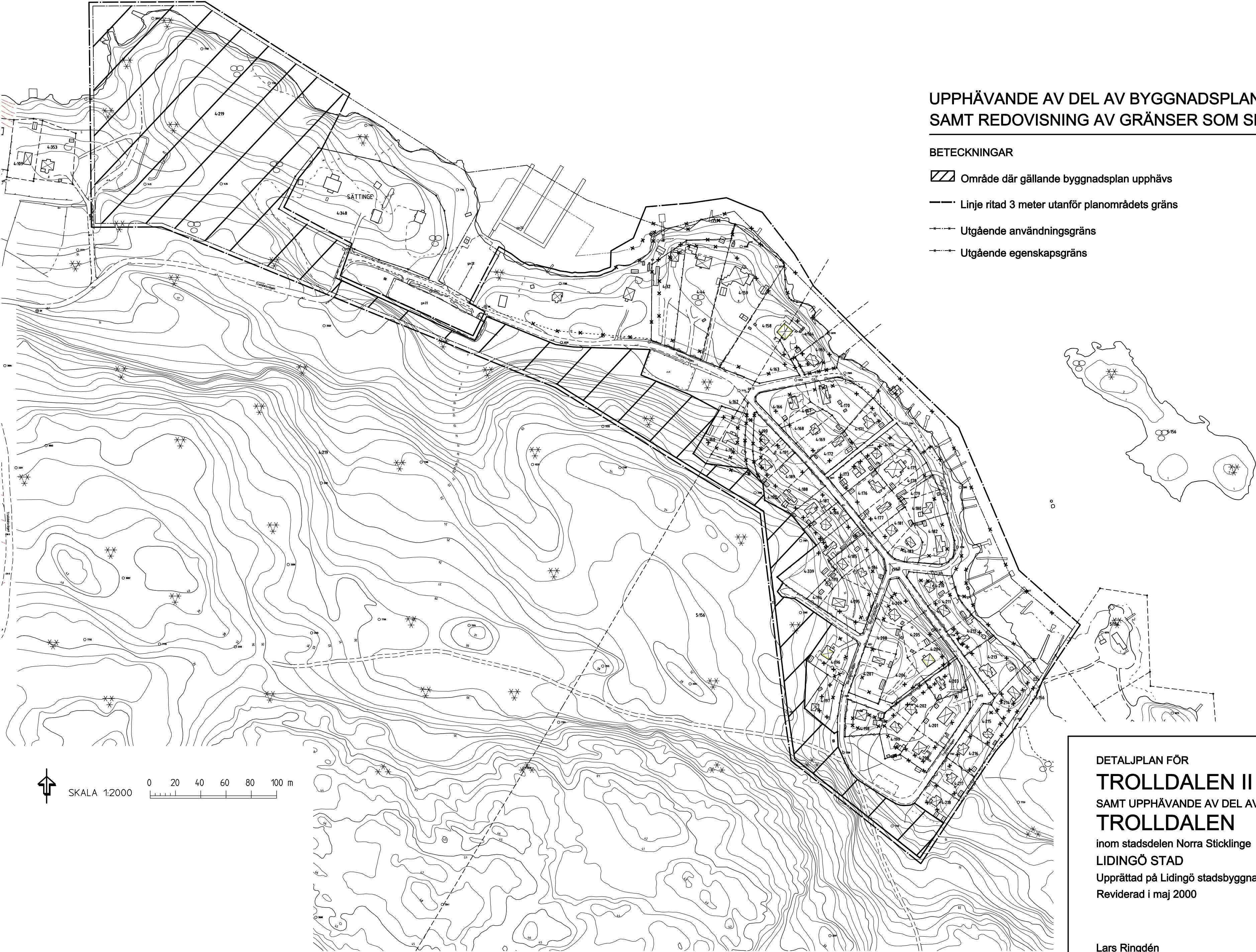
Beslut om samråd BN 1999-06-15  
Samrådsd 1999-06-28 - 09-06  
Beslut om utställning BN 2000-02-09  
Uttalad 2000-03-10 - 03-31  
Antagen av KoF den 19 juni 2000



UPPHÅVANDE AV DEL AV BYGGNADSPAN, PLANOMRÅDESGRÄNS  
SAMT REDOVISNING AV GRÄNSER SOM SLUTAR GÄLLA

BETECKNINGAR

-  Område där gällande byggnadsplan upphävs
-  Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
-  Utgående användningsgräns
-  Utgående egenskapsgräns



DETALJPLAN FÖR  
**TROLLDALEN II**  
SAMT UPPHÅVANDE AV DEL AV BYGGNADSPAN FÖR  
**TROLLDALEN**  
inom stadsdelen Norra Sticklinge  
**LIDINGÖ STAD**  
Upprättad på Lidingö stadsbyggnadskontor i februari 2000  
Reviderad i maj 2000

Lars Ringdén  
Planchef

Sigvard Andersson  
Exploateringschef

Ritad i AutoCad/ ÄV,BKN

DETALJPLAN

## TROLLEDALEN II

SAMT UPPHÄVANDE AV DEL AV BYGGNADSPLAN FÖR

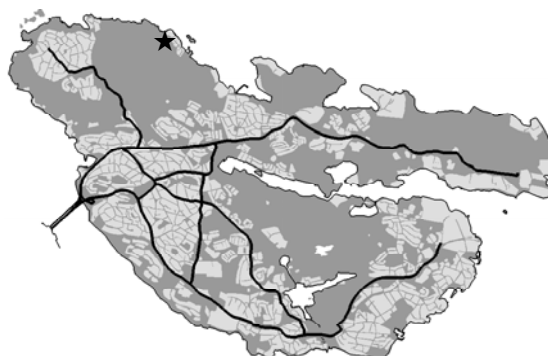
## TROLLEDALEN

inom stadsdelen Norra Sticklinge  
LIDINGÖ STAD

## PLANBESKRIVNING

### INLEDNING

Trolldalen är ett av landets äldsta sportstugeområden och utgör en miljö med stort kulturhistoriskt värde. Inom området finns det fortfarande karaktäristiska inslag från det första utbyggnadsskedet 1912–1925 och mycket av den ursprungliga prägeln har bevarats. Översiktsplanen anger att Trolldalen utgör en miljö som är kulturhistoriskt värdefull och skall bevaras.



Lidingökarta med planområdets läge ★

Frågan om ny detaljplan för att säkerställa Trolldalens karaktär och samtidigt möjliggöra vissa utbyggnader, i första hand för att klara de sanitära kraven, har diskuterats en längre tid. I mars 1996 uppdrog kommunstyrelsen åt stadsbyggnadskontoret att tillsammans med gatu- samt miljö- och hälsoskyddskontoren utreda förutsättningarna för ett bevarande av Trolldalens karaktär och samtidigt redovisa hur va-frågan kan lösas.

Arbetet utmynnade våren 1998 i ett förslag till principer för bevarande av Trolldalen. I maj 1998 godkände kommunstyrelsen vissa principer och uppdrog åt byggnadsnämnden att utarbeta förslag till detaljplan.

Utbyggnaden av kommunalt vatten- och avlopp regleras inte i detaljplanen utan sker enligt de principer som framgår av separat va-utredning.

## HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser – huvudkarta

Plankarta med upphävande och gränser i gällande byggnadsplan – upphävandekarta

Denna planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Då förutsättningarna för förändringar i Trolldalen skiftar från fastighet till fastighet innebär det att vissa bestämmelser berör ett mycket begränsat område. För att informationen om vad som gäller skall bli så tydlig som möjligt och bestämmelser som gäller för i stort hela kvarter inte skall behöva upprepas har informationen delats upp på två kartbilder – A och B. På plankartan finns närmare anvisningar om hur kartbilderna skall tolkas så att rätt information erhålls. Begreppsförklaringar finns på sid.19.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Trolldalen utgör en miljö av kulturhistoriskt värde. Detaljplanen syftar till att bevara Trolldalens karaktär av småskalig bebyggelse med ursprung i sportstugerörelsen. Bebyggelsen i området omfattas av bestämmelsen i 3 kap. 12 § PBL – plan- och bygglagen, vilket innebär att befintliga byggnader inte får förvanskas. Även för nya byggnader ställer planen särskilda krav som syftar till att behålla områdets karaktär.

I planens syfte ligger också att möjliggöra en standardhöjning i boendet, i första hand för att lösa de sanitära behoven.

I planläggningen ingår även ett upphävande av gällande byggnadsplan i de delar den inte berörs av den nya detaljplanen. Strandskyddet avses justeras enligt samma principer som för omgivande strandområden.

Planens syfte och planbestämmelsernas avsedda tillämpning utvecklas under avsnittet ”FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR”.

Huvuddragen är följande:

- Nuvarande byggnader skall bevaras i allt väsentligt och skyddas mot förvanskning
- Tillbyggnader skall utföras så att den ursprungliga byggnaden kan urskiljas
- Förändringar skall ske varsamt – byggnadssätt och färg skall harmoniera med befintlig bebyggelse
- Förgårdsmarken skall bebyggas sparsamt
- Uthus koncentreras till kvarterets inre del – "rygg mot rygg"
- Där skärmtak över biluppställningsplats får uppföras på förgårdsmark markeras det på plankartan
- I bykärnan får endast små förändringar ske
- Tomternas nuvarande karaktär med inslag av naturmark skall behållas
- Enskilt huvudmannaskap för allmän plats

# ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSERNA I MILJÖBALKEN

Förslaget till detaljplan, som innebär ett bevarande av karaktären hos befintlig bebyggelse, är förenligt med stadens översiktsplan och med bestämmelserna i miljöbalkens 3 och 4 kapitel avseende riksintressen och lämplig användning av mark- och vattenresurser.

## PLANDATA

### LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Området ligger i den nordvästra delen av Lidingö, vid stranden mot Stora Värtan och Askrikefjärden. Till Trolldalen kommer man via Norra Kungsvägen, Kyttingevägen och Trolldalsvägen. Se karta sid 1.

Det område som berörs av planläggningen inklusive det område där gällande byggnadsplan upphävs omfattar ca 13 hektar land och vatten. I denna areal ingår detaljplanen med ca 8 hektar.

### ÄGOFÖRHÅLLANDEN

De avstyckade fastigheterna är enskilt ägda. Övrig mark, inklusive två bebyggda arrendelotter, ägs av Lidingö Stads Tomt AB.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### ÖVERSIKTLIGA PLANER

Enligt gällande översiktsplan är Trolldalen ett område för bostäder. Översiktsplanen anger vidare att Trolldalen utgör en miljö som är kulturhistoriskt värdefull och har bevarandeintresse.

### GÄLLANDE DETALJPLANER M. M.

Gällande byggnadsplan för Trolldalen fastställdes den 8 maj 1961. Då det kunde befaras att områdets karaktär av fritidsområde kunde ändras genom ökat permanentboende ansågs det nödvändigt med bestämmelser som hindrade markens användning för annat än fritidsändamål. Tillåten byggnadsarea per tomtplats, inklusive uthus, är därför begränsad till 40 m<sup>2</sup> i endast en våning. Vind får inte inredas och källare om högst 5 m<sup>2</sup> får utföras.

Byggnadsplaneområdet omfattas inte av strandskydd.

## **PROGRAM OCH PLANUPPDRAG**

Kommunstyrelsen godkände den 4 maj 1998 principer för bevarande av Trolldalen och uppdrog åt byggnadsnämnden att upprätta förslag till detaljplan. Kommunstyrelsens principer har utgjort första delen i ett program för planarbetet. Som ytterligare underlag för upprättande av detaljplanen genomfördes under sommaren och hösten 1998 diskussioner – programsamråd – med fastighetsägarna om bebyggelseönskemål där kommunstyrelsens principer utgjorde underlag. Därefter har, vilket framgår av samrådsredogörelsen, byggnadsnämnden kompletterat principerna med mer detaljerade synpunkter inför planarbetet.

## **MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

Detaljplanen syftar till att bevara områdets karaktär. Förändringarna är inte av sådan omfattning att en miljökonsekvensbeskrivning fordras.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **MARK**

#### **Markens karaktärsdrag**

Området byggdes ursprungligen ut som ett sportstugeområde. Detta har givetvis påverkat synen på natur och markbehandling. Tomtmarken har i allmänhet kvar naturmarks-karaktären och byggnaderna är anpassade till terrängen. Det finns tomter med nivåskillnader där de stenuppbbyggda terrasserna finns kvar. Väsentligt för kulturmiljön är att naturtomterna, spjälstaketen och vägens karaktär behålls. Tomterna var ursprungligen inte tänkta för odling utan skulle präglas av naturen med tallar och lövträd. Ett led i att skapa förståelse för markens betydelse är planens bestämmelse om att befintliga marknivåer skall behållas.

#### **Kommentar till planbestämmelserna**

Bestämmelse om bibehållen marknivå avser såväl kvartersmark som allmän plats-mark.

## **BOSTADSBEBYGGELSE**

#### **Områdets framväxt**

Stig Milles var en av sportstugerörelsens grundare. Milles tog 1912 initiativ till ett nytt område för sportstugor i Trolldalen på mark som ägdes av AB Lidingö Villastad. Han var den första som köpte en fastighet – då 693 m<sup>2</sup> för 1 500 kronor. Milles stuga, som uppfördes 1912, bestod först av ett rum, kök och farstu, men byggdes till 1914–15 med ett rum. På 1940-talet har stugan dessutom byggts till bakåt. Med fastighetsköpen i Trolldalen följde vissa restriktioner. Industriella anläggningar, ladugårdar eller svinhus fick inte anläggas, inte heller fick handel idkas. Ritningar på byggnader skulle tillställas



bolaget för godkännande. Om byggnad-  
det stadgades: *Å tomten, som skall  
bebyggas i öfverensstämmelse med  
bestämmelserna i för Lidingö köping  
fastställd byggnadsordning, får icke  
mer än en mindre sportstuga jämte för  
densamma nödigt uthus uppföras.  
Stugan får ej innehålla mer än ett kök  
och byggnaderna tillsammans ej  
upptaga mer än 1/15 af tomtarealen.*



Stig Milles' stuga i Trolldalen

Trolldalen byggdes successivt ut under de första tio åren. 1913 fanns det sex stugor och 1920 fanns det 36 stugor i Trolldalen. Ett skönhetsråd bildades 1920 som övertog granskningen av ritningarna.

En tennisbana anlades på 1930-talet. På ängen invid tennisbanan hade Trolldalens Ungdomsklubb idrottsövningar.

Vid slutet av 1950-talet uppkom ett stort bebyggelsestryck med önskan om åretrunt-boende och krav på vatten- och avloppanläggningar. För att hindra en sådan utveckling tillkom den ovan nämnda byggnadsplanen från år 1961.

### **Bebyggelsens karaktärsdrag**

Området byggdes som sportstugeområde och skildrar en epok i inte bara svensk byggnadskultur utan även i livskultur. – *Livet som leveres där måste smaka vildmark. (Stig Milles beskrivning av sportstugan år 1915.)* De flesta stugorna, som uppfördes i ett tidigt skede, har kvar mycket av den ursprungliga karaktären även om förändringar skett. De äldsta stugorna är av parstugetyp, står på en grund av natursten och är klädda i brun eller faluröd liggande fasspontpanel eller stående locklistpanel. Fungerande fönsterluckor med järnbeslag är vanligt förekommande liksom förstukvistar med räcken och stolpar i dalastil. Byggnadernas takform med tegel- eller papptäckning är också viktiga element. Till exempel är "herrgårdsgul" fasadfärg och betongpannor främmande i miljön. Tomterna är förhållandevis små, vilket bidrar till en tät och småskalig miljö.

Allmänt kännetecknas området av en relativt enkel och småskalig bebyggelse av sportstugekaraktär. Flera byggnader har sitt ursprung i lotteri- eller utställningsstugor från Flodalotteriet 1916 eller från Förbundets för Fysisk Fostran utställningar på Liljansplan 1914 och på Skansen 1915. Av de så kallade lotteristugorna har den på Lidingö 4:168 / 4:169 mest av den ursprungliga prägel i behåll.

Det kulturhistoriska värdet hos bebyggelsen i Trolldalen har tidigare bedömts vid kulturhistoriska bebyggelseinventeringar senast uppdaterade under 1995. Dansbanan och huvudbyggnaderna på Lidingö 4:219 lott A, 4:158, 4:161, 4:168-169, 4:172, 4:176, 4:177, 4:180, 4:184, 4:197, 4:203, 4:207, 4:210, 4:211 och 4:412 har därvid bedömts vara kulturhistoriskt värdefulla.

Under det inledande skedet av planprocessen har bebyggelsen analyserats och karaktärsskillnader kunnat konstateras mellan olika delar av Trolldalen. Trolldalen delades



därför in i fyra delområden – "troll" – för vilka skisser utarbetades anpassade till respektive "trolls" karaktär. Dessa skisser med förslag till bebyggelsens framtida omfattning utgjorde underlag för plansamrådet.

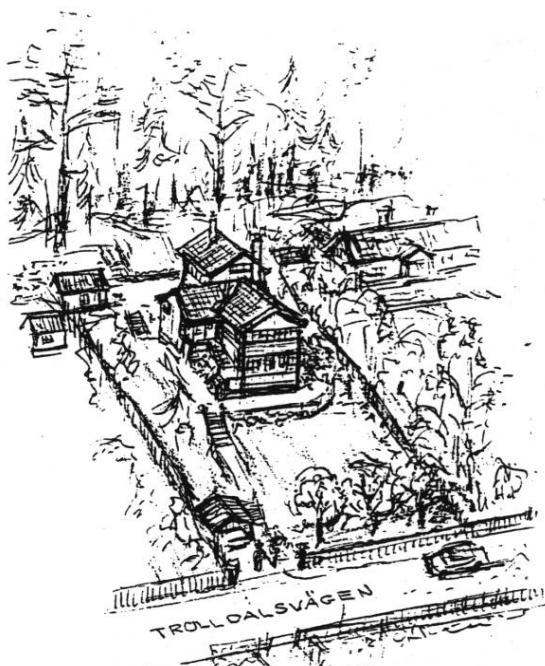
Analyserna visar att det främst är i Trolldalens centrala delar – kvarteren Sportstugan, Sportmannen och i viss mån Sjörået – som karaktären från den äldre bebyggelsen finns kvar. Här är det av särskild stor betydelse att småskaligheten behålls. Längs Trolldalsvägen har också den breda förgårdsmarken till stor del lämnats fri från huvudbyggnader. I det angränsande kvarteret Bergtrollet finns det enstaka byggnader med ursprunglig karaktär. Bebyggelsen ligger högt uppdragen på norrsluttningen i fastigheternas bakkant. Framför allt är tomternas lägre delar och bebyggelsens utformning mot Trolldalsvägen känsliga för förändringar. Tillbyggnader skall därför företrädesvis utföras på "baksidan" där förändringar kan ske utan att områdets karaktär påverkas i alltför hög grad.

I den södra delen av Trolldalen – kvarteren Trollbacken och Skogstrollet – är bebyggelsen mer varierad. Vindarna är ofta inredda och byggnaderna därmed högre.

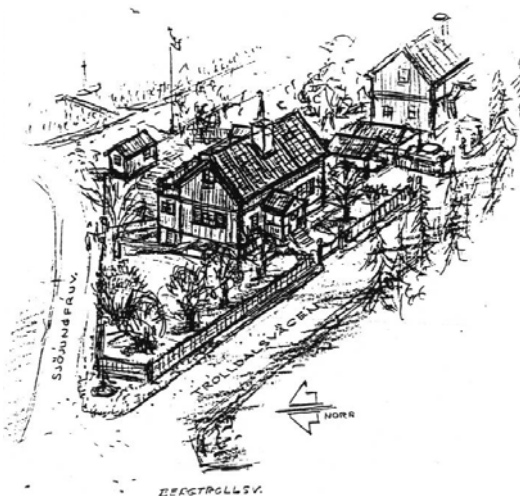
Större delen av kvarteret Badtrollet skiljer sig från övriga delar av Trolldalen. Det har byggts ut under senare tid och fastigheterna är betydligt större och har en djup obebyggd förgårdsmark. Byggnaderna är också i allmänhet större.

Vissa byggnader har bedömts ha ett särskilt skyddsvärde. De har i planen betecknats "q". Detta redovisas närmare nedan i avsnittet om skyddsbestämmelser och i avsnitten med kommentarer till enskilda fastigheter.

## Principer för byggande



Exempel på "undanskynd" tillbyggnad  
Skisser: Klas Holmgren

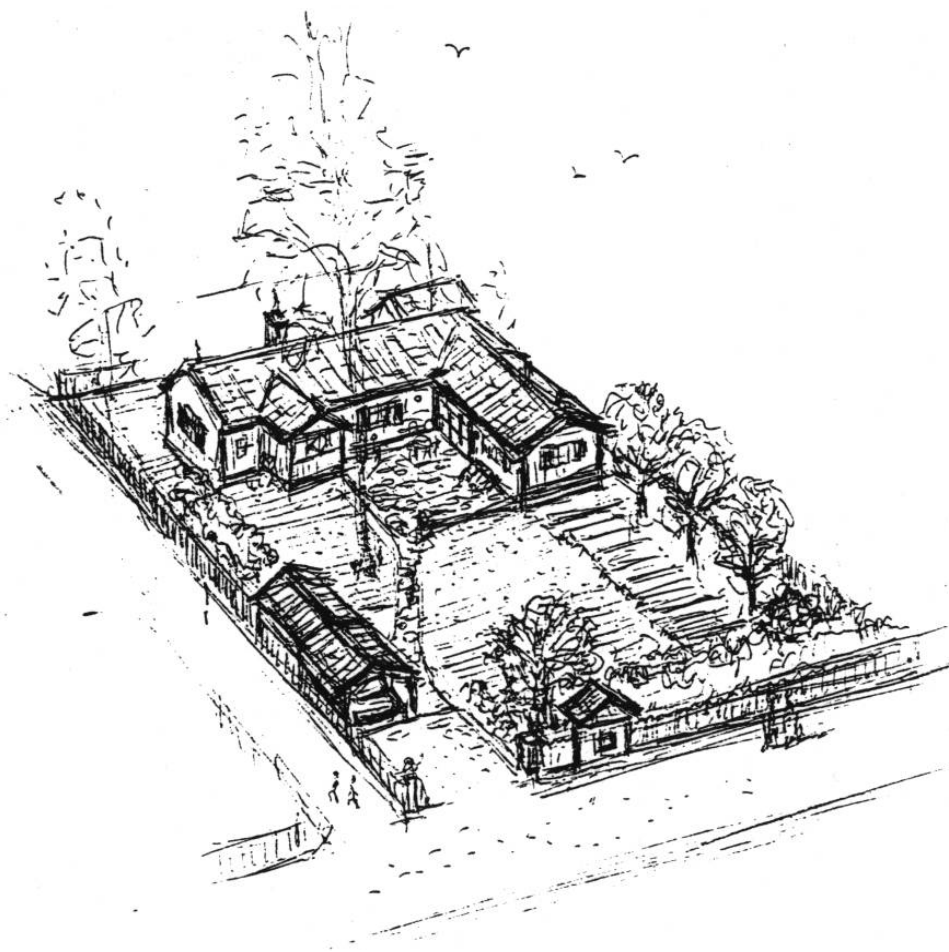


Exempel på höjning av tak

De flesta husen är små och saknar godtagbara sanitära anordningar. Vissa förändringar är därför nödvändiga för att lösa den sanitära situationen och i övrigt möjliggöra ett rimligt boende.

Förändringar av befintliga byggnader skall utföras varsamt så att byggnadernas karaktärsdrag tas till vara. Det är önskvärt att ursprungliga delar kan urskiljas från nya - med *"nya årsringar som läggs till de gamla"*.

I de få fall nya bostadsbyggnader får uppföras skall de anpassas till omgivningens småskalighet.



*Exempel på bred förgårdsmark – här med ett skärmtak. Skiss: Klas Holmgren*

Den breda obebyggda förgårdsmarken, speciellt i områdets centrala del, är ett väsentligt drag i områdets karaktär. Uthus placeras företrädesvis i den bakre delen av tomten. På förgårdsmark har i princip endast skärmtak godtagits men där det är möjligt föreslås de bli placerade längre in på fastigheten.

Avgränsningen av den mark som kan bebyggas varierar med hänsyn till bevarandekravet.

### **Kommentarer till planbestämmelserna**

Planbestämmelserna skall tillämpas så att de tidigare beskrivna karaktärsdragen bevaras. Byggnadsvolymer och placering av huskroppar har därvid stor betydelse.



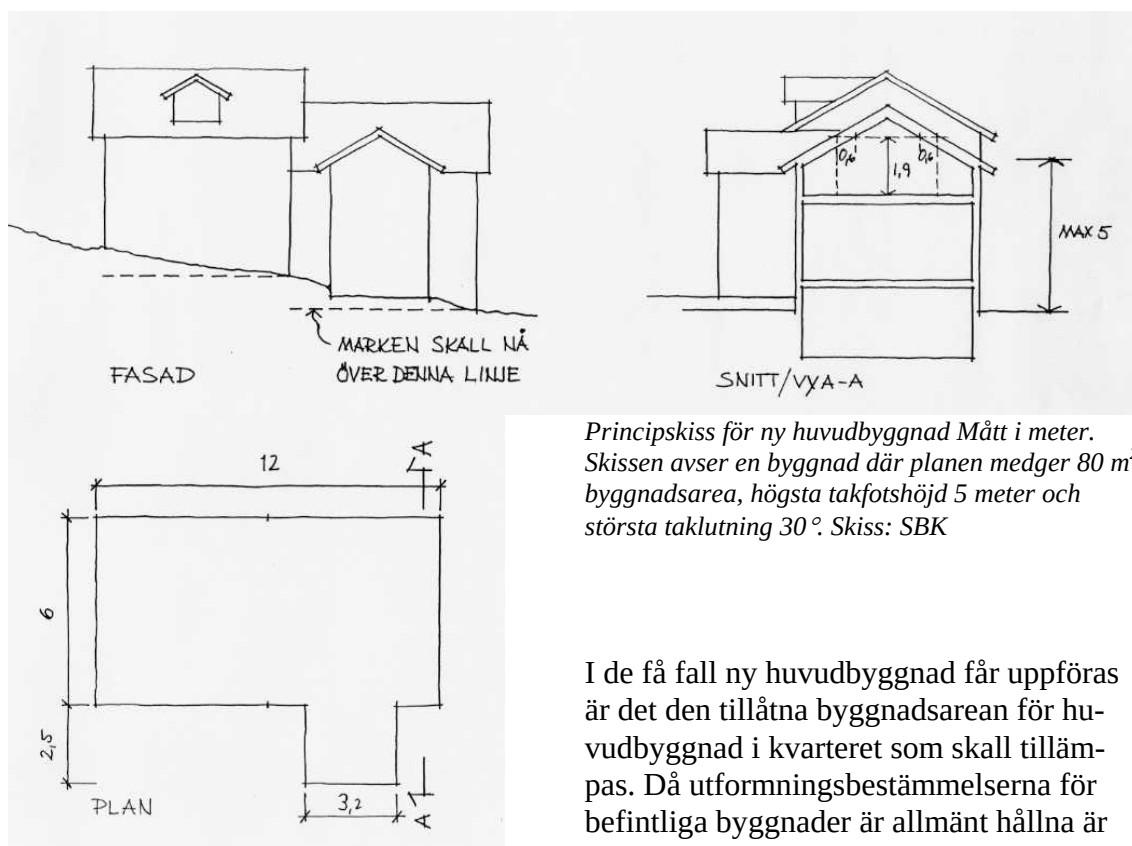
Bebyggelsens maximala omfattning är reglerad i planen med bestämmelser om byggnadernas area och möjliga placering.

Befintlig byggnads takform och höjd skall behållas även vid förändringar såsom tillbyggnad. Där marken sluttar kan det vid tillbyggnad finnas anledning att justera takets höjdläge – såväl upp som ner. Utgångspunkten skall vara att i princip behålla byggnadens sektion i förhållande till marknivån. Påbyggnad/höjning av tak för inredning av vind har i något fall accepterats. Stöd har då funnits i omgivande bebyggelse eller påbyggnaden har bedömts innebära en förbättring av byggnadens karaktär.

I de fall nya bostadsbyggnader – huvudbyggnad eller komplementbostadsbyggnad – får uppföras anger planen utformningsbestämmelser. Den figur dessa bestämmelser skapar utgör en profil inom vilken byggnaden skall rymmas. Då marken sluttar kan det vara lämpligt att dela upp byggnaden i flera kroppar anpassade till marknivåerna. Angivna höjder tillämpas då på varje byggnadskropp för sig.

### Huvudbyggnad

Den skiftande karaktären och bebyggelsens skala i Trolldalen innebär att också byggrätterna för huvudbyggnader varierar. Motiven för de generella byggrätterna för varje delområde framgår nedan under respektive område.



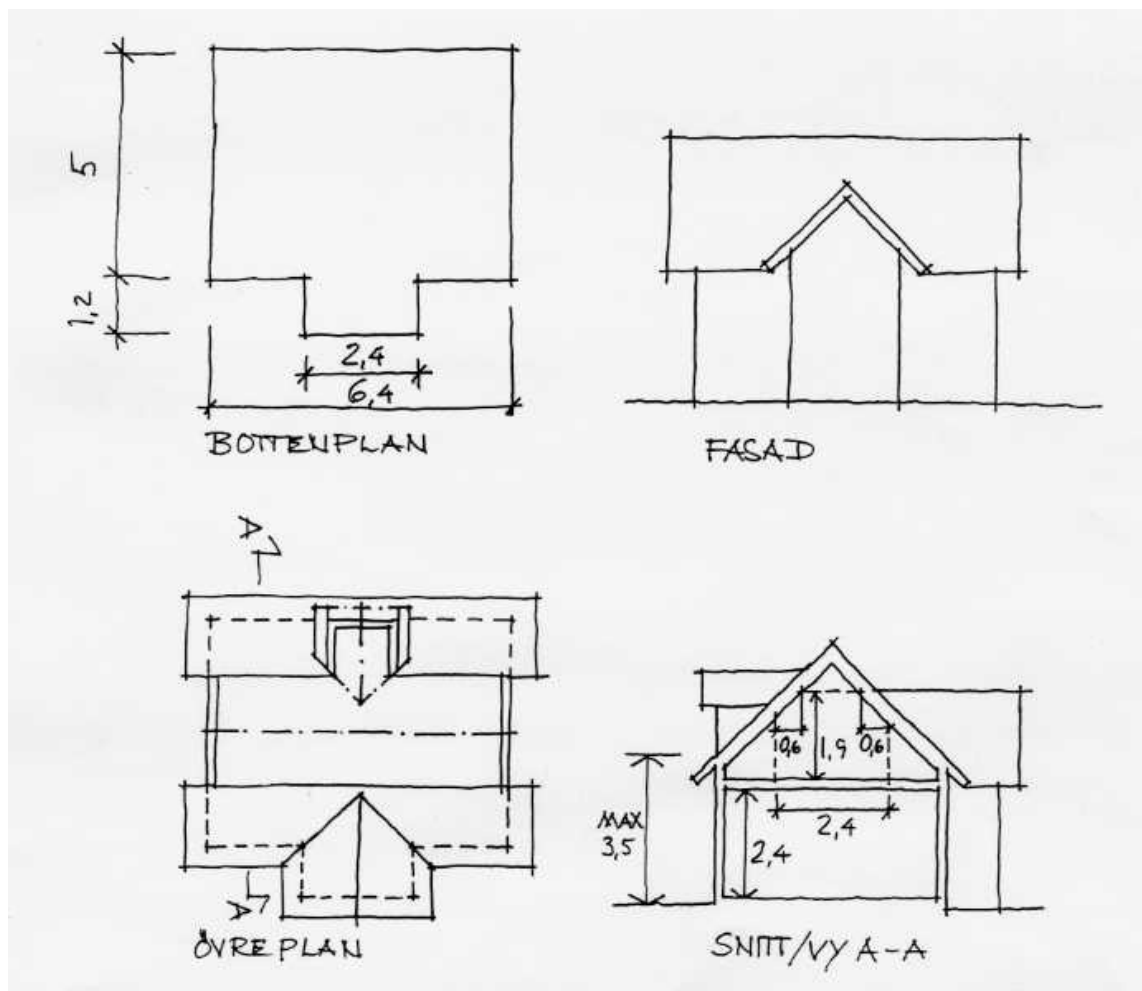
Principskiss för ny huvudbyggnad Mått i meter. Skissen avser en byggnad där planen medger 80 m<sup>2</sup> byggnadsarea, högsta takfotshöjd 5 meter och största taklutning 30°. Skiss: SBK

I de få fall ny huvudbyggnad får uppföras är det den tillåtna byggnadsarean för huvudbyggnad i kvarteret som skall tillämpas. Då utformningsbestämmelserna för befintliga byggnader är allmänt hållna är utformningsbestämmelser om höjd, taklutning och bredd införda där ny byggnad kan bli aktuell. Dessa bestämmelsers begrepp förklaras under BEGREPPSFÖRKLARINGAR.

Med hänsyn till att planen även syftar till att möjliggöra en förbättrad sanitär standard har, utom för de största huvudbyggnaderna, en tillbyggnad på 10 m<sup>2</sup> accepterats även i de fall det innebär att den för kvarteret angivna bygggrätten överskrids. Därmed blir det möjligt att tillskapa utrymme för sanitära förbättringar.

### Komplementbostad

I vissa fall har det bedömts motiverat att utöver huvudbyggnaden acceptera en komplementbostadsbyggnad, till exempel då fastigheter, som var för sig rymmer bygggrätt enligt 1961 års byggnadsplan, läggs samman. Då tillåts en komplementbostadsbyggnad om 35 m<sup>2</sup> byggnadsarea där även vind får inredas. En sådan byggnad inrymmer en bruttoarea om ca 55 m<sup>2</sup>. För byggnaden finns det bestämmelser som anger formen.



Principskiss för ny komplementbostadsbyggnad. Mått i meter. Skissen avser en byggnad där planen medger 35 m<sup>2</sup> byggnadsarea och högsta byggnadshöjd 3,5 meter. Skiss: SBK

I några fall finns det redan en byggnad som kan fungera som komplementbostad. Byggnadsformen hos befintliga komplementbostäder skall behållas även vid en eventuell tillbyggnad.



## Takkupor

Utöver de angivna takprofilerna medger planen, i de fall utrymme finns för inredning av vind, att enstaka små takkupor anordnas. Planen innehåller dock ingen planbestämmelse om var vindsinredning får utföras – det avgör utrymme och takform. Takkuporna bör i princip vara utformade som en fönsteromfattning till ett för byggnaden anpassat fönster. Även takkupa utformad som den på huvudbyggnaden på Lidingö 4:170 är möjlig. Under takkuporna – alla typer – bör det finnas ett takfall.

## Socklar / källare

Befintliga byggnaders sockelhöjder skall behållas. I de fall byggnaderna har stensocklar är det angeläget att dessa bevaras då de utgör ett tydligt inslag i Trollaldalen. Planen hindrar inte att källare anläggs. Då källarutrymmen anordnas, oavsett om det sker i befintlig byggnad eller i samband med nybyggnad, skall sockeln ha karaktär av källare. Marken får inte sänkas annat än för källardörr. Sockeln får heller inte förses med sådana fönster eller på annat sätt utformas så att källaren får karaktär av våning.

Då ny byggnad uppförs skall låga socklar eftersträvas. Sockeln bör utformas efter "ortens sed" speciellt om topografin leder till hög sockel i visst avsnitt. Öppningarna i sockeln skall såsom tidigare nämnts begränsas och ha källarkaraktär.

## Uthus / förråd

För hela Trollaldalen finns det en generell byggrätt för uthus på 20 m<sup>2</sup>. För befintlig uthusbebyggelse med större area finns det särskilda bestämmelser i kartbild B. Enskilt uthus får inte vara större än 35 m<sup>2</sup> byggnadsarea. En generell höjdangivelse finns till taknock. För enstaka fall, t.ex. vid starkt sluttande mark kan det finnas skäl att acceptera större höjd.

Uthus är avsedda att vara förrådsbyggnader och bostad får inte inredas i dessa byggnader.

## Skärmtak

Skärmtak över biluppställningsplats – carport – med en öppenarea av 15 m<sup>2</sup> tillåts på varje fastighet. I de fall skärmtak accepteras på förgårdsmark anvisas plats i planen. Byggnaden bör ligga minst 5 meter från kvartersgränsen mot väg så att den inte inkräktar alltför mycket i miljön och så att ytterligare en bil kan få plats. Skärmtaken har där



Exempel på skärmtak med vidbyggt förråd  
Skiss: Klas Holmgren

det kan bli aktuellt på förgårdsmark placerats vid gräns mot granne. Med hänsyn till skalan bör sammanbyggnad över fastighetsgräns inte ske. Där det är möjligt kan skärmtaket med fördel dras in på tomten inom mark för uthus i höjd med övrig bebyggelse. Av byggrätten för uthus/förråd får högst 5 m<sup>2</sup> byggas ihop med skärmtaket. Ett sådant vidbyggt förråd får liksom eventuell vägg endast placeras i bakre gaveln.

## Skyddsbestämmelser

Planen anger att befintliga bostadsbyggnader inte får rivas. Med bostadsbyggnad avses här huvudbyggnad och komplementbostadsbyggnad. Rivning skall dock undantagsvis kunna medges av byggnader som konstateras vara i så dåligt tekniskt skick att krav på bevarande bedöms helt oskäligt. Höga krav skall då ställas på utformning av den byggnad som uppföres som ersättningsbyggnad på såväl småskalig gestaltning som utförande av detaljer. De byggnader som idag bedöms komma ifråga är nuvarande huvudbyggnader på Lidingö 4:32, 4:197 och 4:215. Förbudet mot rivning hindrar givetvis inte rivning av sådana byggnader eller delar av byggnader som olovligen uppförts.

De byggnader som åsatts beteckningen "q" är särskilt karaktärsskapande för området och har ett högt kulturhistoriskt värde. Byggnaderna har uppförts under Trolldalens tidiga utbyggnadsskede med karaktäristiska fasader och även med stensocklar. I många fall finns det enkupiga teglet kvar på taken. Förutom att dessa byggnaders utseende skall bevaras och underhållas så att deras särart bevaras (3 kap. 12 § PBL) skall också ändringar utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas tillvara (3 kap. 10 § PBL). Det är särskilt angeläget att förändringar sker så att den ursprungliga byggnaden kan urskiljas. Införandet av "q"-beteckningar för de utvalda byggnaderna har skett i samråd med Stockholms läns museum.

## Brandskydd

Med den täta bebyggelsestrukturen i Trolldalen måste risken för brandspridning särskilt beaktas. Bostadsbyggnader eller tillbyggnader av dessa, som uppförs närmare gräns mot granntomt än 4,0 meter (eller så att avståndet till byggnad på angränsande fastighet kan komma att understiga 8,0 meter), skall enligt boverkets byggregler utformas så att risken för brandspridning begränsas. För uthusbyggnader över 10 m<sup>2</sup> på samma tomt finns det också skyddsföreskrifter om avståndet till bostadsbyggnad understiger 4,0 meter.

## Kvarteret Badtrollet

Kvarteret Badtrollet ligger till övervägande del utanför det ursprungliga Trolldalen. Större delen av kvarteret byggdes ut senare med större byggnader och skiljer sig därmed från övriga delar av Trolldalen. De flesta fastigheterna är betydligt större och har en djup obebyggd förgårdsmark.

Lidingö 4:163–4:165 i kvarterets östligaste del som ingick i det ursprungliga Trolldalen utgör ett undantag. En av dessa, Lidingö 4:165, hör bebyggelsemässigt till de centrala delarna. De två övriga nyttjas tillsammans med en större fastighet som en enhet och kommer att sammanläggas. Den nuvarande arrendelotten i kvarterets västra kant, som ägs av Lidingö Stads Tomt AB, har också småskalig bebyggelse, som bör bevaras till karaktären.

Den grundläggande byggrätten i kvarteret Badtrollet är 175 m<sup>2</sup> bruttoarea ovan mark för de större huvudbyggnaderna. För dessa huvudbyggnader regleras inte byggnadsarean.





*Arrendelotten i kvarterets västra del* har bedömts på samma sätt som det centrala Troll-dalen i fråga om byggrätten. Byggrätten för huvudbyggnaden har också en bestämmelse om största byggnadsbredd. Den har tillkommit för att en utbyggnad skall leda till en småskalig bebyggelse trots den förhållandevis stora byggbara arean.

På *Lidingö 4:44 och 4:159* finns det uthus som tillsammans är större än de planen generellt medger. Den införda särskilda bestämmelsen gör att de blir planenliga. Dessutom medger planen att ett av uthusen på *Lidingö 4:159* med hänsyn till rådande användning klassas som komplementbostadsbyggnad.

*Lidingö 4:158/4:163/4:164* är bebyggd med en högt belägen byggnad i klassicistisk stil med kolonner under en utkragad övervåning. Den ritades 1917 av Stig Milles bror Evert Milles. Byggnaden är välhållen och kulturhistoriskt mycket värdefull. Byggnaden skyddas därför i planen med "q". En eventuell tillbyggnad bör, med hänsyn till kulturvärdet, ligga fritt från byggnaden och endast förbindas med en enkel passage.

Då planen förutsätter sammanläggning av fastigheter, medger planen en komplementbostadsbyggnad, för vilken två alternativa lägen anvisats.

På *Lidingö 4:165* ges en byggrätt i enlighet med principerna för kvarteren i Trolldalens kärna. Huvudbyggnaden får byggas till med generella 10 m<sup>2</sup> för en standardförbättring.

#### Kvarteren Bägaren, Sportstugan, Sportmannen och Sjörådet

Kvarteren med sin huvudsakligen småskaliga bebyggelse utgör kärnan i Trollaldalen. Planen anger här en byggrätt för huvudbyggnader i ett plan med bibehållen takprofil, vilket i de flesta fall innebär byggnader utan inredd vind. Största tillåtna byggnadsarea för dessa byggnader är 70 m<sup>2</sup>.

I de fåtal fall det redan finns inredd vind har byggnadsarean där det är möjligt begränsats till 60 m<sup>2</sup> genom bestämmelse på kartbild B. Detta innebär en bruttoarea på ca 95 m<sup>2</sup> ovan mark.

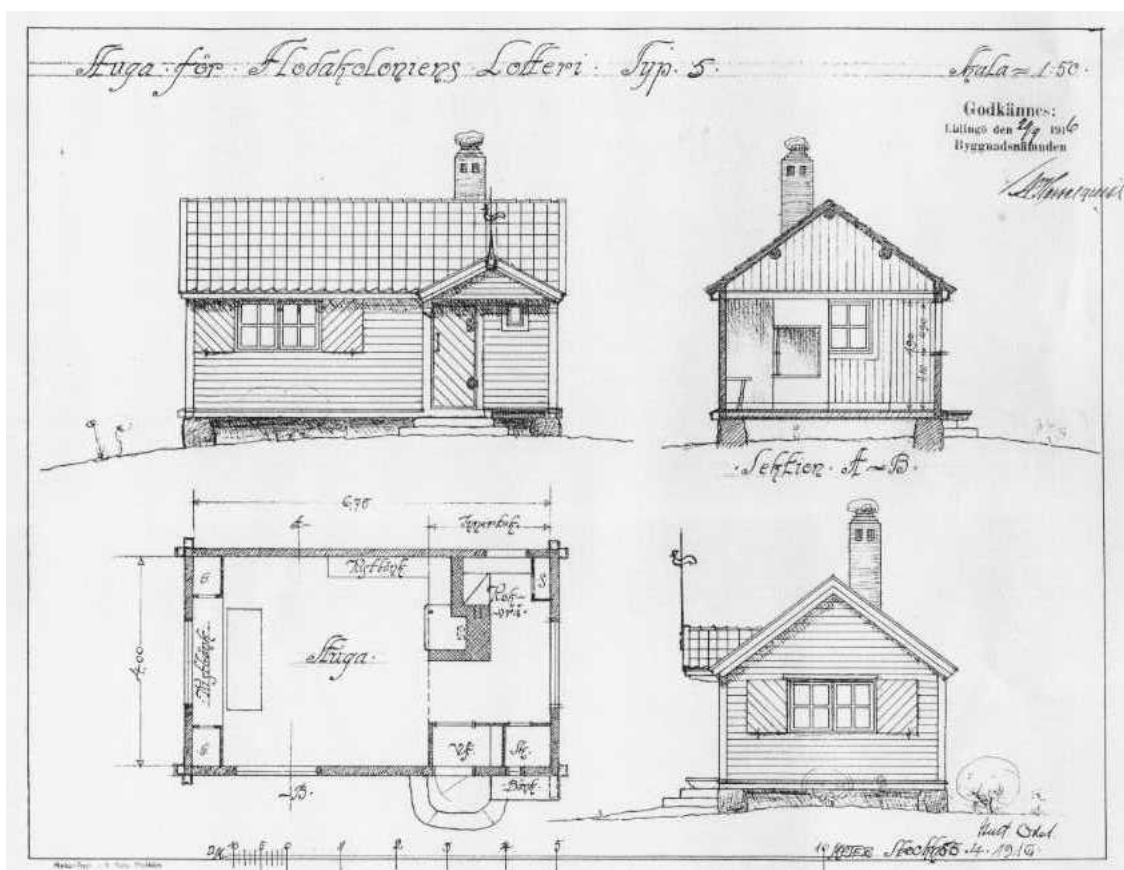


Byggrätten för den *föreslagna fastigheten i kvarteret Bägaren* har förutom de mer generella bestämmelserna kompletterats med en bestämmelse om största byggnadsbredd. Den har tillkommit för att en utbyggnad skall leda till en småskalig bebyggelse trots den stora byggbara arean.

På *Lidingö 4:170* ligger en av Trolldalens tidiga byggnader. Byggnaden ritades 1918 av Gustaf Odel, som ritat flera byggnader, bland annat lotteristugor, i området. Den ersatte då en byggnad som flyttades till *Lidingö 4:161*. Den nuvarande byggnaden är mycket välbevarad och kulturhistoriskt värdefull och bör därmed bevaras med dess nuvarande utseende. Den har betecknats "q" och får inte byggas till. Av stor betydelse är också att befintlig indragen veranda behålls. Planen anger en byggrätt för en komplementbostadsbyggnad då fastigheten varit möjlig att dela och huvudbyggnaden inte får byggas till.

Stig Milles uppförde byggnaden på *Lidingö 4:172*. Den är exteriört välbevarad, har stort kulturhistoriskt värde och skyddas i planen med "q". Byggnaden bör bevaras med nuvarande utseende, vilket inbegriper såväl byggnadsdetaljer som färgsättning, och får därför inte byggas till på vanligt sätt. En eventuell tillbyggnad måste utföras med en fristående annexbyggnad. Den befintliga byggnaden har en bruttoarea på 32 m<sup>2</sup>. Med den annexbyggnad på 40 m<sup>2</sup>, som planen föreslår i fastighetens östra del, blir det en bostad i paritet med planens målsättning för kvarteret. De särskilda utformningsbestämmelserna avser annexbyggnaden. En koppling mellan byggnaderna med rätt utformning kan accepteras utöver angivna areor. Denna förbindelse bör utföras som en nedsänkt, sluten gång nära fastighetens nordöstra gräns.

En av de så kallade lotteristugor, typ 5, som uppfördes i Trolldalen ligger på *Lidingö 4:168/4:169*. Byggnaden, som är välbevarad, skyddas med "q". Dess utseende mot vägen bör bibehållas. Medgiven tillbyggnad bör utföras kopplad till byggnadens baksida så att det klart framgår vad som är den ursprungliga byggnaden.



Lotteristuga typ 5 ritad av Gustaf Odel

Sportstugorna på *Lidingö 4:173*, *4:176* och *4:177* är ursprungligen lotteristugor men har förändrats. Den på *Lidingö 4:176*, ritad av Evert Milles, var den största och mest påkostade av lotteristugorna och var första pris i lotteriet.

*Lidingö 4:175/4:178/4:179* har fått en byggrätt som rymmer befintlig huvudbyggnad. Då planen förutsätter sammanläggning av fastigheter, medger planen en komplementbostadsbyggnad.

Huvudbyggnaderna på *Lidingö 4:180 och 4:182* får byggas till med de generella 10 m<sup>2</sup>. Med hänsyn till deras öppna läge är det angeläget att byggnadernas form behålls.

Även för *Lidingö 4:181/4:183* förutsätter planen en sammanläggning av fastigheterna. Befintlig byggnad på *Lidingö 4:183* anges i planen som komplementbostadsbyggnad. Huvudbyggnad får byggas till upp till 70 m<sup>2</sup> i ett plan.

Huvudbyggnaden på *Lidingö 4:211* har redan inredd vind och tillåten byggnadsarea är 60 m<sup>2</sup>. För huvudbyggnaden på *Lidingö 4:210* skapas motsvarande möjlighet.

Den på *Lidingö 4:212* uppförda huvudbyggnaden torde vara en av Evert Milles ritade utställningsstugor, som Förbundet för Fysisk Fostran ställde ut. Byggnaden är välbevarad, har högt kulturhistoriskt värde och skyddas med "q". På fastigheten finns det uthus, som tillsammans är större än de planen generellt medger. Den införda särskilda bestämmelsen gör att de blir planenliga.

Huvudbyggnaden på *Lidingö 4:213* får byggas till med generella 10 m<sup>2</sup>.-

#### Kvarteren Bergtrollet och Huldran

Delar av kvarteret Bergtrollet ingår i Trolldalens centrala delar men bebyggelsen klättrar på sluttningen söder om dalen. Här kan byggnaderna byggas till något generösare mot skogen utan att detta i alltför hög grad påverkar småskaligheten. Byggrätten för huvudbyggnad är 80 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Där byggnad rymmer vind motsvarar detta ca 125 m<sup>2</sup> bruttoarea ovan mark.



Huvudbyggnaden på *Lidingö 4:160/4:161/4:162* uppfördes ursprungligen 1912 på *Lidingö 4:170*. Då en ny större byggnad uppfördes där 1918 flyttades byggnaden till nuvarande plats. Byggnaden, som byggdes om och till 1925, förändrades då avsevärt men har ändå prägel av den tidiga trolldalsbebyggelsen. Byggnadens utseende och läge vid infarten till centrala Trolldalen motiverar ett skydd med "q". En höjning av taket skulle förändra byggnadens proportioner och minska dess kulturhistoriska värde. En takkupa med liknande utformning som den på huvudbyggnaden på *Lidingö 4:170* bör ge tillräckligt utrymme vid bland annat trappa till den inredda vinden. En tillbyggnad av huvudbyggnaden bör vara låg och underordna sig. Redovisad sammanläggning av fastigheter motiverar en komplementbostadsbyggnad. Byggrätten för uthus är anpassad till befintlig ateljébyggnad.

För *Lidingö 4:190/4:191* förutsätter planen en sammanläggning av fastigheterna. Befintlig byggnad på *Lidingö 4:190* anges i planen som komplementbostadsbyggnad.

*Lidingö 4:188, 4:189 och 4:192* avser att sammanläggas till en fastighet. På *Lidingö 4:188* finns det en byggnad som kommer att utgöra en komplementbostadsbyggnad. Byggnadens sydöstra del uppfördes 1916 och byggdes till mot nordväst 1919. Den har högt kulturhistoriskt värde, betecknas "q" och skall bevaras. På *Lidingö 4:189* kan en ny huvudbyggnad uppföras enligt byggrätten i kvarteret.

På *Lidingö 4:339* kan en ny huvudbyggnad uppföras på fastighetens övre del. Befintlig bostadsbyggnad bevaras som komplementbostadsbyggnad.



På *Lidingö 4:184* finns det en stuga, som bevaras som komplementbostadsbyggnad. Byggnaden är centralt belägen och har kvar sitt småskaliga utseende. Byggnaden, som påminner om lotteristugorna, är kulturhistoriskt värdefull och skyddas med "q".

*Lidingö 4:193, 4:194 och 4:195* slås samman till en fastighet och en komplementbostadsbyggnad får uppföras. Taken på huvudbyggnaden kan förses med takkupor. Jämför byggnaden på *Lidingö 4:161*.

På *Lidingö 4:197* befintlig byggnad har bedömts som så tekniskt undermålig att den kan rivas och ersättas av en ny huvudbyggnad. Stora krav skall ställas på byggnadens utformning.

#### Kvarteren Skogstrollet och Trollbacken

I den sydöstra delen av Trolldalen har bebyggelsen oftast tillkommit under en längre tidsperiod. Byggnadernas storlek och karaktär varierar. Planen anger här en byggrätt för huvudbyggnad som medger 70 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Denna byggrätt avser byggnad med inredd vind. Saknar byggnaden inredd vind medges 80 m<sup>2</sup> byggnadsarea genom särskilda planbestämmelser på plankarta B. De angivna byggrätterna innebär bruttoareor om ca 110 resp. 80 m<sup>2</sup>.



*Lidingö 4:208 och 4:209* slås samman till en fastighet och en komplementbostadsbyggnad får uppföras.

Huvudbyggnaden på *Lidingö 4:207* är i endast ett plan. Byggnaden får därmed byggas till upp till 80 m<sup>2</sup>. Befintlig komplementbostadsbyggnad får byggas till upp till 25 m<sup>2</sup>.

*Lidingö 4:204, 4:205 och 4:206* slås samman till en fastighet. En komplementbostadsbyggnad får uppföras på *Lidingö 4:205*. På *Lidingö 4:206* får ett uthus – tvåbilsgarage – uppföras med hänsyn till att även denna fastighet ingår i de fastigheter som sammanläggs. Garaget ersätter skärmtak.

Huvudbyggnaden på *Lidingö 4:203* tillhör de äldre småskaliga byggnaderna och skyddas med "q". Den uppfördes 1916 av Knut Knutsson direktör för Ekskogens Träförädlingsbolag. Stugan ingick som typhus bland bolagets förtillverkade stugor. Med hänsyn till fastighetens förutsättningar begränsas byggrätten till 70 m<sup>2</sup>. Tillbyggnad bör utföras som kopplad byggnad. Befintlig takform skall behållas.

På huvudbyggnaden på *Lidingö 4:201* medges en höjning av takvinkeln till 45°.

Huvudbyggnaden på *Lidingö 4:200* är i ett plan med källare. Byggnaden får därmed byggas till upp till 80 m<sup>2</sup>.

På *Lidingö 4:199* har huvudbyggnaden inte inredd vind. Med hänsyn till byggnadens läge bedöms det lämpligt att tillåta inredning av vind i både befintlig byggnad och i tillbyggnad. Den höjning av taket som planen anger avser i första hand taknocken.

På *Lidingö 4:215* befintlig byggnad har bedömts som så tekniskt undermålig att den kan rivas och ersättas av en ny huvudbyggnad enligt angiven byggrätt.

Huvudbyggnaderna på *Lidingö 4:217 och 4:218* har bedömts som så kulturhistoriskt värdefulla med sin "egnahems-arkitektur" att de bör skyddas med "q".

## **FRIYTOR**

### **Rekreation och lek**

Både inom och i anslutning till planområdet finns det – bland annat i naturmiljön – goda förutsättningar för rekreation och lek. Tennisbanan och en liten gräsyta, som kan användas för bland annat bollspel, utgör "PARK" i planen.

Den allmänt tillgängliga strandzonen betecknas i planen "PARK". I strandzonen får gångstigar och anläggningar av typ sittbänkar för allmänt begagnande finnas. Dessutom ingår i PARK redan idag en dansbana med tak och en gemensam bastubyggnad på en brygga. Byggrätten för dessa byggnader preciseras inte i detaljplanen. De tillhör den typ av anläggningar som inryms i PARK. Här kan även inrymmas ett regnskydd vid en brygga för allmän angöring – taxibåtar och dylikt. Bestämmelser om utformning med anpassning till befintlig bebyggelse gäller även här.

### **Naturmiljö**

Strandzonen i den östligaste delen av Trolldalen – sydost om Sjöjungfruvägen – är i gällande plan parkmark. Stranden är långgrund, dyig och hög vass tar stora ytor i anspråk. Marken nyttjas därför inte som park idag. Intilliggande fastigheter nyttjar delar av marken och har anlagt bryggor längs stranden. En utbyggnad av strandpromenad skulle innebära utfyllnad och det är tveksamt om en sådan strandpromenad är förenlig med bevarandet av områdets karaktär. Det vassbeväxta området ingår som en del i karaktären och bör bevaras. Vassområdet har därför betecknas "NATUR" och skall skyddas. Rätten för fastighetsägarna att ha kvar befintliga bryggor och underhålla dem ändras inte. Med hänsyn till att naturområdet skall bevaras bör nya bryggor inte anläggas. Övriga anläggningar inom naturområdet förutsätts bli borttagna.

I gällande byggnadsplan från 1961 sträcker sig sydväst om bebyggelsen ett obebyggt område utlagt som "PARK". Detta område ingår i ett strövområde och bör inte ligga under enskilt huvudmannaskap i detaljplan. Området ingår därför inte i denna nya detaljplan och för området föreslås ett upphävande av gällande byggnadsplan.

### **Övriga friytor**

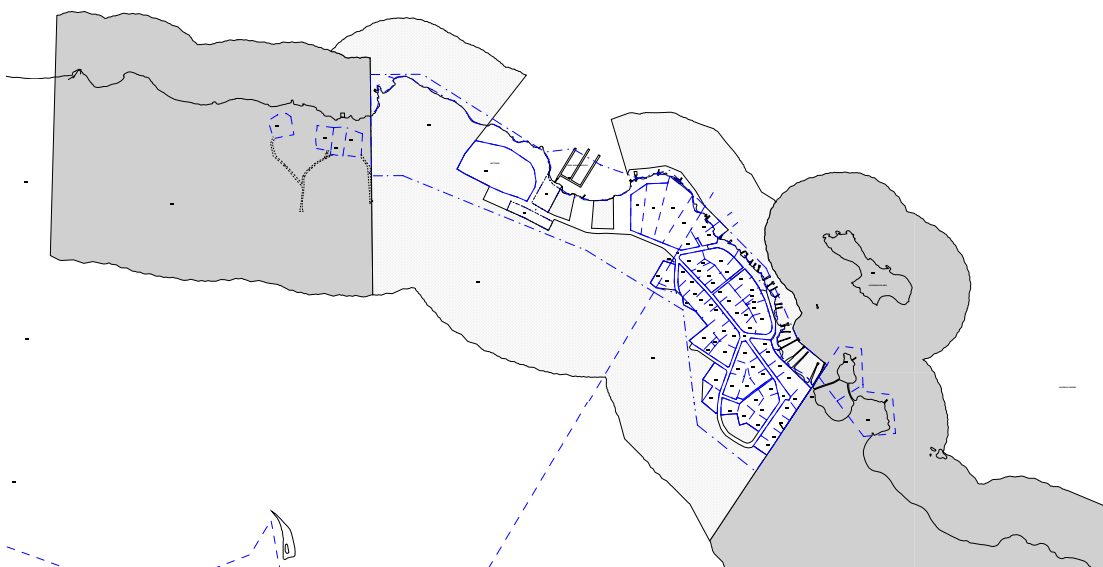
På en del av stranden som i planen är betecknad PARK medges uppläggning av små båtar av jollekaraktär som kan lyftas med handkraft ur vattnet. Uppläggning får ske inom  $u_1$ -område.

I den södra delen av planområdet finns det ett litet parkområde som ingår i gemensamhetsanläggningen. Området är tänkt att delvis kunna nyttjas för begränsad uppläggning och har betecknats  $u_2$ . Uppläggningen avses administreras av fastighetsägareföreningen.

## STRANDSKYDD

Inom det område där gällande byggnadsplan upphävs utan att ersättas av ny detaljplan avses strandskydd införas. Väster och öster om Trolldalen råder idag strandskydd på land 300 meter från strandlinjen. Detta bör gälla längs hela strandavsnittet utanför detaljplanen. Inom detaljplaneområdet är det motiverat att införa strandskydd inom dels mark som betecknats PARK och NATUR och dels vattenområde som inte ingår i enskilt ägd fastighet.

Rådande strandskydd avses upphävas inom de utökade delarna av Lidingö 4:214 och 4:215 (Visas inte på kartan nedan.)



*Rådande strandskydd och förslag till införande av strandskydd - mörkt resp ljust grått.*

## VATTENOMRÅDEN

I planen ingår vattenområden med bestämmelser om användning och möjlighet att ha bryggor. Längs stranden finns det redan idag bryggor både i anslutning till de enskilda fastigheterna och även utanför det allmänt tillgängliga strandstråket. Bryggorna utanför strandstråket och NATUR-marken är mestadels traditionella bryggor i trä. Dessa bidrar också till områdets karaktär. Den b-bestämmelse som finns för denna del av WB-området innebär att nya bryggor skall utföras på likartat sätt som de befintliga.

## VÄGAR

Vägarna, med sin relativt enkla standard, bidrar till områdets karaktär. Även vägbelysning och belysningsstolpar har betydelse liksom avgränsningen av vägområdet med spjälstaket och häckar. Vägarnas höjdläge får inte förändras.

Passage till Lidingö 5:193 och 5:194 sker idag över Lidingö 4:215. Planen visar ett släpp för gångväg på Lidingö 4:214 och 4:215. En körbar väg bedöms olämplig med



hänsyn till markbeskaffenhet och att en av Lidingös nyckelbiotoper finns här alldeles utanför planområdet.

Beträffande huvudmannaskap för väg, se nedan under administrativa frågor och i genomförandebeskrivningen.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Idag finns det endast enskilda vatten och avloppsanläggningar. Tidigare gjorda inventeringar visar att de flesta av dessa är undermåliga. Utbyggnad kommer att ske av kommunalt vatten och avlopp med LPS-system och med anslutning via sjöledning till Grönsta.

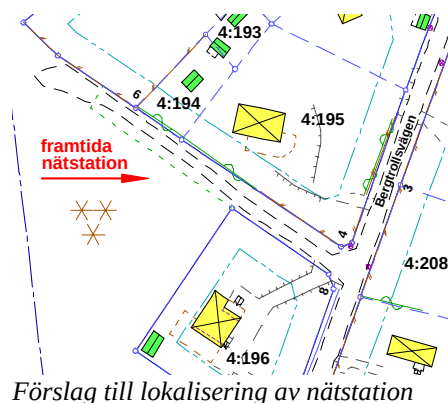
### Återvinning

Någon kommunal återvinningsanläggning planeras inte i Trolldalen på grund av det ringa underlaget. Staden hänvisar till anläggningen i Sticklinge eller till någon annan anläggning. Trolldalenborna kan dock med entreprenör avtala om så kallad "fastighetsnära hämtning" på egen bekostnad.

### El

För elförsörjningen finns det idag två nätstationer i området. Birka energi bedömer att det kommer att behövas ytterligare en nätstation i området.

En ny nätstation föreslås lokaliseras söder om återvändsvägen från Bergtrollsvägen. Området ligger utanför planområdet och mark för stationen reserveras därmed inte i detaljplanen.



## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år.

### Bygglovsplikt

Med hänsyn till planens syfte att bevara Trolldalens karaktär har bygglovsplikten utökats med att det i samtliga fall krävs bygglov för att färga om byggnad. Dessutom gäller PBL:s generella bygglovsplikt för bland annat byte av fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller andra ändringar av byggnad som avsevärt påverkar dess yttre utseende.

### Fastighetsplan

Fastighetsplan upprättas parallellt med detaljplanen och följer i princip nuvarande tomtgränser. Några fastigheter med samma ägare föreslås att slås samman.

### **Huvudmannaskap**

Planen innebär att fastighetsägarna själva gemensamt svarar för drift och underhåll av vägar, park- och naturområden (enskilt huvudmannaskap för allmän plats).

Staden utför och ansvarar för drift och underhåll av va-ledningar inom allmän plats.

### **Upphävande av byggnadsplan**

Inom de delar av Trolldalen där ny detaljplan antas, upphör byggnadsplanen att gälla. För de delar av byggnadsplanen, som inte berörs av detaljplanen, föreslås ett upphävande. Detta framgår av plankartan – upphävandekartan. Området är idag till övervägande del PARK. Enligt avtal ansvarar Trolldalens fastighetsägareförening för delar av parken. Framöver bör området vara en del av strövområdet. Ett upphävande kopplat till ett införande av strandskydd bedöms därför från allmän synpunkt lämpligt.

## **BEGREPPSFÖRKLARINGAR**

*PBL* – plan- och bygglagen

De beteckningar och begrepp som används i planen förklaras här. Den närmare definitionen av vissa generella uttryck finns i dels 9 § plan- och byggförordningen och dels Svensk Standard SS 02 10 53.

Om plangränser av olika slag sammanfaller är enbart den överordnade gränsen ritad på plankartan.

Bestämmelser om användning av allmänna platser är betecknade med ord i klartext med versaler. Bestämmelsen gäller till planområdets gräns eller till användningsgränsen. (I vissa fall medges avvikelse från angiven gräns.)

Bestämmelser om användning av kvartersmark och vattenområden är betecknade med versala bokstäver. Där flera bestämmelser om användning anges innebär det alternativ. Bestämmelsen gäller till planområdets gräns eller till användningsgränsen.

Övriga bestämmelser – egenskaper – är betecknade med gemena bokstäver, siffror, symboler, skraffering etc. Fristående bestämmelse gäller till planområdets gräns, till en användningsgräns eller till en egenskapsgräns. Bestämmelse med gemen bokstav, som på kartan anges tillsammans med bestämmelse om användning, gäller till planområdets gräns eller till en användningsgräns – d.v.s. inom samma område som den angivna användningen.

*Fastighet* är ett avgränsat markområde som utgör en rättslig enhet införd i fastighetsregistret.

Med *bostadsbyggnad* avses i denna detaljplan huvudbyggnad inom område med bostadsanvändning och komplementbostadsbyggnad.

*Byggnadsarea* avser den area som en byggnad upptar på marken.

*Bruttoarea* avser mätvärda delar av våningsplan begränsad av omslutande byggnadsdelars utsida. Bruttoarea beräknas separat för varje våningsplan i ett hus och kan redovisas för viss våning, för del av hus, hela huset eller flera hus inom ett område. I denna detaljplans e<sub>2</sub>-bestämmelse medräknas inte källare.

*Byggnadsbredd* avser i denna detaljplan endast bredden på "huvudkroppen". Utskjutande verandor och dylikt berörs inte. Bestämmelsen avser således gavelpartiets bredd.

*Byggnadshöjd* – avstånd från markens medelnivå invid byggnaden till skärningslinjen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning berör byggnadens tak.

*Takfotshöjd* är i denna detaljplan avståndet från lägsta marknivå invid byggnaden till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med maximalt angiven taklutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Med marknivå avses i princip befintlig marknivå. Marknivån framför enstaka källardörr får dock vara lägre än den nivå från vilken takfotshöjden mäts. Såsom framgår av bestämmelserna får mindre takkupa överskrida den angivna takprofilen.

*Taknockshöjd* är i denna detaljplan avståndet från markens medelnivå invid byggnaden till takets högsta nivå. Över denna höjd får endast mindre skorsten, ventilationsmynning och antenn anordnas.

*Friggebod* – bygglovsbefriade små uthus tillsammans högst 10 m<sup>2</sup> – speciella regler i PBL.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

För utarbetande av underlag till detaljplanarbetet under den inledande programfasen har arkitekt Klas Holmgren anlitats. Cecilia Hedenblad och Gunilla Nilsson, Stockholms läns museum, har medverkat vid bedömningen av bebyggelsens kulturvärde. Från

stadens sida har exploateringschef Sigvard Andersson varit ansvarig tjänsteman. Detaljplanen har utarbetats inom stadsbyggnadskontoret.

LIDINGÖ STADSBYGGNADSKONTOR i februari 2000

Lars Ringdén  
Planchef

Sigvard Andersson  
Exploateringschef

## REVIDERING

Efter utställning har planförslaget reviderats. Revideringarna framgår av tjänsteutlåtandet.

LIDINGÖ STADSBYGGNADSKONTOR i maj 2000

Lars Ringdén  
Planchef



DETALJPLAN

## TROLLEDALEN II

SAMT UPPHÄVANDE AV DEL AV BYGGNADSPLAN FÖR

## TROLLEDALEN

inom stadsdelen Norra Sticklinge  
LIDINGÖ STAD

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen behandlar de ekonomiska, tekniska och rättsliga åtgärder som krävs för genomförande av detaljplanen.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid är 15 år från den dag planen vinner laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. 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 ANSVARFÖRDELNING

### Huvudmannaskap för allmän plats

Trolldalens vägförening har idag underhållsansvar för vägen genom området och genom avtal upplåter Lidingö Stads Tomtaktiebolag med nyttjanderätt till Trolldalens fastighetsägareförening huvudsakligen parkmark inom byggnadsplaneområdet. Detta avtal avses sägas upp. Avsikten är dock att enskilt ansvar skall behållas - d.v.s. enskilt huvudmannaskap skall gälla för allmänna platser, dock endast inom detaljplanen (vägar, PARK och NATUR). För detta skall inrättas gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen, som övertar föreningarnas ansvar.

För de skogsområden som omger bebyggelsen och som ingår som park i gällande byggnadsplan upphävs planen. Föreningens nyttjanderätt för dessa områden upphör i och med att nämnda avtal sägs upp och upphör att gälla.

### **Ansvar för vatten- och avloppsledningar**

Staden ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av vatten- och avloppsanläggningar i vägmark. Fastighetsägarna ansvarar för anläggande och framtida drift av s.k. servisledningar (enskild ledning från förbindelsepunkt i väg in till det egna huset). Spillvattenavloppet anordnas med s.k. LPS-system med pumpar på servisledningarna för att transportera spillvattnet till de allmänna ledningarna.

### **AVTAL**

För rätten att bruka stadens allmänna anläggning för vatten och avlopp avses avtal tecknas med berörda fastighetsägare. I avtalen regleras avgifter och åtaganden. Avtalen reglerar även drifts- och underhållsansvaret för LPS-pumparna.

## **VATTEN OCH AVLOPP**

### **UTREDNINGAR**

AB Jacobson & Widmark har på stadens uppdrag utrett förutsättningarna för lokalt anordnande av vattenförsörjning samt lokalt omhändertagande av spillvatten i Trolldalen. Med hänsyn till de bedömda stora kostnaderna och osäkerhet beträffande vattenmängd och vattenkvalitet rekommenderas att området ansluts till kommunalt vatten och avlopp.

Tekniska nämnden har beträffande principer för bevarande av Trolldalen den 18 mars 1998 godkänt principerna avseende de kommunaltekniska anläggningarna.

Kommunstyrelsen har den 4 maj 1998 godkänt principerna för bevarande av Trolldalen i enlighet med skrivelse SBK 98:56:III.

### **ANLÄGGNINGAR**

Idag finns det endast enskilda vatten- och avloppsanläggningar. Vatten- och avloppssituationen har sedan länge konstaterats vara undermålig och måste förbättras. I samband med genomförandet av denna nya plan för Trolldalen sker en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp med LPS-system och med anslutning via sjöledning till Grönsta. Fastighetsägare som under en övergångstid fortsätter med ett enkelt boende och som för närvarande inte vill ansluta sig till det kommunala nätet bör slippa anslutning förutsatt att den privata va-anläggningen har en godtagbar standard från hälsoskyddssynpunkt. Förbindelsepunkt upprättas inte för dessa fastigheter.

# FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

## FASTIGHETSPLAN OCH FASTIGHETSBILDNINGÅTGÄRDER

I Trolldalen där många fastigheter är små finns det fastigheter som tillsammans utgör en tomt - "brukningsenhet". Det är angeläget att dessa fastigheter läggs samman till större fastigheter såsom de nyttjas idag. Därför upprättas och behandlas ett förslag till fastighetsplan gemensamt med detta förslag till detaljplan. Initiativet till att upprätta fastighetsplanen har tagits av byggnadsnämnden. Fastighetsplanen är i första hand ett medel för att genomföra detaljplanen. I planen regleras med bindande verkan hur de enskilda tomtplatserna skall avgränsas.

## GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Fastighetsplanen anger att gemensamhetsanläggning skall inrättas för vägar, park- och naturområden samt gemensam brygga med byggnad. Även en förbindelse till Lidingö 5:193 och 5:194, som delvis ligger utanför planområdet, avses ingå i gemensamhetsanläggning i den del förbindelsen ligger inom planområdet. I gemensamhetsanläggning kan även dansbana och tennisbana ingå. En eller fler gemensamhetsanläggningar kan komma att inrättas.

Gemensamhetsanläggning får inte medge åtgärder som syftar till att utestänga allmänheten från passage genom området. Vissa anläggningar inom PARK såsom dansbana ingår dock inte i "allmansrätten".

Den vassbevuxna stranden är i detaljplanen betecknad NATUR och genomkorsas av gångstigar till bryggor som angränsande bostadsfastigheter nyttjar. Rätten för fastighetsägarna att ha kvar befintliga bryggor och underhålla dem ändras inte. Med hänsyn till att naturområdet skall bevaras bör nya bryggor inte anläggas.

# EKONOMISKA FRÅGOR

## AVGIFTER OCH TAXOR

### Gatukostnader

Någon debitering av gatukostnader är inte aktuell då vägarna omfattas av enskilt huvudmannaskap.

### Vatten- och avloppstaxa

För anslutning av fastighet till stadens vatten- och avloppsnät skall anläggningsavgift erläggas. Då utbyggnadsmöjligheterna i denna detaljplan kommer att vara mer begränsade än i villaområden generellt har kommunstyrelsen beslutat bidra med en del av den ingående lägenhetsavgiften. Därmed kan anläggningsavgiften reduceras. Upplysningar om taxan lämnas av tekniska kontoret.

## **Eltaxa**

Kostnad för ny anslutning av elserviser erläggs enligt gällande eltaxa.

## **Bygglovstaxa m.m.**

För bygglov erläggs avgifter enligt stadens bygglovstaxa. I samband med bygglov tas även en planavgift ut enligt taxan.

## **Lantmäteritaxa**

För åtgärder som utförs av lantmäterimyndigheten Stockholms län såsom avstyckning, sammanläggning, fastighetsreglering och förrättning enligt anläggningslagen erläggs avgift enligt lantmäteritaxan. Vid sammanläggning av fastigheter avser staden i vissa fall svara för kostnaden.

LIDINGÖ STADSBYGGNADSKONTOR i februari 2000

Lars Ringdén  
Planchef

Sigvard Andersson  
Exploateringschef

## **REVIDERING**

Efter utställning har planförslaget reviderats. Revideringarna framgår av tjänsteutlåtandet.

LIDINGÖ STADSBYGGNADSKONTOR i maj 2000

Lars Ringdén  
Planchef