



Lidingö  
stad

2023-10-24  
MSN/2021:221

Tillhör Lidingö miljö- och  
stadsbyggnadsnämnds beslut den  
21 november 2023 § 185

LAGA KRAFT 2024-06-13

**Antagandehandling**

Camilla Vikman  
Sekreterare

## Planbeskrivning tillhörande detaljplan för **Kottlavägen 15, 17A och 17B**

Fastigheterna Lidingö 10:573, Lidingö 10:574 samt del av  
Lidingö 10:564



Ett av bostadshusen inom planområdet, på fastigheten 10:564

## Vad är en detaljplan och hur går det till?

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

### 1. Samråd

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

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

### 2. Granskning

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

### 3. Antagande och genomförande

Kommunstyrelsen ska godkänna planen och efter det ska kommunfullmäktige besluta att planen antas. Fullmäktige får uppdra åt kommunstyrelsen eller miljö- och stadsbyggnadsnämnden att anta en plan som inte är av stor vikt eller har principiell betydelse. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd med förslaget att överklaga beslutet till mark- och miljödomstolen och i sista hand till mark- och miljööverdomstolen. Om ingen överklagar vinner planen laga kraft tre veckor efter att kommunfullmäktiges protokoll har justerats. Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft kan genomförandet av planen påbörjas.



## 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  |
| Bakgrund.....                                                               | 5  |
| Syfte och huvuddrag .....                                                   | 5  |
| Uppdrag .....                                                               | 5  |
| Undersökning av betydande miljöpåverkan .....                               | 5  |
| Plandata .....                                                              | 6  |
| Lägesbestämning .....                                                       | 6  |
| Areal .....                                                                 | 6  |
| Markägförhållanden .....                                                    | 6  |
| Tidigare ställningstaganden .....                                           | 7  |
| Översiktsplan .....                                                         | 7  |
| Gällande detaljplan .....                                                   | 8  |
| Riksintressen .....                                                         | 8  |
| Planens överensstämmelse med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken ..... | 8  |
| Strandskydd.....                                                            | 8  |
| Miljömål .....                                                              | 9  |
| Miljökvalitetsnormer (MKN) .....                                            | 9  |
| Planförslag och konsekvenser .....                                          | 10 |
| Bebyggelse, stadsbild och gestaltning .....                                 | 10 |
| Kulturmiljö.....                                                            | 12 |
| Natur och park .....                                                        | 19 |
| Gator och trafik .....                                                      | 20 |
| Geotekniska förhållanden .....                                              | 21 |
| Teknisk försörjning .....                                                   | 21 |
| Dagvatten .....                                                             | 22 |
| Risker, miljö, hälsa och säkerhet.....                                      | 22 |
| Förorenad mark.....                                                         | 22 |
| Radon 23                                                                    |    |
| Buller .....                                                                | 23 |
| Ras, skred, erosion, sättningar .....                                       | 25 |
| Översvämningsrisk.....                                                      | 25 |
| Farligt gods.....                                                           | 26 |
| Lidingöbanan .....                                                          | 26 |
| Räddningstjänsten tillgänglighet i området .....                            | 26 |
| Tillgänglighet .....                                                        | 27 |
| Planbestämmelser .....                                                      | 28 |
| Genomförandefrågor.....                                                     | 30 |
| Organisatoriska frågor .....                                                | 30 |
| Fastighetsrättsliga frågor .....                                            | 30 |
| Tekniska frågor.....                                                        | 31 |
| Ekonomiska frågor .....                                                     | 32 |
| Medverkande tjänstemän.....                                                 | 33 |

## Om detaljplanen

### Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A3 i skala 1:1000
- Fastighetsförteckning

Följande utredningar har tagits fram under planarbetet

- Bullerutredning, DMTK, 2023-04-14

### Plan-och bygglagen

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

### Förfarande och planprocess

Detaljplanen tas fram med standardförfarande och kommer antas av kommunfullmäktige. Se mer om processen på sid 2.

Process för standard planförfarande



Här är vi nu

### Tidplan

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| Beslut om planuppdrag | 2022-03-23 § 2          |
| Samråd                | 2022-11-10 – 2022-12-08 |
| Granskning            | 2023-05-31 – 2023-06-28 |
| Antagande             | 2023-11-21 § 185        |

Lagakraft cirka 3 veckor efter antagande, om antagandebeslutet inte överklagas.



## Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade den 15 mars 2021 § 32 att uppdra åt miljö- och stadsbyggnadskontoret att sälja fastigheterna Lidingö 10:573 och del av 10:564\*3 som är bebyggda med fristående enfamiljshus. Innan försäljning behöver en ny detaljplan upprättas då gällande detaljplaner inte medger bostadsändamål. Kommunstyrelsens planutskott beslutade den 23 mars 2022 att överlåta till miljö- och stadsbyggnadsnämnden att upprätta förslag till detaljplan för Lidingö 10:573 och del av 10:564 i huvudsaklig överensstämmelse med start-PM. Den nya detaljplanen ska säkerställa att marken är lämplig för bostadsändamål och reglera lämpliga byggrätter på fastigheterna.

## Syfte och huvuddrag

Planens syfte är att medge pågående markanvändning. Den nya detaljplanen ska möjliggöra avstyckningar och fastighetsregleringar för att separata och ändamålsenliga fastigheter ska kunna bildas. Därtill ska även gata och infarter till fastigheterna säkerställas. Detaljplanen ska reglera lämpliga byggrätter samt skydda kulturhistorisk värdefull bebyggelse inom planområdet med rivningsförbud och förvanskings- och varsamhetsbestämmelser.

## Uppdrag

Kommunstyrelsens ansökan om plan- och försäljningsuppdrag gällande fastigheterna Lidingö 10:573 och Lidingö 10:564\*3 inkom den 15 mars 2021. Kommunstyrelsen uppdrog åt miljö- och stadsbyggnadskontoret att sälja fastigheterna efter att ny detaljplan vunnit laga kraft. En ny detaljplan ska tas fram som medger pågående markanvändning för att bebyggelsen ska vara planenlig inför försäljning.

Kommunstyrelsens planutskott överlät till miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 23 mars 2022 att upprätta förslag till detaljplan för Lidingö 10:573 och del av 10:564 i huvudsaklig överensstämmelse med start-PM.

## 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. miljöbalken (MB). Bedömningen har gjorts med stöd av utförd undersökning enligt 6 kap. 6 § MB och Miljöbedömningsförordningen (2017:966).

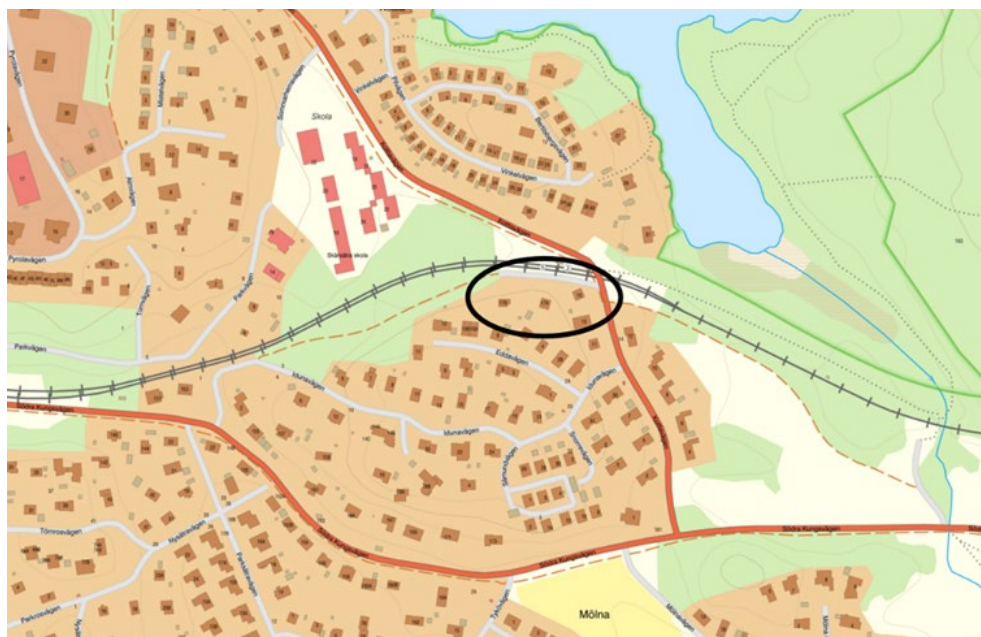
Detaljplanen berör endast ett mindre, lokalt område som i dag inte innehar några särskilt höga naturvärden. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Planen bedöms inte innebära någon stor negativ påverkan för närboende. Planens genomförande bedöms inte negativt påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för luft och vatten. Planen bedöms

inte hindra möjligheten att uppnå nationella, regionala och kommunala miljömål. Konsekvenserna av planens genomförande bedöms varken enskilt eller sammantaget innebära en sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken.

## Plandata

### Lägesbestämning

Planområdet ligger i stadsdelen Skärsätra, söder om Lidingöbanan och Kottla station. Planområdet ansluter i öst till Kottlavägen. Planområdet omfattar fastigheterna Lidingö 10:573, Lidingö 10:574 samt del av Lidingö 10:564\*3. På fastigheten Lidingö 10:564 står idag två fristående enbostadshus och på fastigheten Lidingö 10:573 står ett fristående enbostadshus. Tillhörande komplementbyggnad till 10:573 står på en egen fastighet, 10:574.



Planområdet markerad med svart oval

### Areal

Planområdet har en yta på cirka 4220 kvm.

### Markägförhållanden

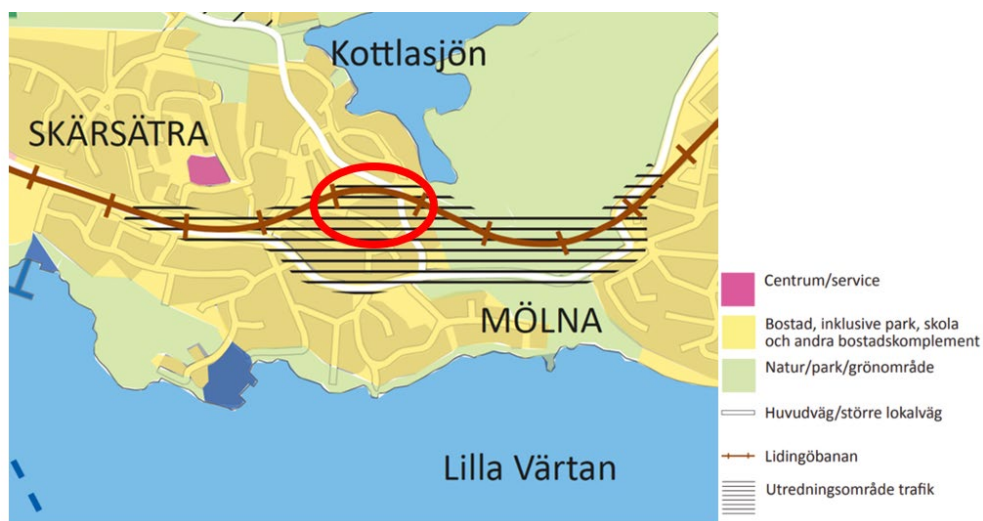
Följande fastigheter ingår i planområdet.

- Fastigheten Lidingö 10:573 ägs av Lidingö stad och har en area på cirka 684 kvm
- Fastigheten Lidingö 10:574 ägs av Lidingö stad och har en area på cirka 279 kvm
- Berörd del av fastigheten Lidingö 10:564\*3 ägs av Lidingö stad och har en area på cirka 3250 kvm.

## Tidigare ställningstaganden

# Översiktsplan

I Lidingös översiktsplan är området utpekad som Bostad, inklusive park, skola och andra bostadskomplement. Planområdet ligger även inom område som är utpekad som utredningsområde trafik i gällande översiktsplan. Utredningsområdet rör tidigare planer för en eventuell omläggning av Södra Kungsvägen, som inte längre är aktuella, vilket framgår i översiktsplanens aktualitetsförklaring från 30 april 2020.



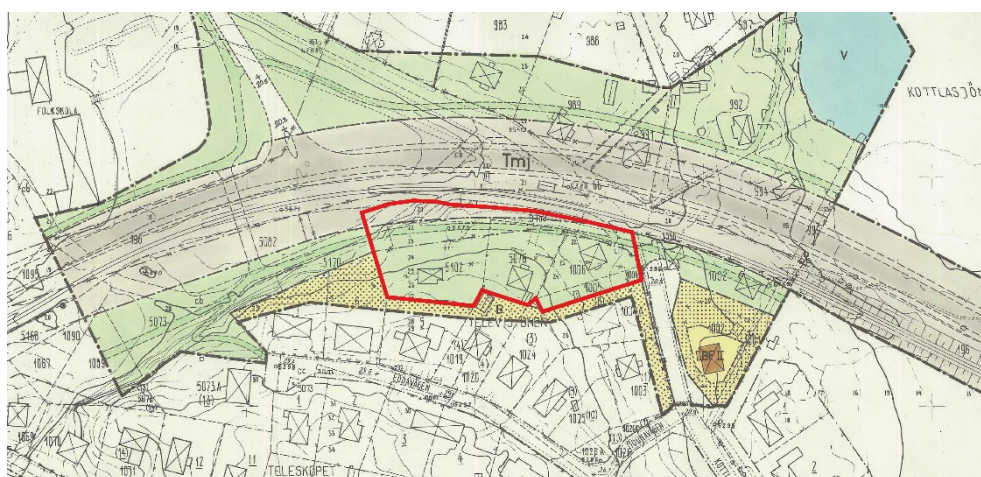
Bilden visar ett utsnitt från Lidingös översiktsplan. Planområdet markerat med röd oval.

Eftersom området inte längre är aktuellt som ett utredningsområde för trafik, anger översiktsplanen "Bostad, inklusive park, skola och andra bostadskomplement" för aktuellt planområde. Detaljplanen bedöms därför vara förenlig med översiktsplanen eftersom detaljplanen anger Bostad som markanvändning.

## Gällande detaljplan

Nedan redovisas de detaljplaner som gäller inom planområdet i dag. De delar av detaljplanerna som ligger inom aktuellt planområde kommer att upphävas när aktuell detaljplan vinner laga kraft.

- Gällande detaljplan för planområdet är Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av stadsdelarna Mölna och Skärsätra (Södra huvudleden, Kottlaleden) från mars 1968 (0186-26/1972D). Detaljplanen anger Park för större delen av planområdet och Område för motor- och järnvägstrafik samt underjordiska ledningar för en mindre del av planområdet. De delar av detaljplanen som ligger inom aktuellt planområde kommer att upphävas när aktuell detaljplan vinner laga kraft.



Bilden visar gällande detaljplan för aktuellt planområde. Planområdet markerat med röd linje.

## Riksintressen

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

## Planens överensstämmelse med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken

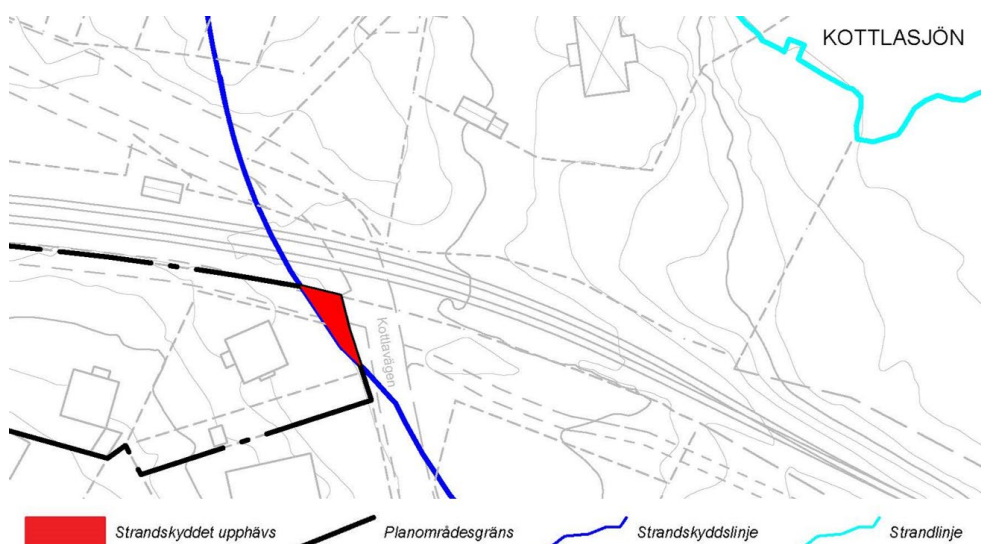
Detaljplanen är förenlig med bestämmelserna i 3 kap. miljöbalken avseende lämplig användning av mark- och vattenresurser.

## Strandskydd

Strandskydd gäller vid havet, sjöar och vattendrag. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden

och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och vatten. Inom ett strandskyddat område får inte åtgärder vidtas som går emot strandskyddets syften. När en ny detaljplan upprättas återinträder strandskyddet. Kommunen kan besluta att upphäva strandskyddet inom hela eller delar av planområdet. En förutsättning för prövning av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet inom ett område är att det finns så kallade "särskilda skäl" som anges i miljöbalken 7 kap § 18c.

I planförslaget ligger en mindre del av kvartersmarken inom område där strandskyddet för Kottlasjön återinträder. Ytan är ca 52 kvm. Det särskilda skäl som åberopas för strandskyddets upphävande är att ytan är väl avskild från strandområdet genom väg, järnväg och befintlig bebyggelse (MB 7 kap §18c punkt 2). I detaljplanen kommer strandskyddet att upphävas.



Bilden visar var strandskyddet upphävs inom planområdet.

## Miljömål

En bedömning har gjorts av hur detaljplanen överensstämmer med de nationella miljömålen. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att aktuell detaljplan inte hindrar uppfyllandet av de nationella miljömålen.

## Miljökvalitetsnormer (MKN)

### Luft

Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för luft.

### Vatten

Vattenförekomsten som planområdet avvattnas till är Lilla Värtan. Lilla Värtan har enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS, 2023) statusklassning och miljökvalitetsnormer enligt nedan.



| Vattenförekomst Lilla Värtan | Ekologisk status              | Kemisk status                                                               |
|------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Befintlig status             | Otillfredsställande           | Uppnår ej god status                                                        |
| Miljö kvalitetsnormer        | Måttlig ekologisk status 2027 | God kemisk ytvattenstatus. Undantag 2027: tributyltenn-föreningar, antracen |

Detaljplanen bedöms inte hindra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten. Planförslaget medför inga större förändringar av markanvändningen inom planområdet och mängden vatten som når Lilla Värtan bedöms inte öka i någon större omfattning eftersom dagvattnet infiltrerar och avdunstar inom fastigheterna. Läs mer under rubriken Dagvatten.

## Planförslag och konsekvenser

### Bebyggelse, stadsbild och gestaltning

#### Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger i stadsdelen Skärsätra i nära anslutning till Lidingöbanans hållplats Kottla. Skärsätra är en tätbebyggd stadsdel som ligger innanför kusten mot Halvkakssundet på södra Lidingö. Utanför Dalénum i sydväst övergår sundet i Lilla Värtan. Landskapet karaktäriseras främst av kuperad klippig skärgårdsterräng med kvarvarande inslag av tall- och blandskogsdungar. Kappsta vid kusten längst i söder är naturreservat. Ett skogsparti skiljer Skärsätra från Stockby i norr. Dagens Skärsätra består av flera tidsskikt där bebyggelse från olika tider blandas.

Stadsdelsnamnet Skärsätra är hämtat från Skärsätra gård innanför Halvkakssundet. Gården har anor från medeltiden (omnämd 1379). På den före detta gårdens marker har en stor del av nuvarande stadsdel vuxit fram. Kottla gård i nordöstra Skärsätra var ett torp under Stockby på 1700-talet och blev ett eget hemman år 1811. Den nordöstra delen av Skärsätra har till stor del vuxit fram på Kottla gårds mark.

Skärsätra gårds brygga var tidigt betydelsefull för sjötransporter, vilket framgår i äldre kartmaterial där en tilläggsplats nedanför gården kan anas redan 1661. Skärsätra låg centralt vid vattenvägen och ångbåtstrafikens intensiva utveckling efter 1800-talets mitt gynnade en uppkomst av sommarvillor både vid kusten och inne vid Kottlasjön. Skärsättras centrala läge lockade även till sig en etablering av industrier vid Halvkakssundet, främst efter 1900. Företaget AGA köpte 1911 flera industritomter vid vattnet och flyttade över verksamheten som då låg i Nacka. Detta kom att få en mycket stor betydelse och bli en livsnerv i samhälls- och byggnadsutvecklingen på Lidingö.

Skärsätra kom snabbt att förvandlas till ett villa- och industrisamhälle. Skärsätra villastad har ursprung i ett konsortium som köpte mark från Skärsätra gård 1907. Detta konsortium ombildades till bolaget Nya AB Skärsätra 1911. I Skärsätra fanns redan 1905 en hel del bebyggelse. Allt som allt fanns här 70 bebyggda lägenheter, varav flertalet var sommarnöjen som tillkommit på 1880- och 1890-talet. Det fanns även enklare egna hem i området kring Törnrosvägen.

Expansionen av Skärsätra villastad tog form framför allt under åren kring 1910. 1911 byggdes Skärsättras första skola vid Parkvägen. Tillkomsten av södra Lidingöbanan 1913-1914 med flera hållplatser i stadsdelen bidrog ytterligare till expansionen. Kustremsan var till stor del tänkt som industrimark. Industriarbetarnas bostäder på billigare tomter var tänkta att koncentreras till området närmast industrierna samt i utkanten av Skärsätra vid gränsen mot Stockby. Vid Kottlasjön och på höjdryggarna innanför kusten skulle det byggas villor för mer välbärgade invånare och så blev det också i huvudsak.



Bilden visar en karta över planområdet och intilliggande bebyggelse. Planområdet är markerat med röd linje.

### Planförslag och konsekvenser

Planens omfattning och konsekvenser är begränsade då planen huvudsakligen säkerställer att befintlig bostadsbebyggelse inte längre är oförenlig med gällande detaljplan.

### **Lidingö 10:573 och Lidingö 10:574**

Planförslaget förutsätter en sammanläggning av fastigheterna och medger en minsta fastighetsstorlek om 960 kvm. Befintlig huvudbyggnad får en utökad byggrätt på cirka 40 kvm, som regleras med en varsamhetsbestämmelse och utformningsbestämmelse för att tillbyggnaden ska ta hänsyn till byggnadens karaktär som en jugendvilla från tidigt 1900-tal. Nockhöjd är reglerad till befintlig nockhöjd. Komplementbyggnader får uppföras med en högsta sammanlagd byggnadsarea om 40 kvm och ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.

Komplementbyggnader får ha en högsta byggnadshöjd om 3 meter och en högsta nockhöjd om 4 meter. I komplementbyggnad får bostad ej inredas. 60 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig och takvatten ska infiltreras inom den egna fastigheten.

**Lidingö 10:564 (östra byggnaden)**

Byggnaden är kulturhistoriskt särskilt värdefull och förses med rivnings- och förvanskningförbud. Ytterligare byggnadsarea för huvudbyggnaden medges ej. Nockhöjd är reglerad till befintlig nockhöjd. För bygglovsbefriade åtgärder införs en ändrad lovplikt så att åtgärderna provas mot detaljplanens regleringar. Komplementbyggnader får uppföras med en högsta sammanlagd byggnadsarea om 40 kvm och ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader får ha en högsta byggnadshöjd om 3 meter och en högsta nockhöjd om 4 meter. I komplementbyggnad får bostad ej inredas. 60 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig och takvatten ska infiltreras inom den egna fastigheten.

**Lidingö 10:564 (västra byggnaden)**

På västra delen av fastigheten finns en befintlig byggnad av stugkaraktär. Byggnaden innehar inga särskilda värden och antas rivas och ersättas med ett större enbostadshus. Planförslaget möjliggör för en rivning eller utbyggnad av befintlig byggnad genom att medge en byggnadsarea på 150 kvm där huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Inom tilltänkt fastighet förses marken inom 25 meter från närmaste spårmitt med korsmark. Huvudbyggnaden ska utformas med sadeltak, mansardtak eller valmat tak. Nockhöjden regleras till 9 meter. Ny byggnad ska så långt som möjligt terränganpassas. Minsta fastighetsstorlek är 1200 kvm. Komplementbyggnader får uppföras med en högsta sammanlagd byggnadsarea om 40 kvm och ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader får ha en högsta byggnadshöjd om 3 meter och en högsta nockhöjd om 4 meter. I komplementbyggnad får bostad ej inredas. 60 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig och takvatten ska infiltreras inom den egna fastigheten. Huvudbyggnad ska grundläggas och utformas så att stomljudsnivå inomhus ej överskrider 32 dBA maximalnivå med tidsvägning FAST vid tågpassage.

## Kulturmiljö

### Nulägesbeskrivning

**Lidingö 10:573**

Byggnaden på fastigheten Lidingö 10:573 uppfördes 1912 som ett tvåbostadshus. Ursprungsritningar saknas i miljö- och stadsbyggnadsnämndens bygglovsarkiv. Uppmåtningsritningar finns från 1950 då villan byggdes om, bland annat med installation av två toaletter. Byggnaden är inte utpekad i någon av Lidingö stads byggnadsinventeringar men har, trots senare ändringar, i stort behållit sitt ursprungliga arkitektoniska uttryck av en jugendvilla i allmogetradition från tidigt



1900-tal. Planformen är kvadratisk med ett brant brutet tak. Taket är klätt med lertegel och fasaden med liggande träpanel. Byggnaden bedöms inte vara kulturhistoriskt särskilt värdefull men byggnadens karaktär och miljöskapande värde som representant i området för den tidiga utbyggnaden av villastaden ska tas hänsyn till vid åtgärder i enlighet med de varsamhetsbestämmelser som gäller generellt enligt plan- och bygglagen.



Bilden visar huvudbyggnaden på fastigheten Lidingö 10:573 sett från norr.



Byggnadsbeskrivning Lidingö 10:573

**Antal våningar:** Två våningar inklusive källare och vind

**Sockel:** Målad puts i betonggrå kulör

**Stomme/konstruktion:** Trästomme/bjälklag

**Takform:** Brutet sadeltak

**Skorsten:** Plåtinklädd centrerad skorsten.

**Taktäckningsmaterial:** Tvåkupigt lertegel

**Fasader:** Liggande träpanel målad i gul kulör. Knutbrädor och listverk målade i vit kulör.

**Fönster:** Vita en- och tvåluftsfönster med sexdelad spröjs. Vissa fönster har endast övre småspröjsade lufter, några fönster saknar spröjs. Material är trä.

**Utvändiga detaljer:** Takkupor i fasad mot norr och söder. På fasad mot öster burspråk på nedre plan. På fasad mot väster en mindre förstukvist.

**Senare tillägg:** Originalfönster är utbytta till nya fönster i trä. Tidigare fönster har troligen varit genomgående småspröjsade i enlighet med uppmättningsritningar från 1950-talet. I de nya fönstren är de övre lufterna småspröjsade. Takkupan mot söder har byggts om till en balkong, där det ena fönstret ändrats till en balkongdörr. Tillkomstår för balkongen är oklart. Skorstenens plåtinklädnad är ett senare tillägg.



Bilden visar uppmättningsritningarna från 1950. Ursprungliga fönster var småspröjsade enligt tidens jugendideal. I stort har villan behållit sin karaktär vad avser den rektangulära volymen och fasadernas och takets utformning.

**Lidingö 10:564\*3 (östra byggnaden)**

Huvudbyggnaden på Lidingö 10:564 gavs byggnadslov 1924. Byggherre var stenhuggare Sem Leander Larsson. Villastilen är klassicerande 1920-tal med hushörn som markeras med kapital på gavlarna. Tidstypiska är även tvåluftsfönstren med sex spröjs i nedre plan och fyra på övre våningen. Motivet mot gatan domineras av den asymmetriskt placerade breda frontespisen som kröns av ett dekorativt ovalt vindsfönster. På gavlarna finns små halvmåneformade fönster, så kallade "lunettfönster" som var ett mycket vanligt motiv i 1920-talets nyklassicistiska byggnadsstil. Färgsättningen är även den tidstypisk med den släta beige/grå putsen och de lindblomsgröna fönstren.

Byggnaden är utpekad som en kulturhistoriskt värdefull byggnad i äldre inventeringar av Lidingös byggnader (inventering 1971-1986). I Lidingö stads senast utförda inventering av kulturhistoriskt värdefulla miljöer och byggnader (2013-2015) tillmäts byggnaden ett högt kulturhistoriskt värde. Liknande villor har ofta blivit starkt moderniserade men denna villa har i hög grad behållit en ursprunglig utformning. Villan är ett tidigt och välbevarat exempel på utbyggnaden av Skärsättras villastad och har ett stort miljöskapande värde i området. Byggnaden bedöms vara kulturhistoriskt särskilt värdefull och föreslås därför omfattas av förvanskningförbud och rivningsförbud.



Bilden visar den östra av de två byggnaderna på fastigheten Lidingö 10:564\*3 sett från norr. Byggnaden omringas av en uppvuxen och lummig villaträdgård med fruktträd.



Byggnadsbeskrivning Lidingö 10:564

**Antal våningar:** Två våningar inklusive källare och vind

**Sockel:** Naturstenssockel

**Stomme/konstruktion:** Trästomme/bjäklag

**Takform:** Brutet sadeltak

**Skorsten:** Murad skorsten.

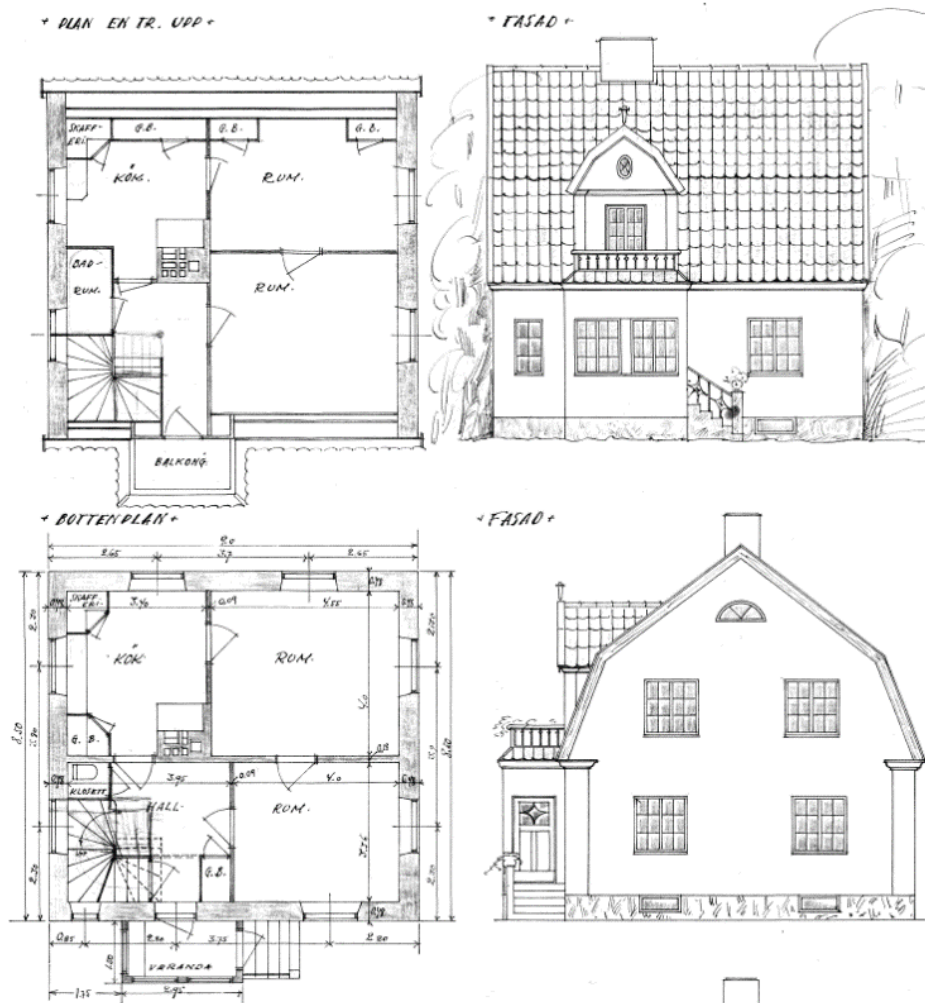
**Taktäckningsmaterial:** Tvåkupigt lertegel

**Fasader:** Slätputsad fasad i ljus beige/grå kulör.

**Fönster:** I entréplan grönmålade tvåluftsfönster i trä med sexdelad spröjs. Övre plan har mindre tvåluftsfönster med fyrdelad spröjsfönster i trä. Ovalt spröjsat "oxöga" i frontespisen och lunettfönster på gavlarna på vindsplan. Tunna fönsterfoder målade i grön kulör.

**Utvändiga detaljer:** Hushörnen markeras med kapital på gavlarna. Gavlarna har små lunettfönster på vinden. Takfoten är brädinklädd. På fasad mot norr ligger en liten veranda med entré och balkong på taket. Balkongen har tunt smidesräcke. Entrén är en del av ett frontespismotiv med brutet tak som sträcker sig upp till vinden. Frontespisen kröns av ett litet ovalt spröjsat fönster, och ett listverk som markerar övre plan från vindsplan. Centrerad betonggjuten entrétrappa i verandan. Nätt handledare och skärmtak, troligen från 1950-talet. Mott norr finns en tvådelad fönsterdörr, troligen ett tillägg från 1950-talet. Hängrännor och stuprör av målad plåt i svart kulör.

**Senare tillägg:** Balkongräcke, entrétrappa med skärmtak och handledare, samt balkongdörr mot söder trolig tillkomstid på 1950-talet.



Bilden visar den västra av de två byggnaderna på fastigheten Lidingö 10:564\*3 sett från norr.

### Lidingö 10:564\*3 (västra byggnaden)

En mindre byggnad av sommarstugetyp ligger på en liten vildvuxen höjd ovan angränsande väg. Byggnaden är uppförd i ett plan med plåtbeklätt sadeltak. På fasaden mot vägen finns tre fönster varav ett är rektangulärt och sträcker sig upp till takfoten. På byggnadens södra fasad finns en liten träbegrädd tillbyggnad med avvikande taklutning. Tillbyggnaden är, till skillnad från övriga byggnaden försedd med tätspröjsade fönster. Byggnaden är putsad i lite grövre beige puts, och har en mindre entréveranda klädd med liggande träpanel. Fönster och dörrar är målade i grönt.

Ursprungsritningar har inte hittats i miljö- och stadsbyggnadsnämndens bygglovsarkiv, men med hänsyn tagen till byggnadens karaktär förmodas den vara uppförd på 1950-talet. Byggnaden är välbevarad men bedöms inte vara kulturhistoriskt särskilt värdefull. Då fastigheten föreslås vara möjlig att stycka i två bedöms det inte vara rimligt att behålla stugan på tomten om det ska vara möjligt att bygga en enfamiljsvilla på platsen.



Bilden visar den västra av de två byggnaderna på fastigheten Lidingö 10:564\*3 sett från norr.

## Planförslag och konsekvenser

### Lidingö 10:573

Villan på Lidingö 10:573 bedöms vara en tydlig representant för villastadsbebyggelsens utbyggnad i Skärsätra och har ett miljöskapande värde i omgivningen. Därför föreslås byggnaden omfattas av en varsamhetsbestämmelse för att tydliggöra vilka karaktärsdrag som ska omfattas av särskild hänsyn vid ändringar.

- k<sub>1</sub> Byggnad med visst kulturhistoriskt värde. Ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktär som jugendvilla från tidigt 1900-tal vad avser volym, proportioner, utformning och detaljningsnivå.

### Lidingö 10:564\*3 (östra byggnaden)

Villan på Lidingö 10:564 bedöms vara kulturhistoriskt särskilt värdefull med hänsyn tagen till sin välbevarade ursprungliga karaktär, dess miljöskapande värde i omgivningen, och dess representativitet för utbyggnaden av villastaden i Skärsätra. Villan föreslås därför omfattas av förvanskingsförbud och rivningsförbud för att skydda byggnaden från att förlora sin ursprungliga karaktär och att rivas. Bestämmelserna kan utlösa en ersättningsskyldighet om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten.

- q<sub>1</sub> Byggnaden är kulturhistoriskt särskilt värdefull och omfattas av bestämmelserna i 8 kap 13 § PBL. Byggnadens ursprungliga exteriör, byggnadsdelar och detaljer får inte förvanskas. Särskild hänsyn ska tas till de på plankartan specificerade karaktärsdragen. Vid utvändiga underhållsarbeten ska material och materialkvalitet anpassas till

ursprungligt utförande. Brandskadad eller totalförstörd byggnad ska återställas exteriört.

r<sub>1</sub> Byggnad får inte rivas.

Karaktärsdrag:

- Naturstensockel
- Slätputsad fasad i varmt bruten ljus kulör, kontrasterande kulör på fönster
- Markerade hus hörn med kapital på gavlarna
- Listverk som fasaddetaljer
- Spröjsade tvåluftsfönster i trä i tidstypisk utformning från 1920-talet
- Asymmetriskt placerad frontespis med ovalt oxöga och entréveranda
- Lunettfönster i gavlarna
- Brutet tak klätt med lertegel

Lovbefriade åtgärder enligt 9 kap. 4 § pkt 4a-4c §§ - Attefallsregler  
Byggnaden på Lidingö 10:564\*3 (östra byggnaden) är kulturhistoriskt särskilt värdefull. Av den anledningen regleras i detaljplaneförslaget att fastigheten inte omfattas av möjlighet till vissa av de bygglovsbefriade åtgärderna enligt 9 kapitlet 4 § pkt 4a-4c §§ PBL, det vill säga för så kallade attefallsåtgärder.

För fastigheten införs utökad lovplikt för de åtgärder som gäller själva huvudbyggnaden samt för friliggande attefallshus.

För fastigheten krävs således bygglov för att:

- Göra en tillbyggnad på max 15 kvadratmeter
- Bygga högst två takkupor
- I ett bostadshus inreda ytterligare en bostad
- Uppföra en fristående komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus

Detta innebär att ovanstående byggnadsåtgärder provas mot bestämmelserna i detaljplanen. På plankartan regleras detta med bestämmelsen: "Bygglov krävs även för komplementbyggnad, tillbyggnader, takkupor samt inredning av ytterligare bostad som annars är lovbefriade enligt PBL 9 kap. 4 a-c §§."

## Natur och park

### Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger i anslutning till ett villaområde som har en relativt hög grad välvuxna träd trots den höga tätheten av villabebyggelse. På respektive tomt finns ett antal större träd och norr om det mittersta bostadshuset finns ett antal planterade fruktträd.

**Lidingös grönplan**

Planområdet ligger i närheten av vad som i Lidingös grönplan är utpekad som ett grönt samband och en grön värdekärna. Planområdet ligger på gränsen till ett kärnområde för barrskog och i ett spridningssamband för ädellövmiljöer. Området ligger inte inom något ekologiskt särskilt känsligt område (ESK0).

**Planförslag och konsekvenser**

Detaljplanen bedöms inte medföra konsekvenser för naturmiljön. Detaljplanen reglerar andelen mark som ska vara genomsläpplig.

**Gator och trafik****Nulägesbeskrivning****Gator**

Bostadshusen inom planområdet ligger längs en avstickande väg från Kottlavägen. Gatan är smal och har en varierande bredd på mellan 2,8–3,9 meter. Vägen når alla tre husen och avslutas med en mindre vändplan i anslutning till huset som ligger längst västerut. Vändplanen har en radie på drygt 6 meter.

**Parkering**

Samtliga bostadshus har infarter från den avstickande vägen och har möjlighet till parkering i anslutning till respektive huvudbyggnad. Parkering ska ske inom kvartersmark.

**Gång- och cykel**

Kottlavägens avstickande del, mellan Kottlavägen och vändplanen medger cykling och gång i blandtrafik. Gång- och cykelväg ansluter därefter till den avstickande delens västra ände, vid vändplanen.

**Kollektivtrafik**

Norr om planområdet passerar Lidingöbanan och station Kottla ligger cirka 25 meter från området. Busslinje 201 som går mellan Ropsten och Kottla stannar i direkt anslutning till Lidingöbanans station.

**Planförslag och konsekvenser**

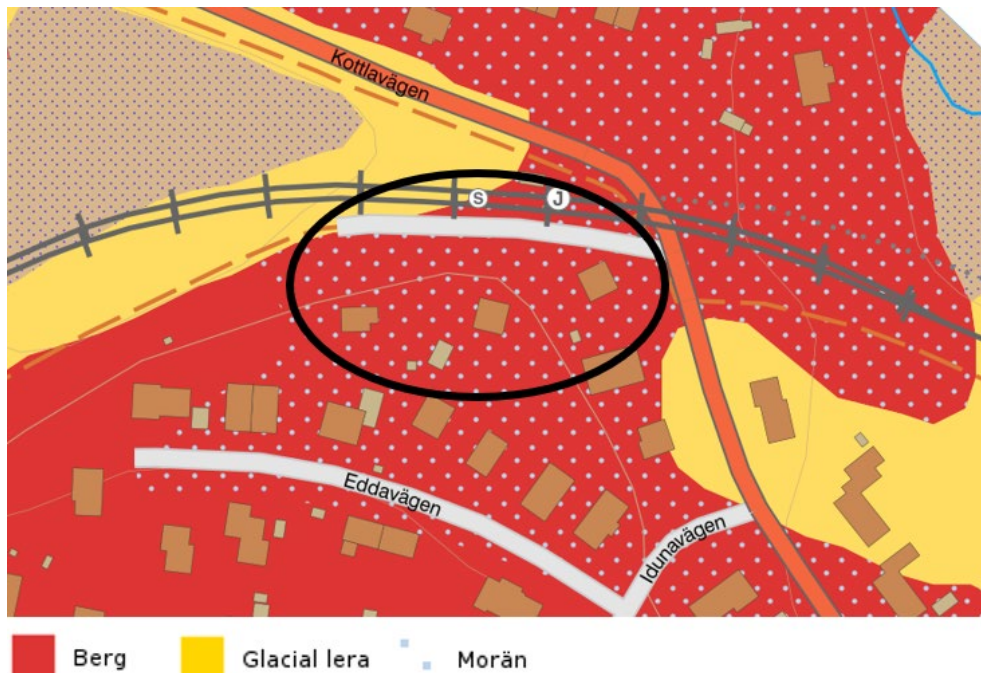
Vändplanen har en radie på ca 6 meter. Denna radie är kortare än vad som rekommenderas men bedöms i det enskilda fallet som godtagbart då leveranser och sophantering har kunnat hanteras i flera år. Gällande fordonstrafik försörjer vägen endast tre fastigheter vilket medför ett begränsat antal trafikrörelser dagligen. Detaljplanen medför en möjlighet att bredda gatan och vändplanen en meter söderut.



## Geotekniska förhållanden

### Nulägesbeskrivning

Marken inom planområdet består huvudsakligen av berg med inslag av morän.



Bilden visar en jordartskarta från SGU. Planområdet markerat med svart oval.

### Planförslag och konsekvenser

Grundläggningsförhållanden för ny- och tillbyggnation är goda.

## Teknisk försörjning

### Nulägesbeskrivning

#### Vatten och avlopp

Fastigheterna ligger inom stadens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Fastigheten Lidingö 10:573 är ansluten till kommunal hantering av dagvatten, spillvatten och dricksvatten. Det östra bostadshuset på fastigheten Lidingö 10:564 har en anslutningspunkt för spillvatten och dricksvatten. Det västra bostadshuset är inte anslutet till kommunalt avlopp utan har en egen septiktank. Byggnaden är ansluten till kommunalt vatten men ledningen är utdömd och behöver ersättas.

#### Värme

Fjärrvärmeledningar finns dragna längs gatan. Det finns möjligheter till att koppla på fastigheterna.

#### El

Planområdet är försörjt med el.



### **Ledningar, tele, fiber och digital kommunikation**

Ledningar finns dragna längs med gatan och in på fastigheterna.

### **Avfall**

I området finns kommunal avfallshämtning och avfallshantering sker i direkt anslutning till respektive bostadshus. Närmaste återvinningsstation ligger cirka 850 m öster om planområdet längs Södra Kungsvägens förlängning.

### **Planförslag och konsekvenser**

#### **Vatten och avlopp**

Vid avstyckning av fastigheten 10:564 behöver båda fastigheterna ges varsin förbindelsepunkt för vatten och avlopp. Endast den östra byggnaden har det i dag. Vattenledningen till den västra byggnaden är utdömd och ska bytas ut när spillvattenledning dras till fastigheten.

### **Dagvatten**

#### **Nulägesbeskrivning**

Marken inom planområdet sluttar i nordlig riktning och avvattnas huvudsakligen mot Lidingöbanan och dagvattenbrunnar i dess anslutning. Stora delar av planområdet består av genomsläppliga material så som gräs, planteringar, buskar och träd.

### **Planförslag och konsekvenser**

Ingen dagvattenutredning har tagits fram under planprocessen eftersom planens genomförande inte förväntas ha negativa effekter på dagvattenhanteringen, då planförslaget i huvudsak befäster befintlig användning av marken. En viss utökning av byggrätterna medges men bedöms ha marginell påverkan på dagvattenflödet främst då det finns goda förutsättningar för ett lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Detta säkerställs i plankartan genom en skrivning om att takvatten ska infiltreras inom respektive fastighet samt begränsas av byggrätterna och andelen hårdgjord yta som tillåts. Dagvattenlösning ska följa stadens riktlinjer.

### **Risker, miljö, hälsa och säkerhet**

#### **Förorenad mark**

#### **Nulägesbeskrivning**

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet. Ingen verksamhet med potential till att kunna förorena marken har bedrivits inom planområdet. Staden har inför uppstart av detaljplanen studerat planeringsförutsättningarna och bedömt att området inte kan anses vara förorenat och därmed inte utgör någon risk för människors hälsa.

## Radon

### Nulägesbeskrivning

Berggrunden i Lidingö klassas som normalriskmark beträffande radon.

## Buller

### Nulägesbeskrivning

Kända bullerkällor i planområdets närhet som kan orsaka buller är Kottlavägen och Lidingöbanan. Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller följande krav på bullernivåer från spårtrafik och vägar:

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:

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

Om denna ljudnivå ändå överskrids gäller enligt förordningen följande:

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

### Planförslag och konsekvenser

Planområdet är beläget intill Kottlavägen och Lidingöbanan, vilket ger en risk för störande buller, vibrationer och stomljud. Buller och stomljud från arbetsfordon och spårunderhåll, exempelvis spårslipning och spårriktning, kommer att förekomma. Buller från underhållsarbeten uppstår vanligen nattetid då dessa arbeten måste utföras under trafikfri tid. Det går dessutom inte att utesluta att högre ljudnivåer från arbetsfordon kan uppstå jämfört med fordon i linjetrafik.

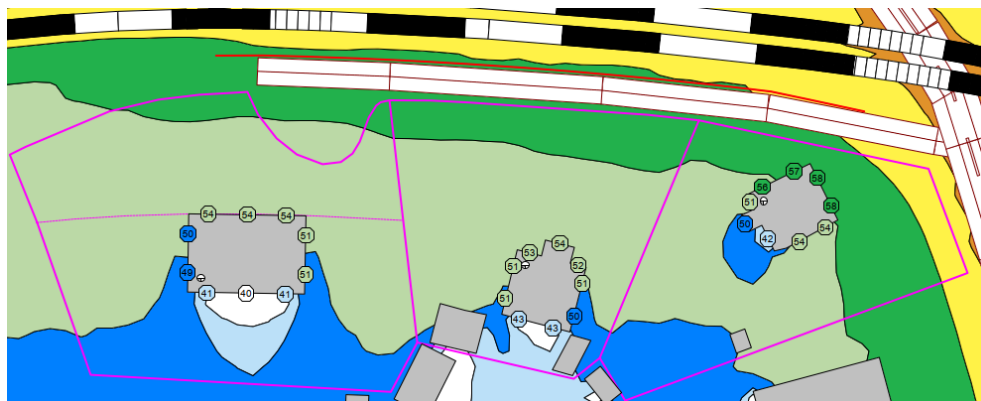
En trafikbullerutredning har tagits fram under planprocessen (DMTK, 2023-04-14). Trafikbullersituationen vid byggnaderna har beräknats för prognosår 2040 för vägtrafik och prognosår 2050 för spårbunden trafik. Stomljud och vibrationer har bedömts utgående från mätningar utförda i befintliga byggnader samt i marken.

### Buller

Trafikbullerberäkningarna visar att riktvärden för ljudnivå vid fasad klaras utan särskilda åtgärder vid alla tre fastigheter. Det finns även ytor på alla fastigheter där riktvärden för uteplats klaras. Uteplatser är i dag placerade inom dessa områden. Ljudnivån från högtalarutrop på Kottla station, samt bommar vid plankorsningen, upplevdes vid platsbesök som låg, och bedöms vara väl anpassad för att minimera risken för störning. Högtalarutrop och buller från underhållsarbeten, exempelvis i



samband med grus-, snöröjning och klottersanering, kommer att förekomma. Dessa bullerstörningar uppstår vanligen nattetid då vissa underhållsarbeten måste utföras under trafikfri tid.



Bilden visar en bullerkarta, dygnsekvivalent ljudnivå för väg- och spårtrafik prognosår 2040, högsta frifältsvärde vid fasad samt ljudutbredning 1,2 m över mark.

Ekvivalent ljudnivå beräknas bli som högst 56 dBA vid byggnadsfasad med dagens trafik, respektive 58 dBA för prognosår 2040. Riktvärden för ljudnivå vid fasad klaras därmed utan åtgärder. Det finns även ytor på varje fastighet där riktvärden för uteplats klaras, både idag och för prognos.

### Vibrationer

Riktvärden för kännbara vibrationer bedöms klaras utan åtgärder i både befintliga och tillkommande byggnader. Högsta uppmätta komfortvägda vibrationsnivå i byggnad är 0,015 m/s, att jämföra med riktvärdet 0,4 m/s. Då berget ligger ytligt, och alla byggnader bedöms vara grundlagda på berg, är de låga nivåerna väntade. Det bedöms inte finnas någon risk att riktvärden för kännbara vibrationer överskrids i någon byggnad inom planområdet, varken befintlig eller tillkommande. Detta gäller även om tågens hastighet skulle öka, eller om byggnad skulle uppföras närmare spårområdet än idag.

### Stomljud

Då berget i området ligger ytligt riskerar tågen primärt att ge upphov till stomljud, medan risken för kännbara vibrationer är låg. Riktvärden för stomljud bedöms klaras på samtliga boningsvåningar i de befintliga byggnaderna, förutsatt att tåg stannar vid stationen. När tåg passerar i hög fart kommer riktvärden möjligen att överskridas i rum på bottenvåning (första boningsvåning). Då husen är befintliga, och total ljudnivå i samtliga rum bedöms styras av luftljud, är bedömningen att detta bör kunna tillåtas.

Stomljud är ljud som uppkommer i byggnader till följd av de vibrationer som sprids från spåren, genom berg och mark, till byggnadsstommen. Stomljud uppfattas som störande vid lägre ljudnivåer än luftburet ljud, dels på grund av hög andel lågfrekvent ljud, dels då ljudet inte går att riktningsbestämma och inte heller går att komma ifrån genom att exempelvis byta rum. Genom förebyggande åtgärder vid

uppförande av nya byggnader kan överföringen av vibrationer från mark till byggnad minskas, vilket sänker stomljudsnivån. Att åtgärda stomljudsproblematik i efterhand är både kostsamt och komplicerat, och ger sällan lika bra resultat.

För att minska vibrationsöverföringen till en byggnad krävs någon form av vibrationsdämpande skikt mellan byggnadsstomme och berg. I vissa fall kan det räcka med ett lager av kross och/eller cellplast mellan bottenplatta och berg. Om det inte bedöms tillräckligt används normalt skivor/remсор av Sylomer eller liknande produkter, som placeras exempelvis mellan påle/plint och bottenplatta. Alternativt mellan källarvägg och bottenplatta, om stomljud kan tillåtas i källarplan.

För att säkerställa att riktvärden för stomljud klaras i tillkommande bostadsbyggnad på Kottlavägen 17B har en planbestämmelse som reglerar högsta stomljudsnivå införts i plankartan.

Om byggnaden grundläggs på berg, utan någon form av stomljusdämpande åtgärd, och boningsrum placeras på bottenplatta är det sannolikt att stomljudsnivån i dessa rum överskrider riktvärdet 32 dBA LpAFmax. Med en byggnadsstomme med låg dämpning skulle stomljudsnivån teoretiskt även kunna överskrida riktvärdet en våning upp. Förutsett att byggnaden grundläggs och konstrueras på ett sätt som håller nere stomljudsnivån bedöms riktvärden kunna klaras oavsett var på fastigheten byggnaden uppförs.

## Ras, skred, erosion, sättningar

### Nulägesbeskrivning

Planen syftar till att bekräfta nuvarande markanvändning och marken inom planområdet är redan bebyggd. Planområdet är inte utpekade som riskområde för ras, skred eller erosion i kartunderlag från SGI.

### Planförslag och konsekvenser

Risken för ras, skred och erosion anses vara mycket liten.

## Översvämningsrisk

### Nulägesbeskrivning

Marken inom planområdet sluttar relativt jämnt ner mot norr och inom planområdet finns inga uppenbara lågpunkter som ska kunna leda till översvämning.

### Planförslag och konsekvenser

I planförslaget bedöms det inte föreligga någon översvämningsrisk.

## Farligt gods

### Nulägesbeskrivning

Rekommenderad led för transport av farligt gods ligger mer än 150 meter från planområdet. Risker kopplade till transport av farligt gods anses inte vara betydande för planarbetet.

## Lidingöbanan

### Nulägesbeskrivning

Lidingöbanan ligger precis norr om planområdet. Från närmaste bebyggelse till närmaste spårmitt är det 12,8 meters avstånd. På järnvägsspåret förekommer enbart persontrafik. Risker kopplade till Lidingöbanan utgörs av urspårning och tågbrand.

### Planförslag och konsekvenser

Risker förknippade med urspårning och tågbrand bedöms som låga. Höjdskillnaden mellan plattformen och befintlig bebyggelse gör att bebyggelsen får ett ytterligare skydd vid en eventuell urspårning. Inom fastigheten Lidingö 10:564 förses marken inom 25 meter från närmaste spårmitt med korsmark för att säkerställa att ny huvudbyggnad inte hamnar för nära spårområdet med hänsyn till risksituationen.

Sannolikheten för kollision mellan två tåg är mycket låg till följd av de säkerhetssystem som finns installerade. Systemet innebär att tågen aldrig kommer för nära varandra, att de inte kör in i en växel som är felställd och att röd signal inte kan ignoreras.

Arbeten inom fastigheterna som kan komma att påverka Lidingöbanan behöver anmälas. För att initiera kontakt ska "Blankett för anmälan av aktiviteter som påverkar kollektivtrafiken" skickas in till Region Stockholm. Denna går att finna på [www.sll.se/bygga](http://www.sll.se/bygga).

## Räddningstjänsten tillgänglighet i området

### Nulägesbeskrivning

Framkomlighet för räddningstjänstens fordon tillgodoses på gatumark och inga gator specifika för räddningstjänst föreslås i detaljplanen.

### Planförslag och konsekvenser

Vid en eventuell utryckning finns risk att räddningstjänstens fordon blockerar den enda utfarten för fastigheterna inom planområdet. Beroende på typ av fordon finns risk att backrörelser krävs för att komma till huvudgata.



## Tillgänglighet

### Nulägesbeskrivning

Planområdet nås via befintlig väg. Inom kvartersmark finns goda möjligheter att tillgänglighetsanpassa bebyggelsen trots terrängen.

### Planförslag och konsekvenser

Befintlig byggnad på Lidingö 10:564 (östra byggnaden) har en utvändig trappa med nio trappsteg för att nå huvudingången. Byggnaden förses med förvanskningförbud och rivningsförbud. Tillräckligt utrymme inom kvartersmark finns för att tillgänglighetsanpassa byggnaden utvändigt.



## Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

| Bestämmelser                                                                                                          | Förklaring/Syfte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Användning av allmän platsmark</b>                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| GATA                                                                                                                  | Lokalgata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| GCVÄG                                                                                                                 | Gång- och cykelväg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Användning av kvartersmark</b>                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| B                                                                                                                     | Bostäder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</b>                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Begränsning av markens nyttjande<br> | Yta markerad med korsmark på plankartan får endast förses med komplementbyggnad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Fastighetsstorlek<br>$d_1, d_2$                                                                                       | Minsta fastighetsstorlek regleras till 900 kvm för Lidingö 10:574, Lidingö 10:573 och för den östra delen av Lidingö:564. Lidingö 10:574 och Lidingö 10:573 uppfyller tillsammans kravet på minsta fastighetsstorlek, men inte ensamma. Syftet är att dessa två ska sammanläggas.<br>Minsta fastighetsstorlek regleras till 1200 kvm för den västra delen av Lidingö 10:564. Lidingö 10:564 kommer kunna styckas för att möjliggöra två separata bostadsfastigheter. |
| Höjd på byggnadsverk<br>$h_1, h_2, h_3$                                                                               | Befintliganockhöjder på byggnader där skydd av kulturvärden och varsamhetsbestämmelser finns sätts ut. För en eventuell ny huvudbyggnad på Lidingö:564 medges en nockhöjd på 9 meter.<br>Komplementbyggnader får en högsta byggnadshöjd om 3 meter och en högsta nockhöjd om 4 meter. Syftet är att komplementbyggnader tydligt ska vara underordnade huvudbyggnaden.                                                                                                |
| Placering<br>$p_1$                                                                                                    | Komplementbyggnad ska placeras minst en meter från fastighetsgräns för att säkra att underhåll kan ske på den egna fastigheten.<br>Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen finns på västra delen av 10:564 för att tillse att en ny byggnad uppförs enligt områdets struktur.                                                                                                                                                   |
| Rivningsförbud<br>$r_1$                                                                                               | Rivningsförbud införs på byggnad som klassats som kulturhistoriskt särskilt värdefull.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Skydd av kulturvärden<br>$q_1$                                                                                        | Byggnaden är kulturhistoriskt särskilt värdefull och omfattas av bestämmelserna i 8 kap 13 § PBL. Byggnadens ursprungliga exteriör, byggnadsdelar och detaljer får inte förvanskas. Särskild hänsyn ska tas till de på plankartan specificerade karaktärsdragen. Vid utvändiga underhållsarbeten ska material och                                                                                                                                                    |



|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                    | materialkvalitet anpassas till ursprungligt utförande. Brandskadad eller totalförstörd byggnad ska återställas exteriört.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Utformning<br>$f_1, f_2$           | Utformningsbestämmelser införs för att bebyggelsen ska bibehålla befintlig karaktär. Endast friliggande enbostadshus medges. Huvudbyggnad ska utformas med sadeltak, mansardtak eller valmat tak. Tillbyggnad på ursprunglig byggnadsvolym ska göras varsamt och ta hänsyn till befintlig karaktär.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Utförande<br>$b_1, b_2$            | Minst 60 % av fastighetsarean inom kvartersmark ska vara genomsläpplig för att säkra att dagvatten kan omhändertas lokalt. Takvatten ska infiltreras inom fastigheten.<br>För ny huvudbyggnad på fastigheten Lidingö 10:564 regleras att byggnaden så lång som möjligt ska terränganpassas.<br>För ny huvudbyggnad på fastigheten Lidingö 10:564 regleras att huvudbyggnaden ska grundläggas och utformas så att stomljudsnivå inomhus ej överskrider 32 dBA maximalnivå med tidsvägning FAST vid tågpassage för att säkerställa att ny huvudbyggnad uppförs med åtgärder som dämpar överföringen av vibrationer från mark till byggnad. |
| Utnyttjandegrad<br>$e_1$           | Endast en huvudbyggnad per fastighet. Befintlig huvudbyggnad på Lidingö 10:573 får en utökad byggrätt på cirka 40 kvm på byggnadens baksida. Storleken på den östra byggnaden på Lidingö 10:564 begränsas till befintlig storlek. Den västra byggnaden på Lidingö 10:564 får en byggrätt på 150 kvm. Detta eftersom befintlig byggnad är betydligt mindre än genomsnittet i området och inte innehar några särskilda värden. Sammanlagda arean för komplementbyggnader är 40 kvm per fastighet. I komplementbyggnad får bostad ej inredas.                                                                                               |
| Varsamhet<br>$k_1$                 | Varsamhetsbestämmelser införs för byggnad på Lidingö 10:573 eftersom byggnaden har visst kulturhistoriskt värde. Ändring av byggnaden ska utföras varsamhet och med hänsyn till byggnadens karaktär som jugendvilla från tidigt 1900-tal vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringsnivå.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ändrad lovplikt<br>$a_1$           | Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.<br>Den östra byggnaden på Lidingö 10:564 är kulturhistoriskt särskilt värdefull och regleras med ändrad lovplikt. Detta innebär att en fristående komplementbyggnad, komplementbostadshus, tillbyggnader, takkupor samt inredning av ytterligare bostad som annars är lovbeFriade enligt PBL 9 kap. 4 a-c §§ prövas mot bestämmelserna i detaljplanen.                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Administrativa bestämmelser</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Upphävande av strandskydd          | Strandskyddet som återinträder vid planens genomförande upphävs inom planområdet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Genomförandetid                    | Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## Genomförandefrågor

### Organisatoriska frågor

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

#### Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Lidingö stad är huvudman för allmän platsmark.

#### Tidplan

Planen beräknas antas kvartal 4 2023.

#### Avtal

Eftersom Lidingö stad är fastighetsägare för samtliga fastigheter inom planområdet upprättas inga avtal under detaljplaneskedet.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastighetsägare

Lidingö stad är fastighetsägare för samtliga fastigheter inom planområdet.

#### Fastighetsbildningsåtgärder och marköverföringar

Under detaljplanens genomförande förväntas staden ansöka om lantmäteriförrättning och sälja av styckade och sammanlagda fastigheter.

#### Rättigheter (gemensamhetsanläggningar, servitut, ledningsrätter)

Rättigheter inom planområdet påverkas inte av detaljplanens genomförande.

#### Fastighetsrättsliga konsekvenser

Nedan redovisas detaljplanens fastighetskonsekvenser för enskilda fastigheter inom planområdet. I tabellen redovisas även befintliga gemensamhetsanläggningar och servitut som belastar eller är till förmån för fastigheterna. Rättigheter som ej är inskrivna i fastighetsregistret redovisas ej. I tabellen kommenteras om rättigheterna påverkas av detaljplanens genomförande. 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      | Fastighetsreglering                                                                                      | Markanvändning i detaljplanen |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Lidingö 10:564 | Fastigheten blir möjlig att stycka så att respektive huvudbyggnad kan stå på egen fastighet.             | B                             |
| Lidingö 10:573 | Fastigheten blir för liten enligt detaljplanens regleringar och behöver sammanläggas med Lidingö 10:574. | B                             |
| Lidingö 10:574 | Fastigheten blir för liten enligt detaljplanens regleringar och behöver sammanläggas med Lidingö 10:573. | B                             |

### Fastighetskonsekvenskartor

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



Bilden visar en karta över hur fastigheterna kan styckas och sammanslås.

### Tekniska frågor

#### Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom stadens VA-verksamhetsområde. Lidingö 10:573 är ansluten till dagvatten, spillvatten och dricksvatten. Vid avstyckning av fastigheten 10:564 behöver båda fastigheterna ges en förbindelsepunkt för vatten och spillvatten. Endast den östra byggnaden har det i dag. Vattenledningen till den mindre byggnaden är utdömd och ska bytas ut när spillvattenledning dras till fastigheten. Ledningar dras till fastighetsgräns. Anslutningsavgifter för VA kan tillkomma enligt gällande taxa.



### Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar finns dragna längs gatan. Det finns möjligheter till att koppla fastigheterna.

### Ledningar, tele, fiber och digital kommunikation

Befintliga ledningar till planområdet bedöms kunna bevara sin nuvarande placering. Hänsyn till ledningarna behöver tas vid eventuella ändringar inom fastigheterna. Om en ledningsflytt blir nödvändig ska det ske i överenskommelse med ledningsägare och kontakt med ledningarnas huvudman ska tas i samband med det. Eventuell flytt bekostas av initiativtagaren.

## Ekonomiska frågor

### Utgifter och inkomster

Detaljplanen bekostas av Lidingö stad. Inkomst kommer vid markförsäljning och när planavgift tas ut i samband med bygglov. Staden får även inkomst för anslutningsavgifter för VA.

### Drift och underhållskostnader

Detaljplanens genomförande innebär inga ökade driftkostnader.

### Planavgift

Planavgift tas ut i samband med bygglov.

### Lantmäteriförrättning

Lidingö stad ansvarar för att ansöka och bekosta lantmäteriförrättningar som krävs för planens genomförande.

### Utbyggnad av allmän platsmark

Detaljplanen medger viss breddning av befintlig gata. Om gatan byggs ut innebär det en kostnad för utbyggnad av allmän plats. Om inga åtgärder görs i gatan finns ingen allmän plats att bygga ut.

### Vatten och avlopp (VA)

Lidingö stad ansvarar för att försörja fastigheterna med nödvändig infrastruktur. Anslutningsavgifter för VA tillkommer enligt gällande taxa.

### 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 av kommunen 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 fastighetsägaren väcka talan inom två år från den dag då planen vinner laga kraft.



I detaljplanen har den östra byggnaden på fastigheten Lidingö 10:564 försetts med skyddsbestämmelse ( $q_1$ ). För denna fastighet bedöms bestämmelsen 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 fastighetsägaren väcka talan inom två år från den dag då planen vinner laga kraft.

I detaljplanen har den östra byggnaden på fastigheten Lidingö 10:564 försetts med rivningsförbud ( $r_1$ ). I aktuellt fall bedöms bestämmelsen inte innebära skada som är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten och därmed inte innebära någon rätt till ersättning.

## Medverkande tjänstemän

Följande tjänstemän från Lidingö stad har medverkat i projektgruppen som tagit fram detaljplanen:

|                      |                                                                 |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Ida Aronsson         | Planarkitekt, Miljö- och stadsbyggnadskontoret                  |
| Alexander Celebioglu | Arkitekt, Sweco                                                 |
| Per Dunberg          | Plan- och bygglovschef, Miljö- och stadsbyggnadskontoret        |
| Gudrun Bohlin        | Antikvarie och plansamordnare, Miljö- och stadsbyggnadskontoret |