



Lidingö
stad

2023-07-28
MSN/2022:214

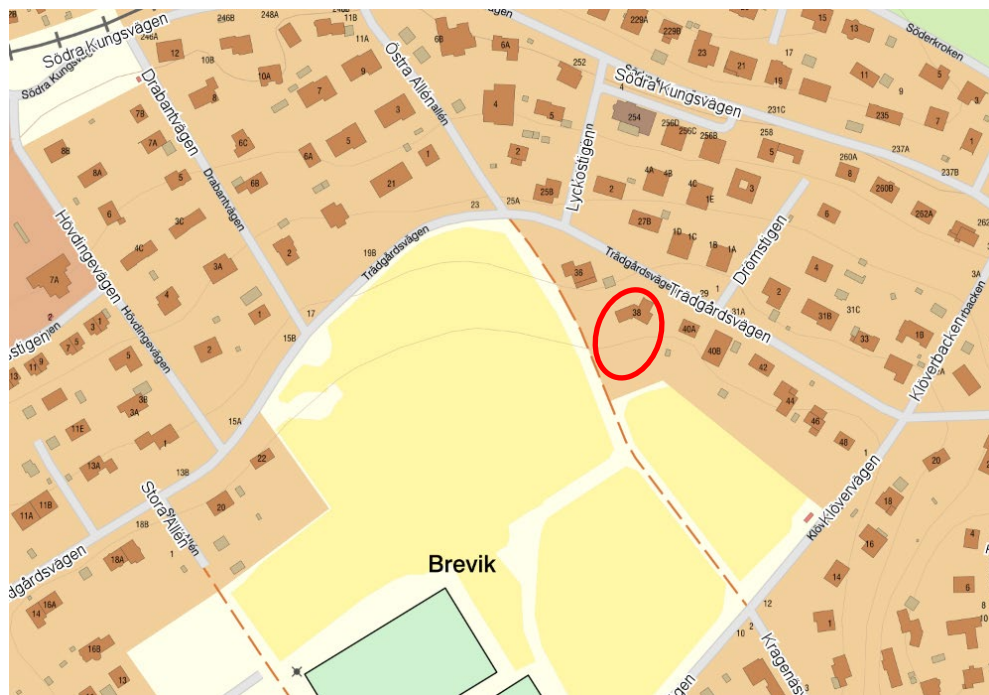
Laga kraft 2023-09-26

Antagandehandling

Planbeskrivning tillhörande ändring av detaljplan för

Havren 9

Stadsdelen Brevik



Planområdets lokalisering på Lidingö

Vad är en detaljplan och hur går det till?

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

1. Samråd

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

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

2. Granskning

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

3. Antagande och genomförande

Kommunstyrelsen ska godkänna planen och efter det ska kommunfullmäktige besluta att planen antas. 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.

Vad är en ändring av detaljplan?

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



Innehållsförteckning

Planbeskrivning tillhörande ändring av detaljplan för	1
Stadsdelen Brevik	1
Vad är en detaljplan och hur går det till?	2
Detaljplanens handlingar	5
Plan- och bygglagen	5
Förfarande och planprocess	5
Bakgrund	6
Syfte och huvuddrag	6
Uppdrag.....	6
Undersökning av betydande miljöpåverkan	6
Plandata 7	
Lägesbestämning.....	7
Areal 8	
Markägoförhållanden	8
Tidigare ställningstaganden	9
Översiktsplan	9
Gällande detaljplan	10
Gällande fastighetsplaner/tomtindelningar	11
Riksintressen.....	11
Planens överensstämmelse med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken	11
Miljökvalitetsnormer (MKN).....	11
Planförslag och konsekvenser	13
Bebyggelse, stadsbild och gestaltning	13
Kulturmiljö.....	19
Natur 20	
Gator och trafik.....	21
Geotekniska förhållanden	22
Teknisk försörjning.....	23
Dagvatten	24
Risker, miljö, hälsa och säkerhet.....	25
Radon.....	25
Buller25	
Ras, skred, erosion, sättningar.....	26
Översvämningsrisk	27
Räddningstjänsten tillgänglighet i området	27
Planbestämmelser.....	29
Befintliga planbestämmelser inom planområdet.....	29



Nya eller ändrade planbestämmelser inom planområdet	30
Utgående planbestämmelser inom planområdet.....	32
Genomförandefrågor.....	33
Organisatoriska frågor	33
Fastighetsrättsliga frågor	33
Tekniska frågor	34
Ekonomiska frågor	35
Medverkande tjänstemän	37

Om detaljplanen

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar

- Planbeskrivning ändring av detaljplan (detta dokument)
- Planbeskrivning ursprunglig stadsplan
- Plankarta i storlek A3 i skala 1:500

Följande utredningar har använts under planarbetet

- Översiktlig markundersökning för grundläggning av enbostadshus (ÄC-konsult 2018-04-15)

Plan-och bygglagen

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

Förfarande och planprocess

Detaljplanen kommer antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Se mer om processen på sid 2.

Process för standard planförfarande



Här är vi nu

Tidplan

Beslut om planuppdrag 2022-09-28 § 12

Samråd 2023-02-21 § 29

Granskning Kv. 2 2023

Antagande Kv. 3 2023

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

Bakgrund

Fastighetsägarna till Havren 9, Brevik, beviljades planbesked 2021-11-29. Fastigheten Havren 9 är i gällande stadsplan och fastighetsplan planlagd med användningen bostäder och får ej delas eftersom gällande tomtindelning inte medger en avstyckning av fastigheten. Aktuell detaljplaneändring syftar till att möjliggöra att dela fastigheten i två fastigheter om vardera minst 1000 kvm exklusive skaftväg. Med denna prövning fortsätter stadsplanen att gälla med undantag för de ändringar som föreslås för fastigheten Havren 9. Det innebär att prövningen i aktuell planprocess endast avser det som omfattas av ändringen. Nuvarande bestämmelser och markanvändning bedöms redan vara prövade i gällande stadsplan och därmed kommer inte alla lämplighetsbedömningar som görs vid upprättande av en ny detaljplan att genomföras. Detta kan göras eftersom ändringen bedöms rymmas inom syftet för den ursprungliga stadsplanen.

Syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra en delning av fastigheten till två fastigheter om vardera minst 1000 kvm exklusive skaftväg för bostadsändamål. Planen skulle då medge att ytterligare ett enbostadshus med komplementbyggnad kan uppföras. Syftet bedöms kunna uppfyllas genom en detaljplaneändring där upprättad tomtindelning (0186-4/1964C) upphävs för fastigheten. Fastigheten Havren 9 ligger i ett exponerat läge mot Breviks ängar och gränsar mot en äldre trädallé. Stadsdelen Brevik har en kulturmiljö av stort kulturhistoriskt värde. För att minska påverkan på landskaps- och stadsbilden samt för att passa in i den värdefulla kulturmiljön ska ny bebyggelse utföras med hög gestaltningsambition och hög materialkvalitet. Ny byggnad medges uppföras i en våning med inredningsbar vind. Ny byggnad ska utföras med sadeltak, mansardtak eller valmat tak och i en största byggnadsarea på max 250 kvm. Huvudbyggnadens placering är i planen reglerad med prickad mark och bestämmelser för att säkerställa en placering längre ifrån trädallén samt Breviks ängar och därmed minska påverkan på omgivningen.

Uppdrag

Begäran om planbesked inkom 2021-04-12. Negativt planbesked lämnades då av kommunstyrelsens planutskott 2021-08-09 § 6. Efter revidering av underlag till begäran om planbesked gavs positivt planbesked av kommunstyrelsens planutskott 2021-11-29 § 19 och preliminärt beräknades planen kunna antas år 2023. Planuppdrag gavs 2022-09-28 § 12 av kommunstyrelsens planutskott.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Beslutet motiveras med att planen endast berör ett mindre, lokalt område som i dag inte innehåller några höga naturvärden. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Planen bedöms inte innebära någon stor negativ påverkan för närboende. Planens genomförande bedöms inte negativt påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för luft och vatten. Planen möjliggör att fler kan bosätta sig i stadsdelen, ett bättre resandeunderlag för kollektivtrafiken och att marken kan användas på ett bättre sätt. Det bedöms ge positiva effekter för området. Planen bedöms kunna bidra till möjligheten att uppnå nationella, regionala och kommunala miljömål.

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

Efter undersökningen om betydande miljöpåverkan ska kommunen fatta ett särskilt beslut huruvida detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Det särskilda beslutet får inte överklagas och är juridiskt bindande för kommunen. Ett sådant särskilt beslut togs av miljö- och stadsbyggnadsnämnden vid sammanträde 2023-02-21 § 29.

Undersökningssamråd ägde rum med Länsstyrelsen under perioden 2023-03-14 - 2023-04-04. Länsstyrelsen delar i sitt svar kontorets bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger i stadsdelen Brevik. Planområdet omfattar fastigheten Havren 9. Fastigheten Havren 9 är privatägd och har en area på 2148 kvm. Fastighetens adress är Trädgårdsvägen 38.



Planområdet markerad med röd linje

Areal

Planområdet har en yta på cirka 2148 kvm.

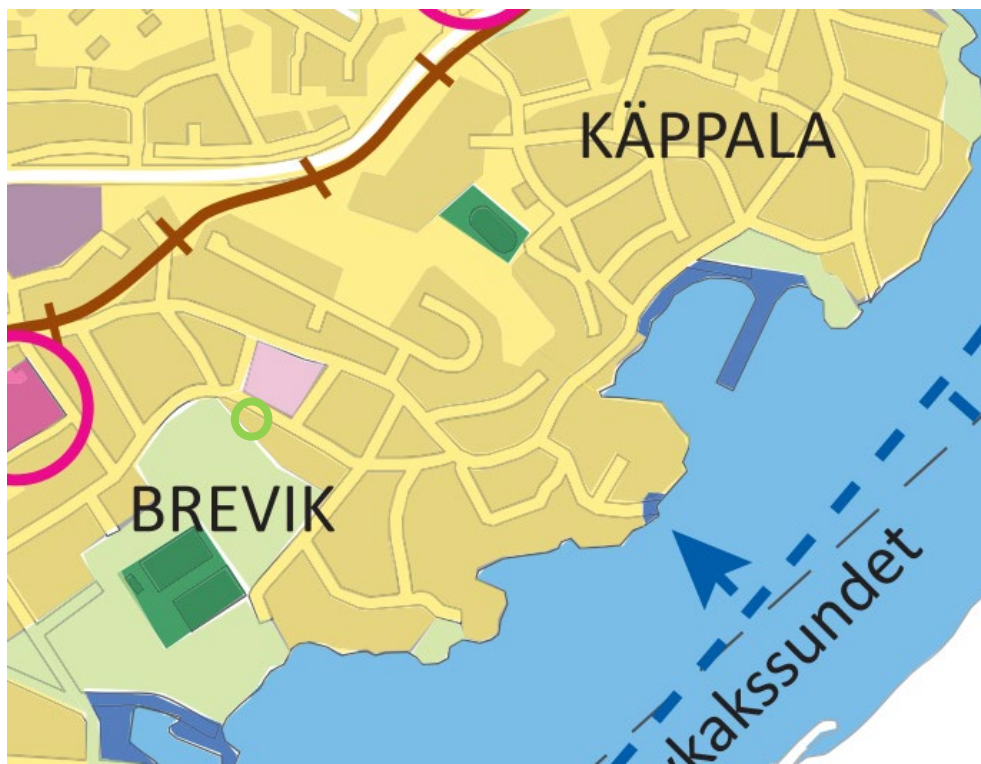
Markägförhållanden

Följande fastigheter ingår i planområdet.

→ Havren 9

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan



Utsnitt från Lidingös översiktsplan. Planområdet är markerat med grön markering

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

- Ny bebyggelse ska i första hand tillkomma på redan ianspråktagen mark och i kollektivtrafiknära lägen.
- Nya bostäder och arbetsplatser ska lokaliseras så att de bidrar till ökat resandeunderlag för kollektivtrafiken.
- Tillskott av nya bostäder ska bidra till ett brett utbud av olika bostadstyper, storlekar och upplåtelseformer.

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

- Vid ansökningar om delning eller nybildning av fastigheter i Lidingö, kommer hänsyn tas till de där karaktäristiska stadsbildskvaliteterna, liksom de där gällande bestämmelserna om minsta tomtstorlek.
- Gemensamt för samtliga kommande prövningar av nya ansökningar för lov, delning eller nybildning av fastighet, är dels att ny fastighet inte ska vara mindre än 1000 kvm och att den areal som utgörs av skaftväg och vattenområde inte



räknas in i det som utgör tomt, dvs ytan ingår inte vid beräkning av minsta tomtstorlek.

Aktuell detaljplaneändring är förenlig med översiktsplanen eftersom den avser mark som redan är i ianspråktagen och ett tillskapande av bostäder i området ökar resandeunderlaget för kollektivtrafiken. Fastigheten har bedömts som lämplig att dela på två fastigheter om vardera minst 1000 kvm exklusive skaftväg i enlighet med aktualiseringens planeringsinriktning.

Gällande detaljplan

Nedan redovisas de detaljplaner som gäller inom planområdet i dag.

→ Stadsplan för del av Brevik, 01-LIG-681, beslutsdatum 1977-09-28

Fastigheten betecknas med BFII, vilket innebär att fastigheten får bebyggas för bostadsändamål med en fristående huvudbyggnad, innehållande högst en bostad. Högst 1/5 av fastigheten får bebyggas, dock ej mer än 200 kvm. En huvudbyggnad och en gårdsbyggnad får uppföras. Huvudbyggnad får ha högst två våningar, med en högsta byggnadshöjd om 7,2 meter. Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas. Fastighet får inte ges en mindre areal än 750 kvm.

Den gällande planens syfte är att reglera området för friliggande villabebyggelse.



Beskrivning visar gällande detaljplan för Havren 9. Fastigheten är markerad med röd markering

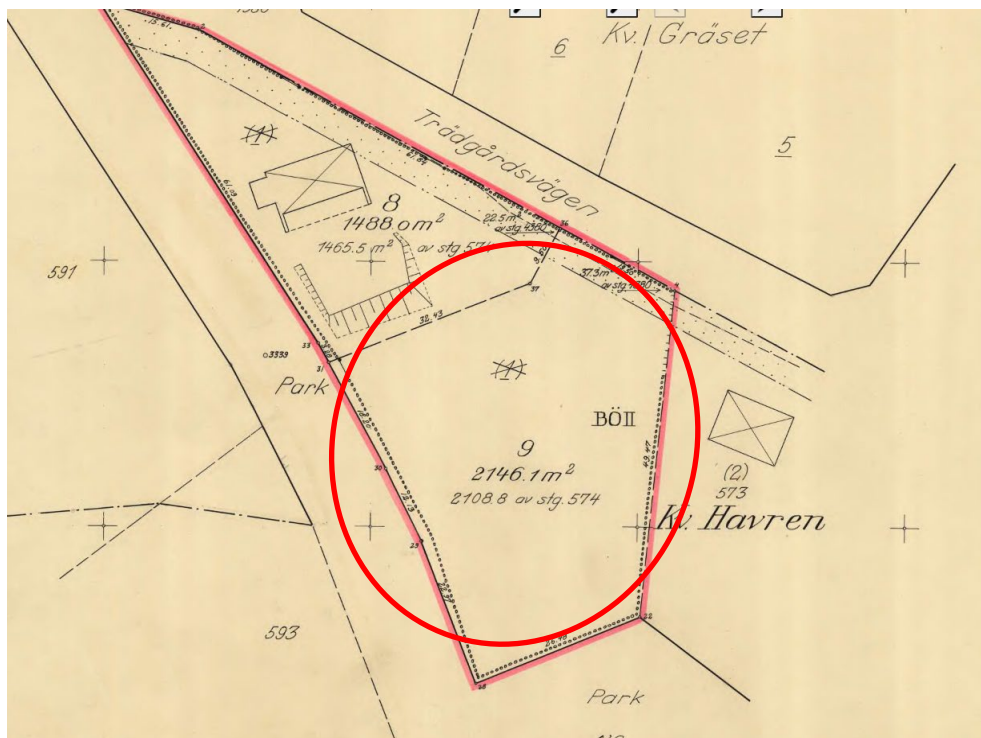


Gällande fastighetsplaner/tomtindelningar

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

→ 0186-4/1964C, beslutsdatum 1964-02-11.

Tomtindelningen anger att fastigheten ska vara 2146 kvm. Fastighetsreglering enligt tomtindelning skedde år 1973.



Gällande fastighetsplan för Havren 9. Fastigheten är markerad med röd markering

Riksintressen

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

Planens överensstämmelse med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken

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

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Luft

Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för luft.



Vatten

Vattenförekomsten som planområdet avvattnas till är Askrikefjärden. Askrikefjärden har enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS, 2023) statusklassning och miljökvalitetsnormer enligt nedan. Ett genomförande av detaljplaneändringen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Införande av bestämmelser gällande hantering av dagvatten bedöms bidra positivt för att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.

Vattenförekomst Askrikefjärden	Ekologisk status	Kemisk status
Befintlig status	Otillfredsställande	Uppnår ej god
Miljökvalitetsnormer	God ekologisk status med tidsfrist 2027. Jordbruk har tidsfrist till 2039.	God kemisk ytvattenstatus 2027

Planförslag och konsekvenser

Bebyggelse, stadsbild och gestaltning

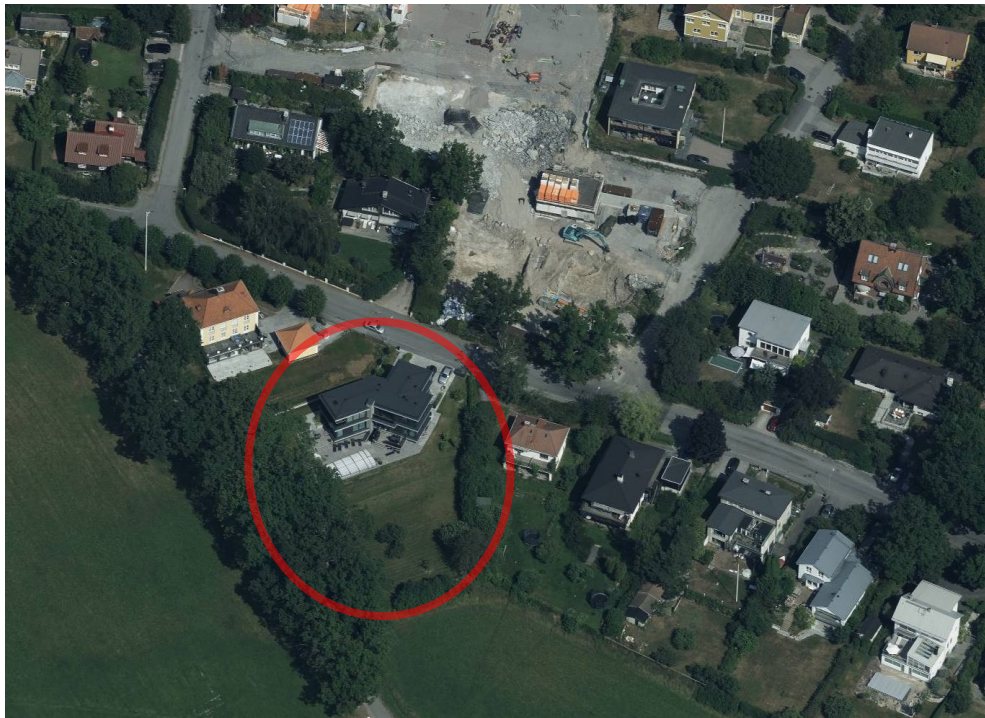
Nulägesbeskrivning

På fastigheten Havren 9 finns ett enbostadshus i två våningar som gavs bygglov år 2017 samt altan och pool. In- och utfart sker mot Trädgårdsvägen. Fastigheten ligger i ett exponerat läge mot Breviks ängar.

Omgivande fastigheter har en tomtstruktur med en fastighetsarea som generellt ligger strax över 1000 kvm. Norr om fastigheten Havren 9 har sex nya bostadshus bestående av friliggande en- eller tvåbostadshus uppförts på fastighet Gräset 8. De nya bostadshusen har en minsta fastighetsstorlek på 900 kvm och en byggnadsarea på högst 220 kvm. Bebyggelsen har två våningar, samt möjlighet att inreda vind och anlägga källare/suterrängvåning.



Vy över bebyggelsen på närliggande fastigheten Gräset 8. Bebyggelse uppförd i två våningar och en suterrängvåning



Vy över området och dess kvartersstruktur. Havren 9 är markerad med röd markering. De nya bostadshusen på Gräset 8 var vid detta tillfälle inte färdigställda



Vy över befintlig huvudbyggnad och terräng på fastigheten Havren 9

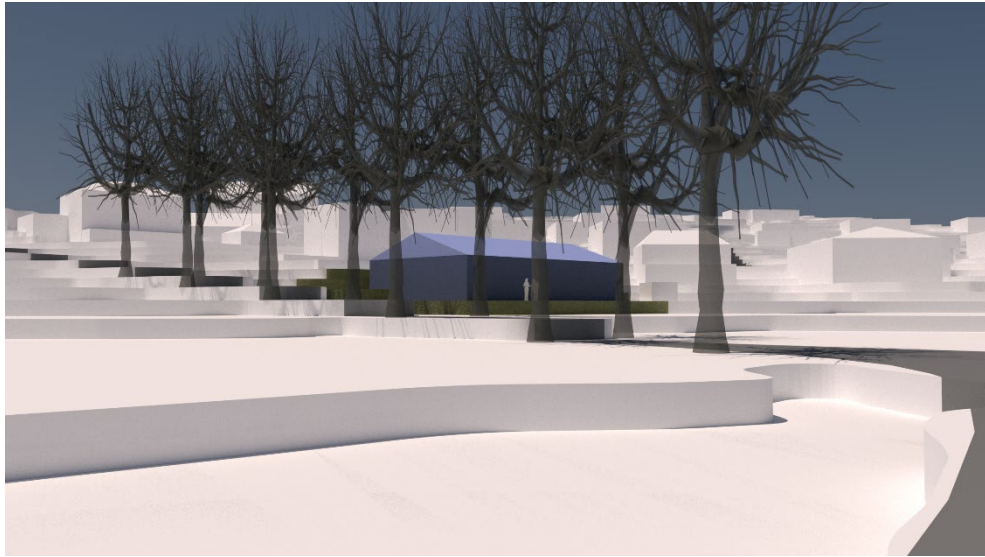


Vy söderut över fastigheten Havren 9 som visar en tomt med trädgårdskaraktär

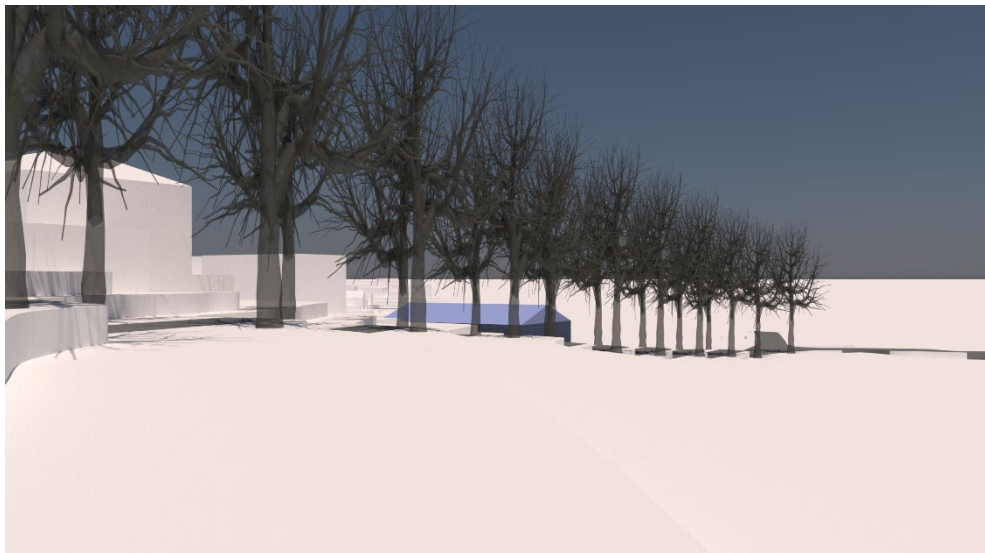
Planförslag- och konsekvenser

Vid en delning av fastigheten Havren 9 möjliggörs uppförandet av ett enbostadshus i en våning med inredningsbar vind. Byggrätt om högst 250 kvm byggnadsarea (BYA). För att ny byggnad ska passa väl in i området regleras byggnaden med flera gestaltungsbestämmelser. Fasad ska utföras med hög gestaltungsambition och hög materialkvalitet. Fasad ska vara utfört i trä eller puts. Byggnad ska utföras med sadeltak, mansardtak eller valmat tak för att få en klassisk byggnadsvolym och för att passa in i det gängse mönstret för området. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns. Område med prickad mark i plankartan (marken får inte förses med byggnad) finns på fastighetens västra och södra sida för att huvudbyggnad ska placeras så långt ifrån trädallén som möjligt. Detaljplanen tillåter att en komplementbyggnad uppförs.

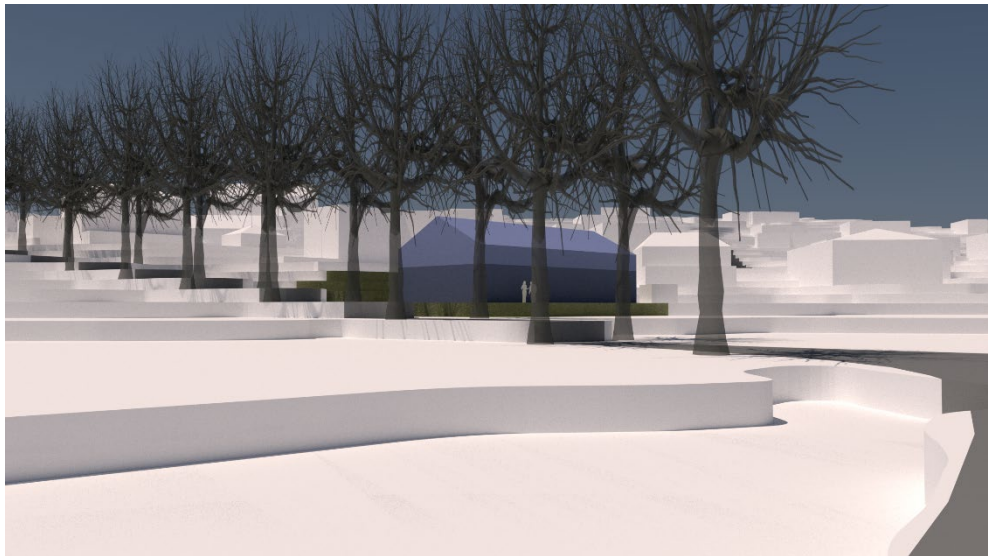
Planförslaget bedöms vara väl avvägt i förhållande till omkringliggande bebyggelse vad gäller fastighetsstorlekar, byggnadsarea och utformning av bebyggelsen. Planförslaget innebär en mindre förändring av området men endast ett fåtal grannfastigheter berörs av förändrad utblick. Sammantaget bedöms att en delning av fastigheten och tillskapandet av ytterligare ett enfamiljshus kommer följa det gängse mönstret för kvarteret och bedöms inte medföra en påtaglig förändring av stads- och landskapsbilden.



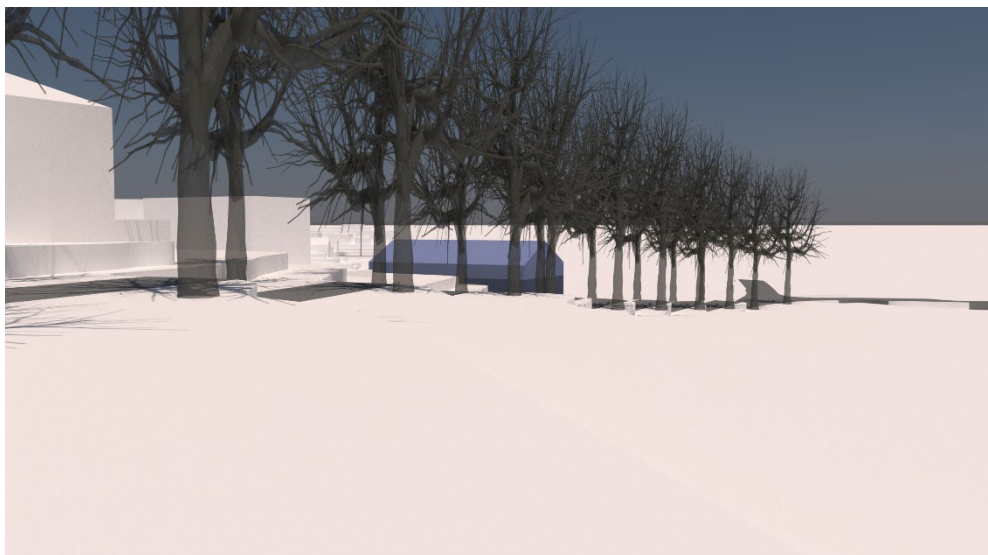
Volymillustration över envåningshus med sadeltak. Vy från gångvägen



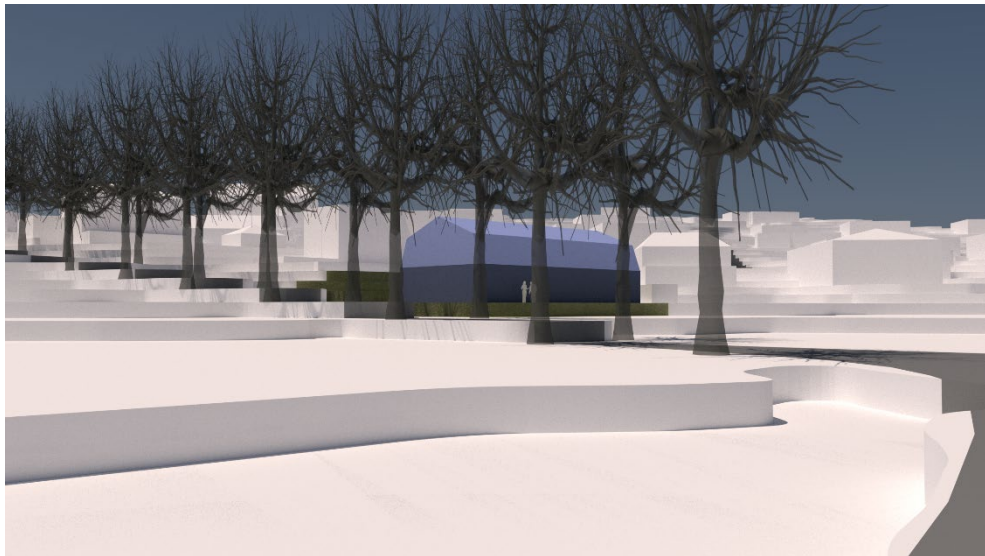
Volymillustration över envåningshus med sadeltak. Vy från ängen väster om fastigheten



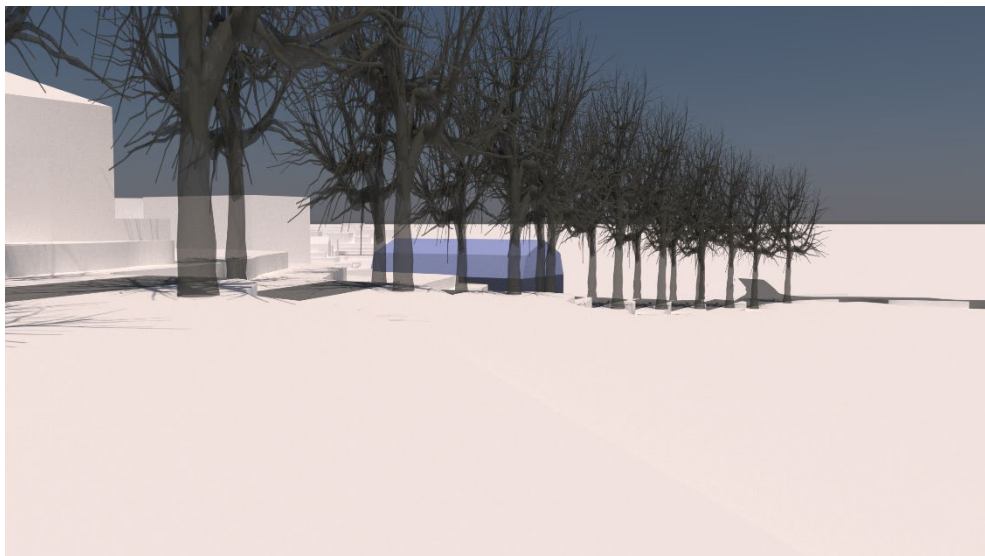
Volymillustration över byggnad i 1,5 våning med sadeltak. Vy från gångvägen



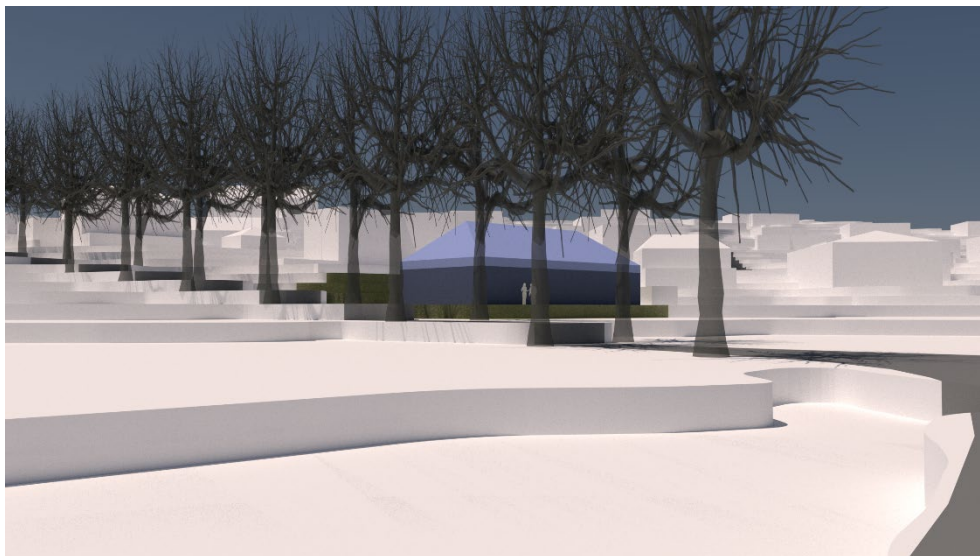
Volymillustration över byggnad i 1,5 våning med sadeltak. Vy från ängen väster om fastigheten



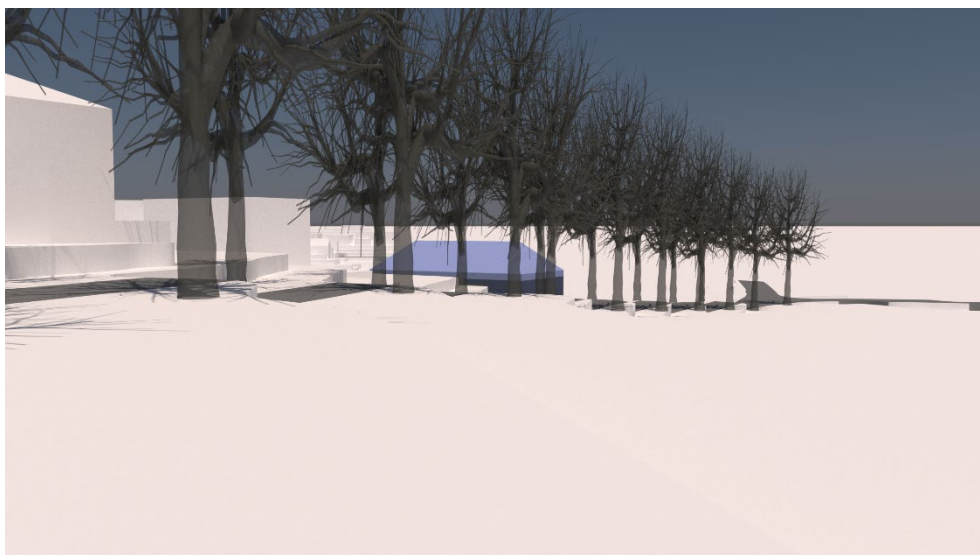
Volymillustration över byggnad i 1,5 våning med mansardtak. Vy från gångvägen



Volymillustration över byggnad i 1,5 våning med mansardtak. Vy från ängen väster om fastigheten



Volymillustration över byggnad i 1,5 våning med valmat tak. Vy från gångvägen



Volymillustration över byggnad i 1,5 våning med valmat tak. Vy från ängen väster om fastigheten

Kulturmiljö

Nulägesbeskrivning

Fastigheten ligger inom ett område som är utpekad som kulturmiljö av stort kulturhistoriskt värde i en inventering utförd i samband med att ett förslag till nytt kulturmiljöprogram har tagits fram för Lidingö stad. Inventeringen är utförd 2013–2015. Breviks villastad har fortfarande en väl bibehållen kärna av tidigt 1900-tal, kompletterad succesivt med villor senare under 1900-talet. Villastaden med dess stadsplan och villor från 1900–1930-tal ger ur stadshistorisk synpunkt en god uppfattning om Lidingös tidiga stadsutveckling.

I området tillåts inte bygglovsfria åtgärder som attefallshus, komplementbostadshus eller liknande åtgärder, eftersom bygglovsbefrielsen inte gäller vid byggnader eller inom bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Planförslag och konsekvenser

Planändringen medger att fastigheten kan delas och att ett nytt enbostadshus kan uppföras. På fastigheten finns i dag ett modernt hus uppfört på senare år. För att minska påverkan på kulturmiljön regleras ny huvudbyggnads placering, höjd och storlek i planen. Ny huvudbyggnad regleras med gestaltningsbestämmelser för att passa väl in i områdets värdefulla kulturmiljö.

För att tydliggöra reglerna om bygglovsfria åtgärder i området regleras i detaljplaneförslaget att fastigheten inte omfattas av möjlighet till vissa av de bygglovsbefriade åtgärderna enligt 9 kapitlet 4 § pkt 4a-c §§ 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 enbostadshus inreda ytterligare en bostad
- uppföra en fristående komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus

Detta innebär att ovanstående byggnadsåtgärder prövas mot bestämmelserna i detaljplanen. Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplaneändringen inte påverka kulturmiljön negativt.

Natur

Nulägesbeskrivning

Havren 9 gränsar till Breviks ängar som är ett stort öppet strövområde som sträcker sig ner mot Breviks småbåtshamn och Halvkakssundet. Breviks ängar är den plats på Lidingö som har flest gröna vistelsevärden (19 st) enligt den sociotopkartering som genomfördes 2013. Ängarna är klassade som en särskilt värdefull sociotop. De våtmarker och vattendrag som finns på Breviks ängar har påtagliga naturvärden och är viktiga för bland annat groddjur och ängarna utgör en vandringsväg för både grod- och kräldjur. Alldeles väster om fastigheten Havren 9 står flera särskilt skyddsvärda gamla ekar och även utmed Trädgårdvägen öster om fastigheten finns ett par särskilt skyddsvärda ekar. Fastigheten ligger i ett ädellövskogssamband, vilket medför att ekar och andra ädla lövträd i området har en viktig ekologisk funktion, både på lokal och regional nivå.



Vy från befintligt bostadshus. Plats för framtida bebyggelse i förgrunden och i bakgrunden Breviks ängar och allén med skyddsvärda ekar

Planförslag och konsekvenser

Den planerade ändringen bedöms inte påverka något naturvärde negativt eftersom den bekräftar dagens markanvändning och staden bedömer att träden har tillräcklig skyddszon. Hänsyn ska dock tas till skyddsvärda träd utanför planområdet vid arbeten och ska skyddas från skador i form av jordkompaktering samt skador på stam, rötter och grenverk.

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Parkering och infart

Infart till fastigheten sker från Trädgårdsvägen. Parkering sker i dag på den egna fastigheten på kvartersmark.

Gång- och cykel

Försörjningen av gång- och cykelvägar till området är god. Från centrala Lidingö leder ett huvudcykelstråk till Brevik. Huvudcykelstråket är separerat från fordonstrafik. Sedan övergår stråket till ett lokalt cykelstråk där cyklister samsas

med övrig fordonstrafik på Trädgårdsvägen fram till närheten av planområdet. Trädgårdsvägen har en skyltad hastighet på max 30 km/h.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är hållplats Lyckostigen ca 150 meter från planområdet. Lidingöbanans station Brevik finns ca 600 meter från planområdet. Fast 400 m om man går.

Planförslag och konsekvenser**Parkering och infart**

Vid ett genomförande av detaljplaneändringen behöver den tillskapade fastigheten kunna angöras med infart. Enligt förslag kommer infart regleras med skaftväg med ca 5 meters bredd och tillhöra den tillskapade fastigheten. Infart kan även regleras med servitut eller gemensamhetsanläggning. Parkering ska fortsatt ske på den egna fastigheten på kvartersmark.

Gång- och cykel

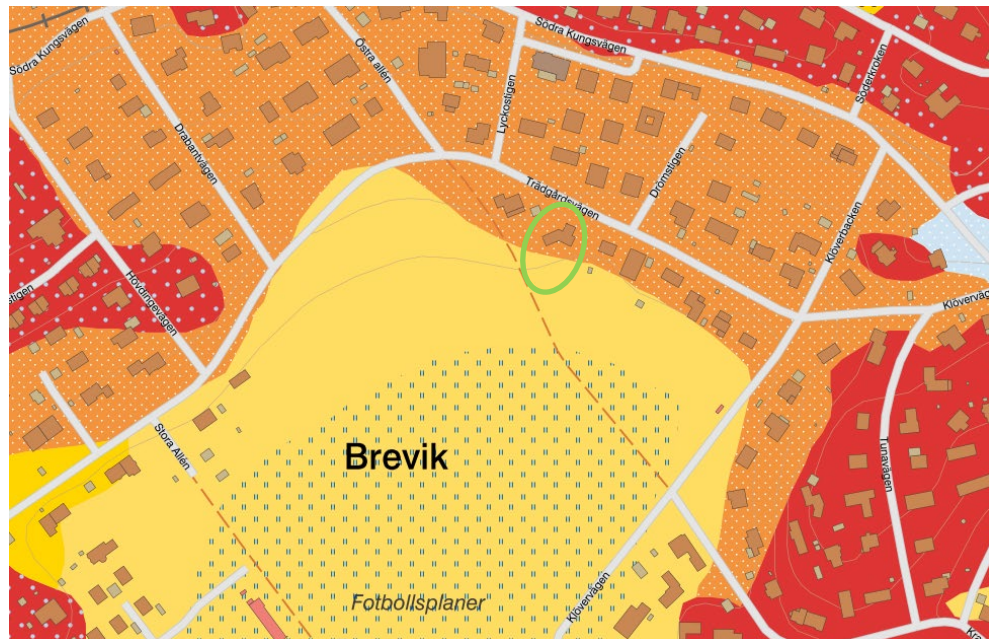
Ett genomförande av detaljplaneändringen bedöms inte ha någon påverkan på gång- och cykelvägar.

Kollektivtrafik

Detaljplaneändringen medger en delning av fastigheten och ett tillskapande av ett till enbostadshus. Det kan ha en positiv påverkan på kollektivtrafiken genom ett ökat resandeunderlag.

Geotekniska förhållanden**Nulägesbeskrivning**

Marken inom planområdet består av postglacial lera och postglacial sand enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU). Inför nybyggnation av enbostadshus på fastigheten år 2018 utfördes en översiktlig markundersökning. Vid undersökningen bedömdes marken utgöras av ett tunt lager jord, lera och morän på större block eller berg. Markförhållandena hade sådan sammansättning och bärighet att en grundläggning utan grundförstärkning var möjlig efter urschaktning till moränen.



Jordartskarta. Gul färg symboliserar postglacial lera och orange färg symboliserar postglacial sand. Planområdet är markerat med grön markering Bild: SGU

Planförslag och konsekvenser

Inga närmare geotekniska utredningar har genomförts på den del av fastigheten som är aktuell för nybildande av fastighet samt uppförandet av ett nytt enbostadshus. En geoteknisk utredning skall föregå nybyggnation och lämpliga grundåtgärder ska vidtas.

Teknisk försörjning

Nulägesbeskrivning

Vatten och avlopp

Fastigheten ingår i VA-verksamhetsområde och är i dag ansluten till kommunalt VA. Fastigheten har dricksvattenservis från anslutningspunkt i Trädgårdsvägen. Fastighetens spillvatten leds i dag i ledning söderut över fastigheten. Spillvattenledningen går sedan över stadens fastighet Lidingö 11:419, som regleras med avtalsservitut, innan den ansluts till punkt i stadens spillvattennät.

El

Befintliga ledningar finns i området via nätleverantören Ellevio. Fastigheten Havren 9 är i dag ansluten till ledningsnätet. Ledning går till fastigheten via norra fastighetsgränsen

Ledningar, tele, fiber och digital kommunikation

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



Avfall

Planområdet ligger inom område för kommunal avfallshämtning.

Återvinningsstation finns ca 600 meter från planområdet vid Breviks station.

Avfallshantering sker i dag med sopkärl placerade på den egna fastigheten mot Trädgårdsgatan.

Planförslag och konsekvenser

Vatten och avlopp

Vid delning bedöms det vara möjligt att spillvatten leds samma väg som i dag.

Vid delning bedöms det som möjligt att tillskapa en dricksvattenservis från anslutningspunkt i Trädgårdsgatan

El

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

Ledningar, tele, fiber och digital kommunikation

Planförslaget möjliggör en delning av befintlig fastighet. En till nyskapad fastighet med enbostadshus kan anslutas till det befintliga teleledningsnätverket. Vid delning av fastigheten behöver sannolikt ingen ledningsflytt av befintliga ledningar genomföras för att möjliggöra tillskapandet av ett till enbostadshus.

Avfall

Avfallshantering ska fortsatt ske mot Trädgårdsvägen för eventuell tillskapad fastighet.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Fastigheten har i dag en grönyta av trädgårdskaraktär och dagvattnet omhändertas därmed mestadels med lokal fördröjning och infiltration. Fastigheten har en större lutning söderut där fastighetens höjd går från +9 m till +2,5 m över nollplanet. Ledningar för dagvatten finns i Trädgårdsvägen. Den tekniska avrinningen leder ut till Askrikefjärden. Det bedöms i dagsläget vara begränsad kapacitet i det tekniska dagvattennätet utanför fastigheten.

Planförslag och konsekvenser

Vid en framtida delning av fastigheten och om ett till enbostadshus uppförs innebär det att fler hårdgjorda ytor kommer att uppstå. Eftersom kapaciteten i det tekniska dagvattennätet utanför fastigheten är begränsat behöver dagvattnet omhändertas inom den egna fastigheten i största grad. Eftersom dagvattenledningen i Trädgårdsvägen ligger högre än den framtida fastigheten (vid delning) behövs pumpanordning om denna ska användas för dagvatten. Det finns i gällande stadsplan inga planbestämmelser för hur dagvatten ska hanteras. Det är därför av



stor vikt att planbestämmelser införs i plankartan för att vid ett genomförande möjliggöra att dagvattnet hanteras inom kvartersmark på den egna fastigheten. Åtgärder ska ske enligt lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD-metoden) så långt som det är möjligt enligt Lidingö stads dagvattenpolicy. Det ska bidra till att dagvatten som når kustvattnen, sjöar eller vattendrag ska ha sådan kvalitet att det inte försvårar möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer.

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

Risker, miljö, hälsa och säkerhet

Radon

Nulägesbeskrivning

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

Planförslag och konsekvenser

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

Buller

Nulägesbeskrivning

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.

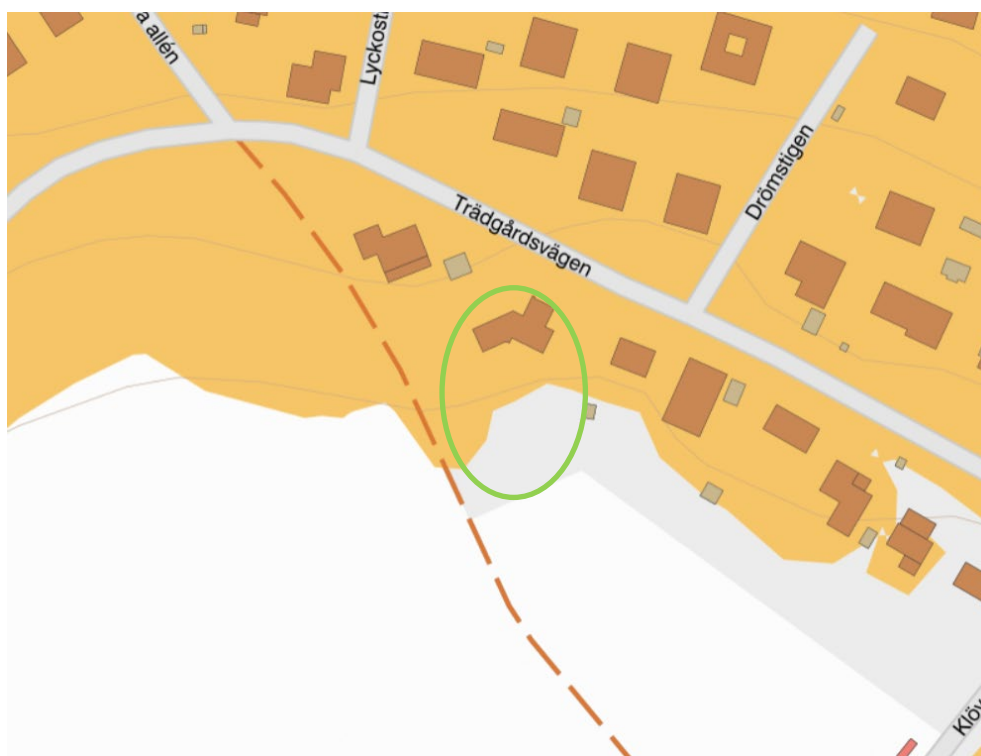
Planförslag och konsekvenser

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

Ras, skred, erosion, sättningar

Nulägesbeskrivning

Enligt Sverige geologiska undersökning (SGU) ligger planområdet delvis inom aktsamhetsområde med risk för skred i finkornig jordart. Utpekandet ska bara användas för mycket översiktliga bedömningar.



Kartan visar var det finns förutsättningar för skred i finkornig jordart. Planområdet är markerat med grön markering

Planförslag och konsekvenser

Norra delen av fastigheten ligger i område som är utpekad av SGU att ha förutsättningar för skred i finkornig jordart. Sedan tidigare är markförhållandena av denna del av fastigheten utredd inför byggnation av enbostadshus år 2018. Borring skedde då med viktsond ned till borrhopp mot block eller berg. Utredningen visar på att marken utgörs av ett tunt lager humusjord (ca 20 cm), torrskorpelera och morän på större block eller berg. Borrhopp mot block eller berg har uppnåtts mellan 0,8 m

och 1,6 m i borrhöjderna. Enligt utlåtandet hade markförhållandena sådan sammansättning och bärighet att en grundläggning utan grundförstärkning var möjlig efter urschaktning till moränen.

Inga närmare geotekniska utredningar har genomförts på den del av fastigheten som är aktuell för nybildande av fastighet samt uppförandet av ett nytt enbostadshus. Eftersom befintlig markyta inom den aktuella delen av fastigheten är mycket flack (lutning ca 1:10–1:15) anses totalstabiliteten vara tillfredsställande. Denna del är inte heller utpekad att vara aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart.

Sammantaget gör kommunen bedömningen att skredrisken är minimal. En geoteknisk utredning skall dock föregå nybyggnation och lämpliga grundåtgärder ska vidtas samt om det bedöms nödvändig ska stödmurar uppföras.

Översvämningsrisk

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger på en ungefärlig höjd på +2,5 m till +9 m ovan RH00 och delar av fastigheten bedöms därför vara i risk för översvämnning vid höjda havsnivåer. Enligt Länsstyrelsens skyfallskartering är planområdet inte i risk att översvämmas vid 100- och 500-års regn.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medger att fastigheten delas och att ett enbostadshus uppförs söder om nuvarande huvudbyggnad. Det innebär att fastigheten hamnar närmare område med risk för översvämnning. För att motverka risken och öka säkerheten finns område med prickad mark som reglerar placering av bebyggelse och gör att byggnad placeras på högre mark. Planbestämmelse gällande lägsta nivå för grundläggning införs för södra delen av fastigheten samt förbud mot anläggande av källare för den södra delen av fastigheten. Med grundläggning menas nederkant på grundplatta och inte grundsulor eller kantbalk. Detta är bedömt efter en sammanvägning av rekommendationer från Länsstyrelsen, avseende lägsta grundläggningsnivå längs Östersjökusten i Stockholms län, samt med hänsyn tagen till omgivningspåverkan.

Räddningstjänsten tillgänglighet i området

Nulägesbeskrivning

Befintligt enbostadshus nås direkt från Trädgårdsvägen och uppställningsplats kan angöras inom 50 meter från fasad. Kommunal brandpost finns ca 25 meter från den norra fastighetsgränsen.



Planförslag och konsekvenser

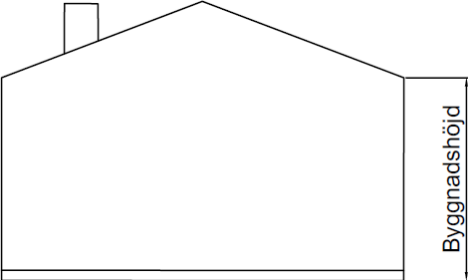
Uppställningsplats bedöms kunna angöras inom 50 meter från fasad på befintlig och planerad bebyggelse. Grundkraven bedöms möjliggöras i detaljplaneändringen enligt Boverkets byggreglers (BBR) föreskrifter och allmänna råd för villatomt och regleras i detaljplanen med hjälp av bland annat byggnadshöjd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



Planbestämmelser

Befintliga planbestämmelser inom planområdet

Nedan redovisas plankartans befintliga bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte. Befintliga bestämmelser fortsätter att gälla.

Bestämmelser:	Förklaring/syfte:
Användning av mark och vatten	
B	Bostäder. Kvartersmark.
Egenskapsbestämmelser för quartersmark	
e₁	Största byggnadsarea är 20% av fastighetsarean inom egenskapsområdet, dock högst 200 kvm.
f₁	Byggnad får uppföras i högst 2 våningar.
h₁	Högsta byggnadshöjd på huvudbyggnad är 7,2 meter.  <i>Illustration över principen för byggnadshöjd.</i>
Egenskapsbestämmelser för all quartersmark	
Komplementbyggnad får ej inredas till bostad.	
Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,0 meter.	
Inom fastighet får endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad uppföras.	

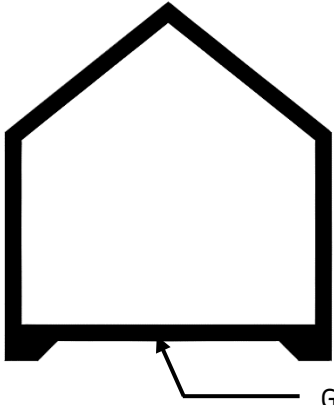


Nya eller ändrade planbestämmelser inom planområdet

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

Bestämmelser:	Förklaring/syfte:
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	
	"Marken får inte förses med byggnad (begränsas av sekundär egenskapsgräns)". Med hänsyn tagen till framvuxet byggnadsmönster i området med murar/stödmurar, som enligt rättspraxis innebär en avvikelse på mark som inte får bebyggas, har bestämmelsen ändrats till att endast avse att byggnader inte får uppföras på punktprickad mark. Detta för att förenkla bygglovshantering.
ö	"Marken får inte förses med mur eller plank (begränsas av sekundär egenskapsgräns)". Syftet med bestämmelsen är att skydda trädallén väster om fastigheten och dess rotsystem, som annars kan ta skada där mur eller annan typ av schaktning/anläggningsarbeten utförs.
e ₂	"Största byggnadsarea är 250 m ² ".
f ₂	"Byggnad får uppföras i högst 1 våning och inredningsbar vind". Syftet med bestämmelsen är att minska omgivningspåverkan med en mindre byggnadsvolym.
f ₃	"Byggnad ska utföras med sadeltak, mansardtak eller valmat tak". Syftet med bestämmelsen är att ny bebyggelse ska följa det gängse mönstret för området.
f ₄	"Fasadmaterial ska vara trä eller puts". Syftet med bestämmelsen är att ny bebyggelse ska följa det gängse mönstret för området.
f ₅	"Fasad ska utföras med hög gestaltningsambition och hög Materialkvalitet". Syftet med bestämmelsen är att ny bebyggelse ska följa det gängse mönstret för området.
h ₂	"Högsta nockhöjd är 7,0 meter". Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra ett enplanshus med inredningsbar vind.
O ₁	"Uppföres huvudbyggnad med två våningar och största tillåtna byggnadshöjd, får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst 10 grader. Tvåvåningsbyggnad med lägre byggnadshöjd och brantare tak får uppföras inom ramen för den profil som maximalt tillåten byggnadshöjd och 10 graders tak utgör". Syftet med bestämmelsen är att överensstämja med den byggpraxis som har utbildats i området, och därmed förenkla handläggning av ansökningar om bygglov.
O ₂	"Minsta takvinkel är 14 grader". Syftet med bestämmelsen är att reglera takets höjd och vinkel för att ny bebyggelse ska följa områdets gängse mönster.
b ₁	"Källare får inte finnas". Syftet med bestämmelsen är att källare bedöms inte som lämpligt på grund av fastighetens låga höjdnivå över havet och därmed översvämningsrisk.



b ₂	"Lägsta nivå för grundläggning är +2,7 meter över nollplanet". Syftet är att skydda bebyggelsen mot översvämning vid t.ex. höjda havsnivåer. Grundläggningsnivån definieras som underkant på platta.  Grundläggningsnivån
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark	
"Minst 65% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig". Bestämmelsen syftar till att motverka stora hårdgjorda ytor (asfaltering, plattläggning) och främja mjuka ytor (gräs, grus), vilka skyddar mot exempelvis översvämningar vid skyfall.	
"Takkvatten ska infiltreras på fastigheten". Vatten som genereras från tak ska tas om hand på den egna fastigheten inom kvartersmark.	
"Minsta fastighetsstorlek är 1000 m²". Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bostadshus, utrymme för utevistelse och uppställning av bil ska kunna rymmas inom den egna fastighetens gränser. 1000 m² avser exklusive skaftväg.	
"Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns". Har tidigare inte varit en planbestämmelse i plankartan, huvudbyggnads placering har i stället reglerats i enlighet med den gamla byggnadsstadgan. Syftet med bestämmelsen är att göra planen tydligare och enklare att tolka.	
"Komplementbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, men får placeras intill 1 meter från fastighetsgräns efter grannens medgivande". Har tidigare inte varit en planbestämmelse i plankartan utan placering har reglerats i enlighet med den gamla byggnadsstadgan. Syftet med bestämmelsen är att göra planen tydligare och enklare att tolka samt möjliggöra en flexiblare placering av komplementbyggnad för ett bättre markutnyttjande.	
"Endast en lägenhet per huvudbyggnad".	
"Bygglov krävs även för komplementbyggnad, komplementbostadshus, tillbyggnader, takkupor samt inredning av ytterligare bostad som annars är lovbeFriade enligt PBL 9 kap. 4 a-c §§...". Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra vad som gäller i området avseende bygglovsbefriade åtgärder, eftersom fastigheten ligger inom område som bedömts ha stort kulturhistoriskt värde.	



Utgående planbestämmelser inom planområdet

Nedan redovisas plankartans utgående bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelser:	Förklaring/syfte:
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	
	"Med punktprickning betecknat område får icke bebyggas". Bestämmelse ersatt med ny bestämmelse "Byggnad får ej uppföras".
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark	
"Endast friliggande enbostadshus".	
Administrativa bestämmelser	
Inom planområdet upphävs bestämmelse om fastighetsindelning med lantmäteribeteckning 0186-4/1964C, ursprungligen fastställd som tomtindelning 1964-02-11. Syftet med att upphäva fastighetsindelningsbestämmelsen är att möjliggöra en delning av fastigheten till två fastigheter om vardera minst 1000 kvm.	

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande stadsplan har löpt ut. Genomförandetiden för de aktuella planändringarna är 10 år (120 månader) från det att ändringarna vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Detaljplaneändringen innebär i sig inga förändringar för huvudmannaskapet inom planområdet. Fastighetsägaren ansvarar för iordningställande av kvartersmark samt svarar för inhämtande av samtliga för byggnationen erforderliga tillstånd.

Planavtal

Planavtal har upprättats och ingåtts med fastighetsägaren av Havren 9. Planavgift ska inte tas ut i bygglov.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Fastigheten Havren 9 är privatägd.

Fastighetsbildningsåtgärder och marköverföringar

Fastighetsplanen (fastighetsindelningsbestämmelserna) inom planområdet, fastställd 1964-02-11, upphör att gälla inom fastigheten Havren 9. Inga nya fastighetsindelningsbestämmelser inrättas. Nybildning och ombildning av fastigheter inom planområdet sker på initiativ från fastighetsägare och genom ansökan om förrättning hos Lantmäteriet.

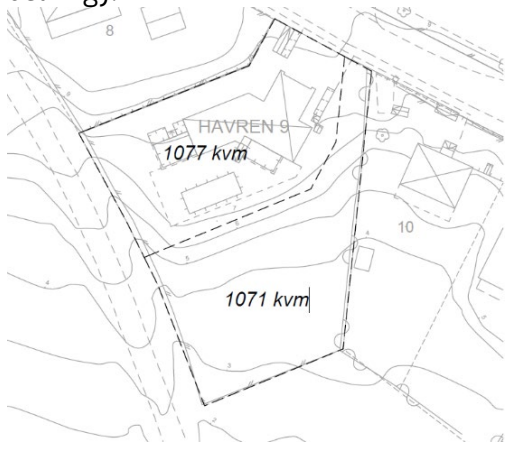
Rättigheter (gemensamhetsanläggningar, servitut, ledningsrätter)

Ett avtalsservitut för spillvattenledning lastande Lidingö 11:419, till förmån för Havren 9, finns upprättat. Vid delning av fastigheten Havren 9 påverkas servitutet och kan komma att behöva förnyas, flyttas och skrivas in vid förrättning.



Fastighetsrättsliga konsekvenser

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

Fastighet	Konsekvens
Havren 9. 	Två nya fastigheter (exempel på delning). 

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

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

Avfall

En uppställningsyta för sopkärl kan anordnas på den föreslagna 5 meter breda skaftvägen till den nya fastigheten.

El

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

Ledningar, tele, fiber och digital kommunikation

Tillskapad fastighet föreslås anslutas till teleledningsnät via den norra fastighetsgränsen.

Geoteknik

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

Ekonomiska frågor

Utgifter och inkomster

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

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

- Bygglövsavgift
- VA-avgifter
- Avgifter för abonnemang för avfallshantering

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglov.

Bygglövsavgift

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

Lantmäteriförrättning

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

Utbyggnad av kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Vatten och avlopp (VA)

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



Dagvatten

Dagvattenåtgärder t.ex. pumpanordning, dränering och dike bekostas av fastighetsägare.

Värme

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

Ledningar, tele, fiber och digital kommunikation

Fastighetsägaren kontaktar leverantör av tele, fiber och digital kommunikation.

Fastighetsägaren står för kostnaden för ny anslutning. Om ledningsflytt behöver genomföras för att möjliggöra byggnation av ett till enbostadshus på tillskapad fastighet står fastighetsägaren för kostnaden.

Avfall

Fastighetsägare tecknar abonnemang och betalar avgift enligt taxa.

El

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

Medverkande tjänstemän

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

Marcus Sandbäck

Planarkitekt, Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Per Dunberg

Plan- och bygglovschef, Miljö- och stadsbyggnadskontoret