



Lidingö
stad

2025-09-23

LS 2024/2050

Antagandehandling

Tillhör Lidingö miljö- och
stadsbyggnadsnämnds beslut den
21 oktober 2025 § 188

Karin Troedsson
Sekreterare

Planbeskrivning
tillhörande detaljplan för

Stapelbädden 9

Värdshusvägen 14, stadsdelen Gåshaga

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. 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	4
Syfte och huvuddrag	5
Uppdrag	5
Undersökning av betydande miljöpåverkan	5
Plandata	6
Lägesbestämning	6
Areal	7
Markägförhållanden	7
Tidigare ställningstaganden	7
Översiktsplan	7
Gällande detaljplan	7
Riksintressen	8
Planens överensstämmelse med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken	8
Strandskydd	8
Miljömål	10
Miljökvalitetsnormer (MKN)	10
Planförslag och konsekvenser	12
Stads och landskapsbild	12
Service	18
Natur och park	18
Fornlämningar	19
Gator och trafik	19
Geotekniska förhållanden	20
Teknisk försörjning	21
Dagvatten	22
Risker, miljö, hälsa och säkerhet	23
Förorenad mark	23
Radon	23
Buller	23
Ras, skred, erosion, sättningar	25
Översvämningsrisk	26
Farligt gods	26
Lidingöbanan	27
Räddningstjänsten tillgänglighet i området	28
Planbestämmelser	29
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
- Undersökning av betydande miljöpåverkan

Följande utredningar har tagits fram under planarbetet

- PM-Akustik, Delta akustik, 24 januari 2024

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. Se mer om processen på sid 2.

Process för standard planförfarande



Här är vi nu

Tidplan

Beslut om planuppdrag	23 oktober 2024
Samråd	7 april – 5 maj 2025
Granskning	25 augusti – 22 september 2025
Antagande	kvartal 4 2025

Laga kraft cirka 3 veckor efter antagande, om antagandebeslutet inte överklagas.

Bakgrund

Detaljplanens syfte är att göra befintlig byggnad på fastigheten Stapelbädden 9 planenlig samt att möjliggöra en utbyggnad av byggnaden för att fastigheten ska kunna utvecklas. Fastigheten innehåller i dag restaurang, hotell och konferenslokaler samt mindre kontors- och butikslokaler. Planen ska även möjliggöra ett nytt fristående förråd vid bryggan.

Fastighetsägaren har tidigare ansökt om bygglov för åtgärderna men bygglovet återtogs eftersom det framkom att fastigheten har ett planstridigt utgångsläge. Befintlig byggnad på fastigheten är inte förenlig med gällande detaljplan avseende högsta tillåtna våningsantal samt högsta tillåtna bruttoarea eftersom teknikrummet på taket ska räknas som en våning samt räknas in i bruttoarean. Fastighetsägaren önskar nu ändra gällande detaljplan för att göra fastigheten planenlig samt möjliggöra den önskade utvecklingen av fastigheten.

Syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att göra befintlig byggnad på fastigheten Stapelbädden 9 planenlig samt att möjliggöra en utbyggnad av byggnaden för att fastigheten ska kunna utvecklas. Fastigheten innehåller i dag restaurang, hotell och konferenslokaler samt mindre kontors- och butikslokaler. Planen ska även möjliggöra ett nytt fristående förråd vid bryggan. Strandskyddet upphävs inom en del av planområdet.

Fastighetsägaren planerar att ge byggnaden en mer öppen och inbjudande gestaltning genom att tillföra mer fönster, balkonger och tillskapa mer publika lokaler så som gym och spa. Restauranglokalen görs mer intim och trevlig genom att det öppna bjälklaget byggs igen och mer fönster tillförs för att skapa utblickar för restaurangbesökarna. Hotelldelen planeras utökas från 13 till 22 rum. Tio av rummen kan hyras ut som co-workingkontor med egen wc och dusch beroende på efterfrågan under året.

Uppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade om planbesked 25 september 2024, § 66. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade om planuppdrag den 23 oktober 2024, § 83.

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 är helt hårdgjord bortsett från ett fåtal träd. Detaljplanen bedöms inte innebära några negativa miljökonsekvenser då den främst bekräftar dagens markanvändning och medger en mindre utbyggnad och ett förråd. Strandskyddet är upphävt men återinträder i och med detaljplanen. I detaljplanen upphävs strandskyddet på nytt inom delar av planområdet men det bedöms inte ha någon negativ påverkan på de värden som strandskyddet ska skydda. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Planen bedöms inte negativt påverka livsvillkoren för



rödlistade eller fridlysta arter. Planen bedöms inte innebära någon stor negativ påverkan för närboende. Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus för sovrum i tillfälligt boende bedöms klaras. Planens genomförande bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten. Planen bedöms kunna bidra till möjligheten att uppnå vissa nationella och regionala miljömål. Konsekvenserna av planens genomförande bedöms varken enskilt eller sammantaget innebära en sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken.

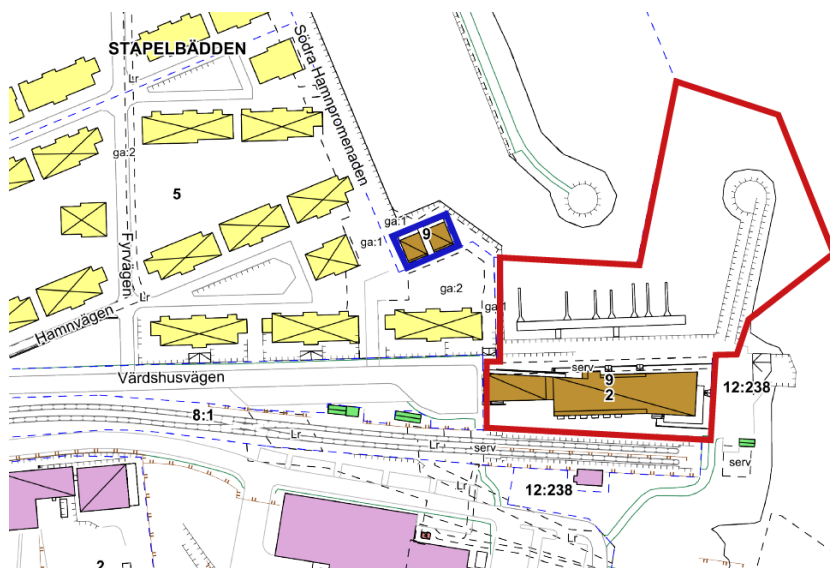
Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger i stadsdelen Gåshaga. Planområdet omfattar fastigheten Stapelbädden 9. Stapelbädden 9 består av två lotter, aktuell detaljplan omfattar lott nummer två.



Planområdets lokalisering markerad med röd oval.



Bilden visar fastighetsgränser med rött och blått för Stapelbädden 9 som består av två lotter. Aktuell detaljplan omfattar lott nummer två som är markerad med röd linje.

Areal

Planområdet har en yta på 9318 kvm, varav 4078 kvm är landareal och 5240 kvm är vattenareal.

Markägoförhållanden

Följande fastigheter ingår i planområdet.

- Stapelbädden 9 ägs av Cistinn AB.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Lidingös gällande översiktsplan, Översiktsplan 2012, ligger fastigheten inom område med ändamålet "Verksamhet/kontor" och "Vattenanknuten verksamhet". Området är även utpekad som "Utvecklingsområde". Det anges att det är av betydelse för näringslivet att verksamheter ges plats i området och får möjligheter att utvecklas.

I nytt förslag till översiktsplan, som var på granskning våren 2025, betecknas områdets ändamål som "mångfunktionell bebyggelse".

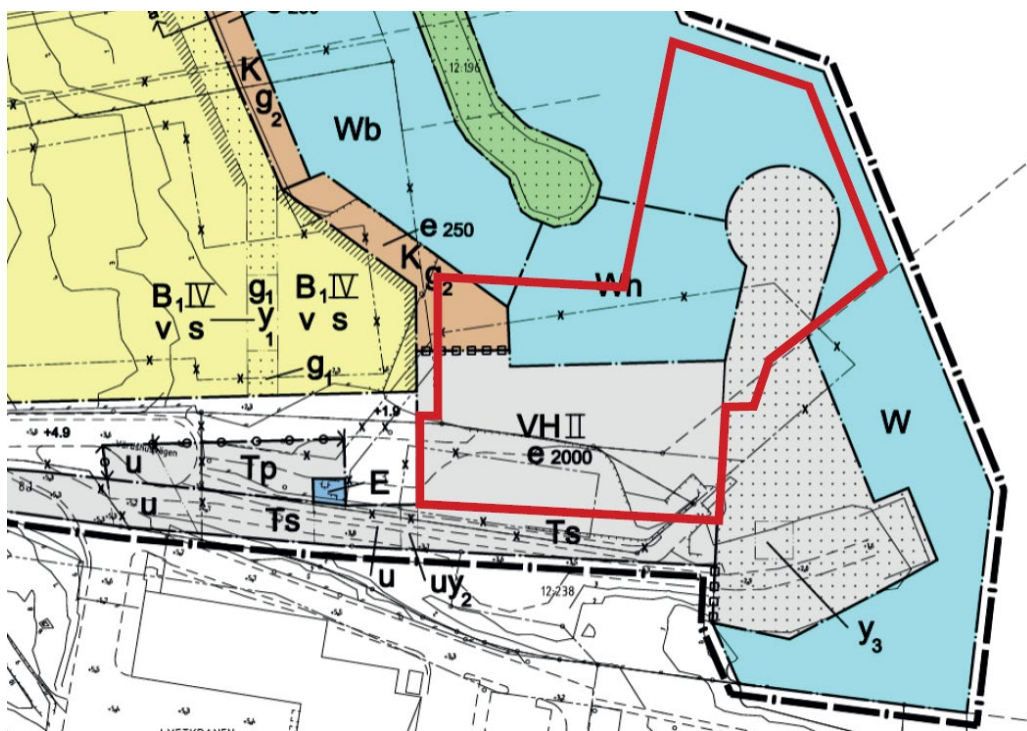
Aktuell planändring är förenlig med både gällande översiktsplan och den nya översiktsplanen.

Gällande detaljplan

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

- Gällande detaljplan för fastigheterna är detaljplan för Gåshaga pirar och hamn, (0186-P99/0222/1). Detaljplanens genomförandetid har gått ut. För fastigheten Stapelbädden 9 anger detaljplanen användningen hamn, handel, kontor och vårdshus (VH) för fastighetens landområde samt gästhamn (Wh) och öppet vattenområde (W) för de delar av fastigheten som utgörs av bryggor och vatten. Byggrätten på kvartersmarken är bruttoarea om 2000 kvm, byggnaden får vara i två plan.

Fastigheten har ett planstridigt utgångsläge. Befintlig byggnad på fastigheten är inte förenlig med gällande detaljplan avseende högsta tillåtna våningsantal samt högsta tillåtna bruttoarea eftersom teknikrummet på taket ska räknas som en våning samt räknas in i bruttoarean.



Utsnitt ur gällande detaljplan för fastigheten. Fastighetsgräns illustreras med röd linje.

Riksintressen

Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (farleden utmed inloppet till Stockholm som passerar Lidingö). Syftet med detaljplanen är att göra befintlig byggnad på fastigheten Stapelbädden 9 planerlig samt att möjliggöra en mindre utbyggnad av byggnaden och en mindre komplementbyggnad. Den lilla förändringen som detaljplanen medger bedöms inte ha någon negativ påverkan på riksintresset.

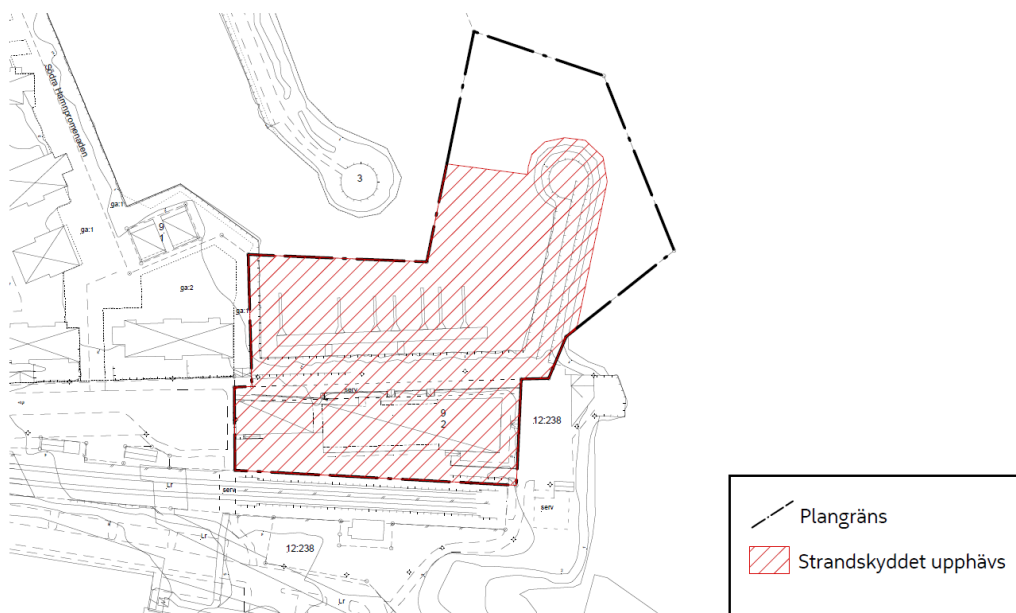
Planens överensstämmelse med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken

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

Strandskydd

Fastigheten omfattas inte av strandskydd i dag. När en gällande detaljplan ersätts med en ny detaljplan återinträder strandskyddet inom planområdet (MB 7 kap. 18 j §). Den nya detaljplanen behöver då ta ställning till var strandskyddet ska upphävas och var det ska fortsätta gälla.

I detaljplanen upphävs strandskyddet inom hela fastighetens landområde. Landområdet är planlagt som Restaurang (C₁), Detaljplandel (H), Kontor (K), Hotell och konferens (O₁) och Hamn (V). I detaljplanen upphävs strandskyddet i vattnet inom det området som planläggs som Gästhamn (W₁). I området som planläggs som vattenområde (W) fortsätter strandskyddet att gälla.



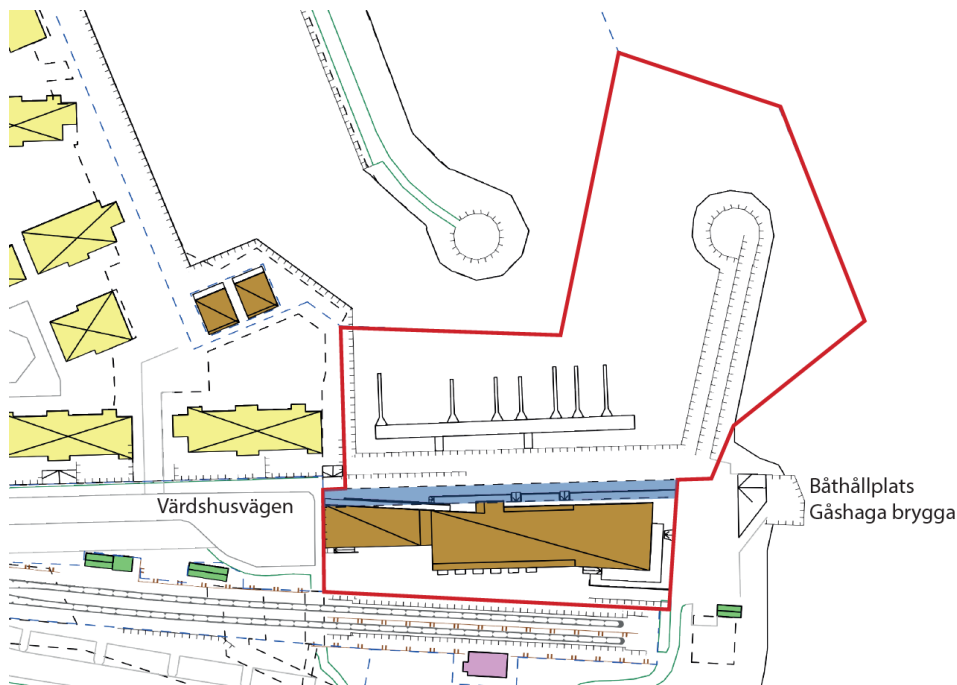
Bilden visar var strandskyddet upphävs i detaljplanen.

För att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl enligt miljöbalken (7 kap. 18 d § MB). Ett särskilt skäl för att upphäva strandskyddet är att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (MB 7 kap. 18 e § punkt 1). Eftersom hela fastighetens landområde är hårdgjort och ianspråktaget så åberopas detta skäl för att upphäva strandskyddet inom den del av fastigheten som ligger på land. För området med småbåtshamn åberopas skälet att området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och där behovet inte kan tillgodoses utanför området (MB 7 kap. 18 e § punkt 3).

Ett beslut om att upphäva strandskyddet får inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Detta gäller inte om en sådan användning av området närmast strandlinjen är omöjlig med hänsyn till de planerade byggnadernas eller anläggningarnas funktion (MB 7 kap. 18 i §). Aktuell fastighet gränsar endast till vattnet i norr. I öster skiljs fastigheten från vattnet av en annan fastighet, Lidingö 12:238. Aktuell detaljplan påverkar inte strandskyddet inom fastigheten Lidingö 12:238. I norr där fastigheten har vattenkontakt säkerställs allmänhetens tillträde och fri passage tack vare ett befintligt servitut som finns med syfte att skapa en passage för allmänheten från Vårdshusvägen till vattenområdet och den båthållplats som finns inom fastigheten Lidingö 12:238. Se bild nedan. Området för servitutet läggs ut som markreservat i aktuell detaljplan. Byggnaden inom fastigheten Stapelbädden 9 är en publik lokal och det är i fastighetsägarens intresse att allmänheten har tillträde till byggnaden och de omkringliggande vattennära områdena. Risker att fastighetsägaren skulle spärra av området bedöms därför som liten.

Upphävandet av strandskyddet inom planområdet bedöms inte ha några negativa konsekvenser för de värden som strandskyddet avser skydda. Upphävandet av

strandskyddet påverkar inte livsvillkoren för djur- och växtlivet och förändrar inte heller allmänhetens tillgång till strandområdet.



Bilden visar det servitut som ger allmänheten tillträde mellan Vårdshusvägen och vattenområdet genom fastigheten Stapelbädden 9.

Miljömål

Nationella och regionala miljömål

En bedömning har gjorts av hur detaljplanen överensstämmer med de nationella och regionala miljömålen. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att aktuell detaljplan bidrar positivt till att följande nationella och regionala miljömål kan uppfyllas: God bebyggd miljö och Hav i balans samt levande kust och skärgård.

Lokala miljömål

Planen bidrar inte till något lokalt miljömål.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Luft

Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för luft.

Vatten

Planområdets recipient är Askrikefjärden, vilken är en vattenförekomst enligt EU:s ramdirektiv för vatten. Detta innebär att den har uppställda mål för vattenkvaliteten, så kallade miljökvalitetsnormer (MKN). Miljökvalitetsnormer för ytvatten innefattar

kemisk och ekologisk status hos vattenförekomsterna, och beskriver vattnets önskade kvalitet vid en viss tidpunkt.

Askrikefjärden har i dag otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status (VISS 2025).

Anledningarna till att god ekologisk status inte är uppnådd är övergödning och miljögifter samt fysisk påverkan. Övergödningsfaktorn har varit utslagsgivande för bedömningen. Särskilt relevanta parametrar för dagvatten är total mängd kväve – sommar och total mängd fosfor – sommar som båda har statusen Otillfredsställande samt icke-dioxinlika PCB:er som har statusen Måttlig.

Anledningarna till att recipienten inte uppnår god kemisk status är höga halter av antracen och tributyltenn (TBT) samt polybromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver (VISS 2023). Havs- och vattenmyndigheten har gjort bedömningen att alla recipienter i Sverige överskrider gränsvärdena för kvicksilver och PBDE till följd av långväga atmosfärisk deposition. Undantaget dessa uppnår alltså Askrikefjärden inte god kemisk status i dagsläget på grund av höga TBT- och antracenhalter. TBT var förr vanligt i båtottenfärger men är numera förbjudet i dessa.

Miljö kvalitetsnormen är satt till god ekologisk status år 2039 och god kemisk ytvattenstatus 2027. Tidsundantaget till 2039 gäller endast näringsämnen och växtplankton orsakade av jordbruk och påverkan från andra vattenförekomster. För påverkan från reningsverk, industri, urban markanvändning och enskilda avlopp gäller en tidsfrist till 2027. För kemisk ytvattenstatus gäller tidsundantag till 2027 för TBT och antracen samt ett undantag i form av ett mindre strängt krav för kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE), de nuvarande halterna får dock inte öka.

Detaljplanen möjliggör en mindre utökning av byggnadsarean på fastigheten. Den föreslagna utökningen sker inom en fastighet där marken redan är helt hårdgjord. Förändringen innebär därför ingen ytterligare hårdgöring eller ökning av dagvattenavrinningen från området. Planen bedöms därför inte påverka recipienten och omgivande miljö. Planens genomförande bedöms därför inte påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Detaljplanen inkluderar ett mindre vattenområde inom planområdet, men några nya åtgärder eller förändringar föreslås inte inom detta område. Planen syftar inte till någon utbyggnad, anläggning eller annan fysisk påverkan i vattenområdet. Detaljplanen bedöms inte medföra någon påverkan på vattenmiljön eller vattenkvaliteten. Kommunens samlade bedömning är därför att planförslaget inte strider mot gällande miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten.

Planförslag och konsekvenser

Stads och landskapsbild

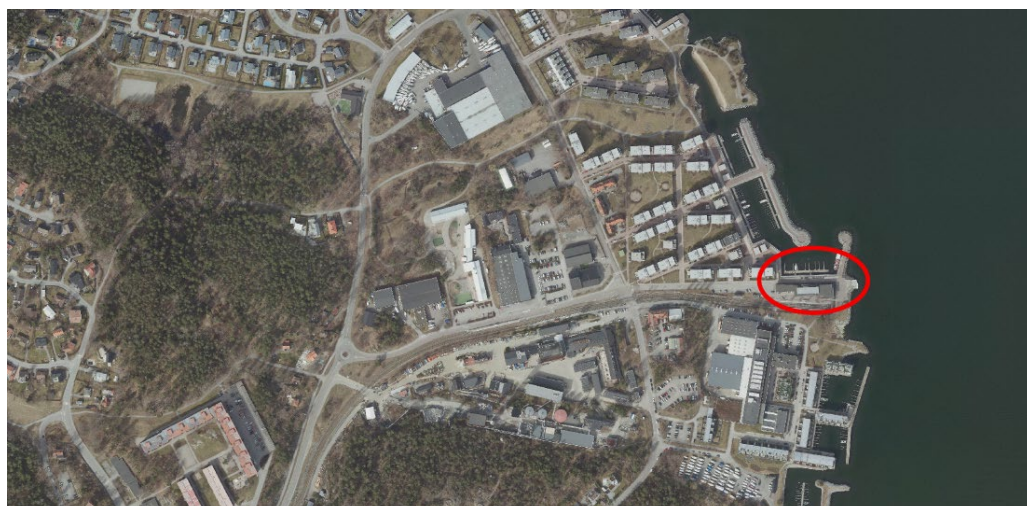
Nulägesbeskrivning

Fastigheten Stapelbädden 9 ligger i stadsdelen Gåshagas södra del, på gränsen till stadsdelen Käppala. Fastigheten ligger i slutet av Vårdshusvägen och vid Lidingöbanans ändhållplats Gåshaga brygga.

Byggnationen inom stadsdelen Gåshaga tillkom under åren 1999–2009 i den största omvandlingen av en stadsdel som hittills ägt rum på Lidingö. Gåshaga hade en stor, till delar lite brokig bebyggelse av små och stora industrimiljöer, egnahemsområden, flera båtvarv, många fritidshus och kolonistugor med mera. När industriepoken klingat av under sent 1900-tal väcktes planer på att omvandla Gåshaga till ett renodlat bostadsområde. I stort sett all befintlig bebyggelse i stadsdelen kom att ersättas med tre strandnära bostadsområden med en betydligt mer exklusiv karaktär än tidigare, Gåshaga brygga (i norra Käppala), Gåshaga pirar och Gåshaga strand. I flerbostadshus, radhus, parhus och villor byggdes sammanlagt 350 bostäder.

Inom fastigheten Stapelbädden 9 finns en byggnad innehållande restaurang, hotell och konferenslokaler samt mindre kontors- och butikslokaler. Fastigheten består av både vattenområde med gästhamn och landområde. Byggnaden har i dag en byggnadsarea på 1068 kvm och bruttoarea på 2053 kvm.

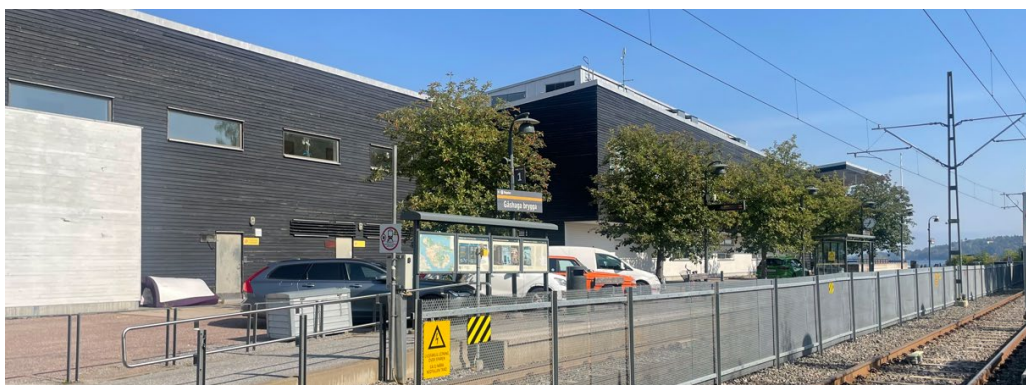
Öster om fastigheten ligger Höggarnsfjärden med farled för båttrafik in till Stockholm. Norr om fastigheten ligger bostadsområdet Gåshaga pirar med flerbostadshus, radhus och villor uppförda under stadsomvandlingen åren 1999 till 2009. Väster om fastigheten finns industrier, en skola och Käppalaverket. Söder om fastigheten finns en blandning av industribyggnader, kontorslokaler samt radhus.



Stapelbädden 9 markerad med röd oval.



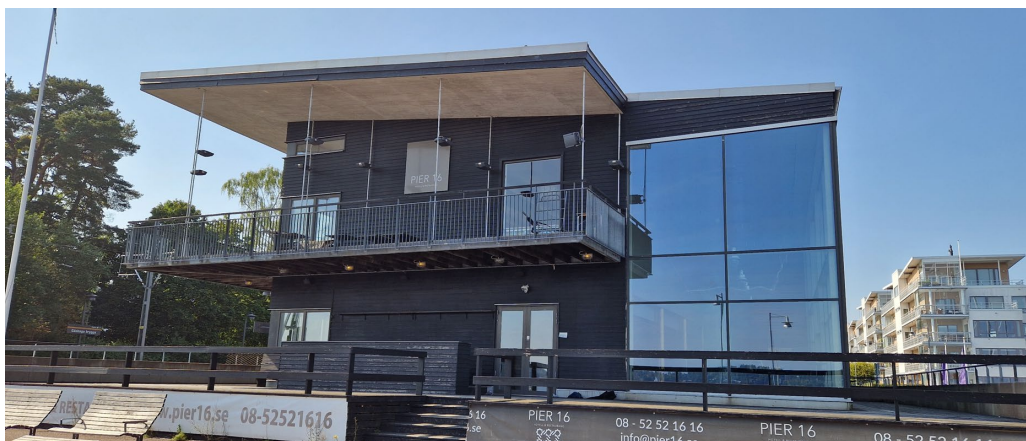
Byggnaden på Stapelbädden 9 sedd från norr med bryggor i förgrunden.



Byggnaden på Stapelbädden 9 sedd från söder med Lidingöbanan och hållplatsen Gåshaga brygga i förgrunden.



Vårdshusvägen avslutas med en vändplan framför den västra fasaden på byggnaden på Stapelbädden 9.



Den östra fasaden ut mot vattnet på byggnaden på Stapelbädden 9.

Planförslag och konsekvenser

Fastighetsägaren önskar göra en tillbyggnad på huvudbyggnadens södra sida, göra fasadändringar med fler fönster och balkonger samt bygga ett nytt fristående förråd vid bryggan. Eftersom fastigheten har ett planstridigt utgångsläge har detta inte varit möjligt när fastighetsägaren ansökt om bygglov för åtgärderna. Detaljplanens syfte är att göra befintlig byggnad planenlig samt att möjliggöra en utbyggnad av byggnaden för att fastigheten ska kunna utvecklas. Planen ska även möjliggöra det nya fristående förrådet vid bryggan.

I detaljplanen ges fastigheten användningarna Restaurang (c₁), Detaljplandel (H), Kontor (K), Hotell och konferens (o₁) och Hamn (V). Fastighetens vattenområde har användningarna Vattenområde (W) och Gästhamn (W₁).

I restaurangen vill fastighetsägaren bygga igen det öppna bjälklaget för att skapa ett mer intimt rum och en trevligare restauranglokal. De stora glasade partierna behålls mot norr och öster. På övervåningen skapas plats för fler hotellrum och co-workingrum. I söder vill fastighetsägaren öppna upp den slutna fasaden med större glaspartier och en ny entré i glas för att byggnaden ska bli mer välkomnande samt att restaurangen ska få fler utblickar och fler sittplatser på solsidan.

Befintlig huvudentré med uteservering i norr behålls men öppnas upp mot vattnet med fler glaspartier för att skapa transparens genom byggnaden mot den nya entrén i söder. Befintlig mur mellan byggnaden och vattnet rivs och ersätts med plexiglas för att förbättra utsikten från restaurangen.

Hotelldelen planeras utökas från 13 till 22 rum. Tio av rummen kan hyras ut som co-workingkontor med egen wc och dusch beroende på efterfrågan under året. På entrévåningen planerar fastighetsägaren anordna gym och spa med behandlingsrum. För att SPA-delen med gym ska hänga ihop bättre med entré och restaurangdelen planerar fastighetsägaren att bygga igen den utvändiga passage som i dag skär av entrévåningen i två delar.

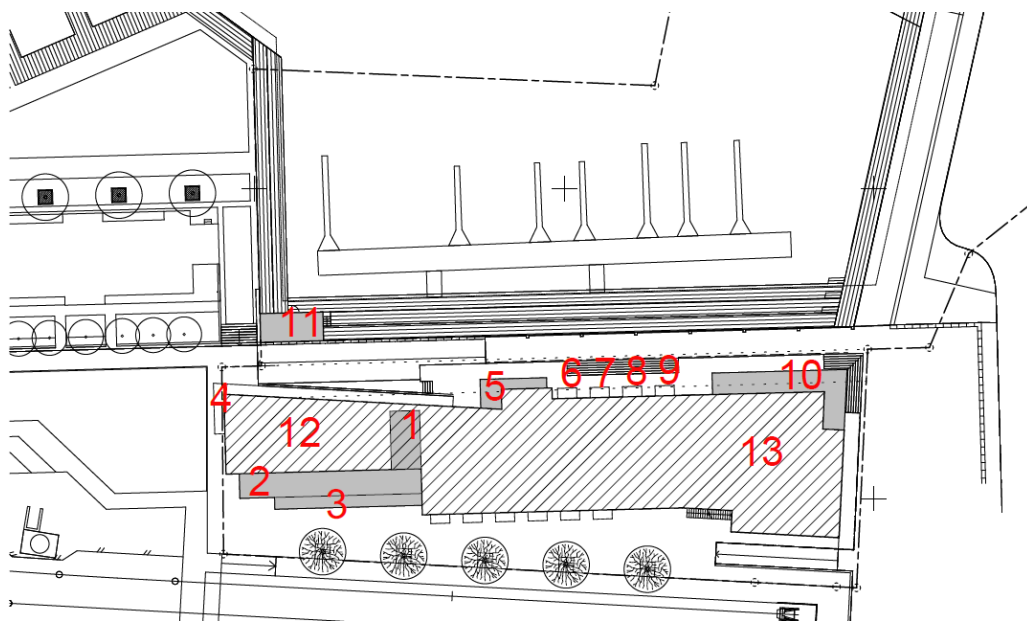
På bryggan planeras för ett fristående förråd om 30 kvm. Förrådet får ha en högsta nockhöjd om 2,7 meter. Förrådet är tänkt att nyttjas av båtuthyrningsföretaget som i dag hyr en butikslokal i byggnaden. Tanken är att båtuthyrningsföretaget ska ges en ny mindre lokal i byggnaden så att deras befintliga lokal kan nyttjas av gymmet, som är en mer publik verksamhet som är öppen året om. Båtuthyrningsföretaget ges i stället tillgång till det nya förrådet som de kan använda för verksamhetens båtutrustning. Förrådet är tänkt att placeras vid bryggan och har placerats på en låg nivå för att så lite som möjligt störa utsikten för boende i lägenheterna intill planområdet och boende på hotellet inom planområdet.

I samband med ombyggnationen planerar fastighetsägaren att byta kulör på byggnadens fjällpanel från svart trälasyr till mörkgrå. Förrådet planeras också ha mörkgrå fjällpanel och ett sedumtak. Sedumtaket bör med fördel utformas med inhemska arter.



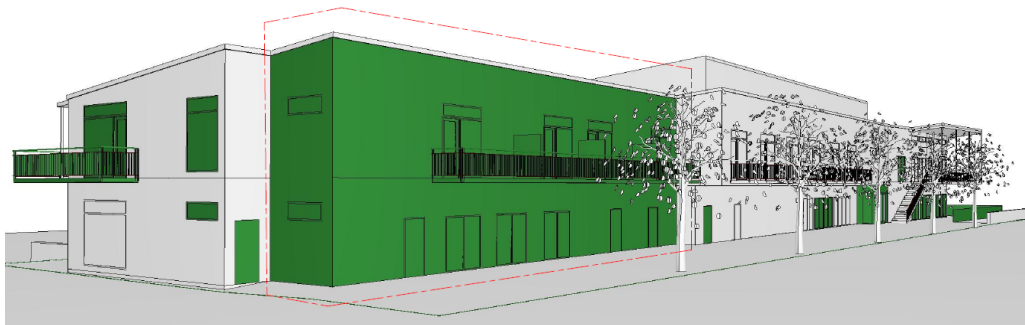
De planerade förändringarna av byggnaden ger en ökad byggnadsarea om 184 kvm jämfört med den byggnadsarea byggnaden har i dag (1068 kvm), det motsvarar en byggnadsarea om 1252 kvm. I planen regleras bygggrätten för huvudbyggnaden med en största byggnadsarea om 1270 kvm, för att medge lite marginal för den planerade ombyggnaden. Därutöver medges det fristående förrådet om 30 kvm. I byggnadsarean har många av byggnadens balkonger räknats in. Balkonger som sticker ut mer än 1,5 meter från fasad har räknats in, samt balkonger och utskjutande byggnadsdelar som är placerade närmare marken än tre meter. I bilden nedan är inräknade byggnadsdelar markerade med grått (tillkommande) eller skrafferade (befintliga).

Planen reglerar att huvudbyggnaden får ha en högsta nockhöjd på 12,5 meter över angivet nollplan. Teknikutrymme får sticka upp över högsta nockhöjd. Höjden motsvarar byggnadens utseende i dag. Det fristående förrådet får ha en högsta nockhöjd om 2,7 meter.

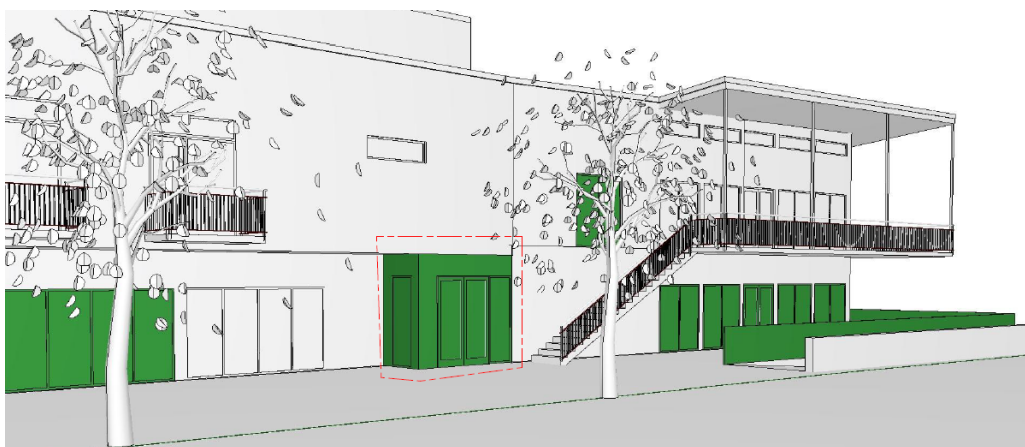


1. Befintlig öppning byggs igen i en våning mellan byggnadskropparna för bättre kommunikation invändigt.	2. Tillbyggnad med stödfunktioner till hotell samt nya hotellrum i två våningar.
3. Ny balkong på tillbyggnadens övervåning i samma stil som befintlig balkong mot norr.	4. Ny del av balkong som ansluter till befintlig mot norr. Den nya balkongen tillåts skjuta ut över fastighetsgräns.
5. Ny balkong.	6 - 9. Nya balkonger ersätter befintliga franska.
10. Ny del av balkong ansluter till befintlig.	11. Nytt förråd i en våning.
12. Spa och gym byggs.	13. Restaurangens bjälklag byggs igen, på övervåningen byggs fler hotell rum och co-workingkontor. Fler fönster byggs mot söder och norr och en ny entré byggs mot söder.

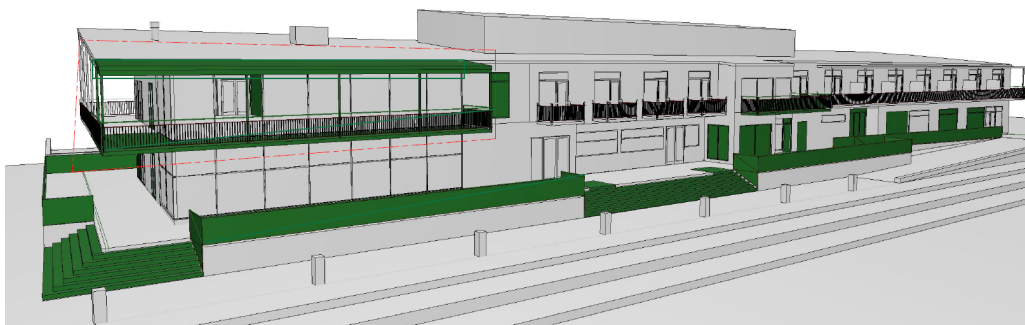
Bilden visar planerade ändringar på fastigheten.



Bilden visar planerad tillbyggnad med nya hotellrum på byggnadens södra sida. Bild: Millimeter arkitekter.



Bilden visar planerad tillbyggnad av en entré på byggnadens södra sida. Bild: Millimeter arkitekter.



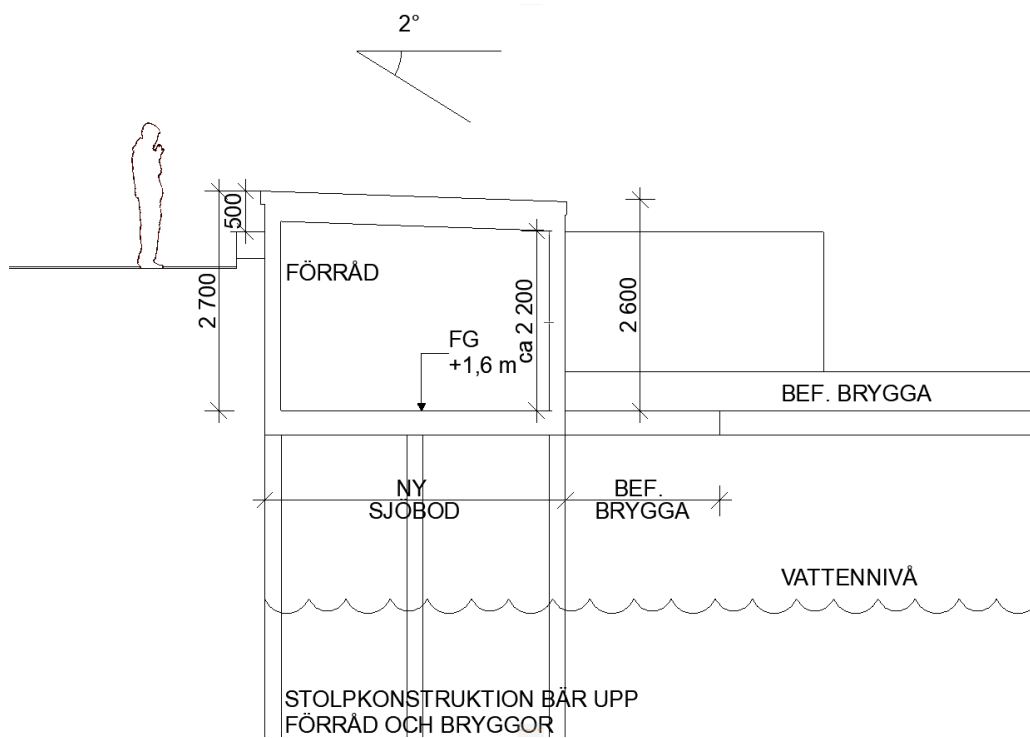
Bilden visar planerad tillbyggnad av balkonger på byggnadens norra och östra sida. Bild: Millimeter arkitekter.



Bilden visar planerad tillbyggnad av balkonger och entré på byggnadens norra sida. Bild: Millimeter arkitekter.



Bilden visar nytt fristående förråd norr om byggnaden. Bild: Millimeter arkitekter.



Sektion som visar förrådet. Bild: Millimeter arkitekter.



Service

Nulägesbeskrivning

Kommersiell service

Fastigheten innehåller i dag restaurang, hotell och konferenslokaler samt mindre kontors- och butikslokaler. Ett båtuthyrningsföretag finns i byggnaden i dag. I omgivningen finns fler företag, industrier och restauranger.

Unga och äldre

Väster om fastigheten finns en skola, Futuraskolan.

Planförslag och konsekvenser

Kommersiell service

Planen möjliggör att fastigheten får större lokaler för restaurang, hotell och konferenslokaler.

Unga och äldre

Planen påverkar inte skolor, förskolor eller äldreboenden.

Natur och park

Nulägesbeskrivning

Fastigheten Stapelbädden 9 är helt hårdgjord bortsett från fem träd söder om byggnaden. Fastigheten innehåller även vattenområde med gästhamn och en pir ut i vattnet.



Fastigheten Stapelbädden 9.

Planförslag och konsekvenser

Eftersom endast hårdgjord mark kommer bebyggas kommer detaljplanens genomförande inte innebära mer hårdgjord mark inom fastigheten. Inga grönytor tas i anspråk för bebyggelse. Fastighetsägaren är öppen för att tillföra gröna ytor i form av till exempel plantering längs med fasaden.

Fastighetens vattenområde planläggs som i dag med användningarna Gästhamn (W₁) och vattenområde (W). Strandskyddet upphävs inom fastigheten förutom i det området som planläggs som vattenområde.

Fornlämningar

Nulägesbeskrivning

Inom fastighetens vattenområde finns en fartygs-/båtlämning.

Planförslag och konsekvenser

Lämningen påverkas inte av detaljplanen.

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Gator, trafik, parkering och leveranser

Fastigheten angörs via Vårdshusvägen som slutar med en vändplan vid fastighetsgränsen till Stapelbädden 9. Inga utpekade parkeringsplatser finns inom fastigheten. Besöksparkering finns längs med Vårdshusvägen. Varumottagning sker på fastighetens södra sida. Leveranslastbilar stannar vid vändplanen på Vårdshusvägen.

Gång- och cykel

Vårdshusvägen har trottoar men ingen separerad cykelbana.

Kollektivtrafik

Fastigheten gränsar till spåren för Lidingöbanan. Lidingöbanans ändhållplats Gåshaga brygga ligger precis söder om fastigheten. Busshållplatsen Gåshaga ligger cirka 230 meter väster om fastigheten. Öster om fastigheten ligger båthållplatsen Gåshaga brygga.

Planförslag och konsekvenser

Gator

Detaljplanen påverkar inte gatunätet.

Parkering

Besöksparkering kommer fortsatt att ske längs med Vårdshusvägen. Hotellgäster som behöver stå en längre tid kan parkera på parkeringsplats cirka 400 meter väster



om planområdet, på fastigheten Ångturbinen 4, som också ägs av fastighetsägaren till Stapelbädden 9.

Leveranser

Varumottagning kommer fortsatt ske på fastighetens södra sida.

Gång- och cykel

Detaljplanen påverkar inte gång- och cykelvägar.

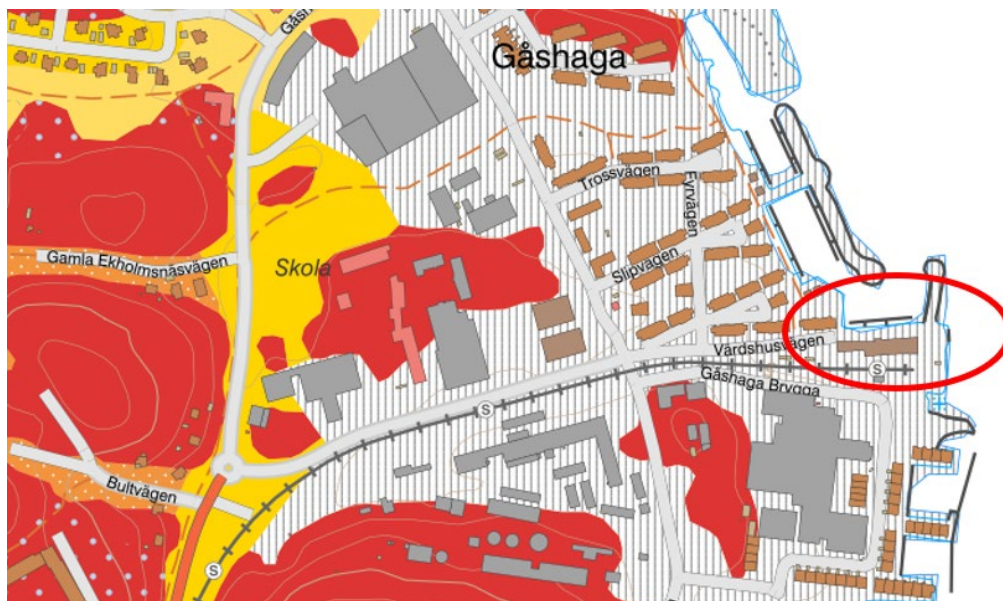
Kollektivtrafik

Detaljplanen bedöms inte påverka kollektivtrafiken.

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) jordartskarta består marken inom planområdet av fyllning.



Jordartskarta. Bild: SGU (Sveriges geologiska undersökning)

Planförslag och konsekvenser

I samband med utbyggnaden av bostäderna i Gåshaga gjordes en geoteknisk utredning. Slutsatsen i utredningen är att nya fyllnadsmassor utgörs av homogena bergmassor och att grundförhållandena inom området är gynnsamma.



Teknisk försörjning

Nulägesbeskrivning

Dricksvatten, spillvatten och dagvatten

Fastigheten ingår i verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Fastigheten är ansluten till kommunala ledningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten i fastighetsgräns mot väster. Ledningarna är förlagda i Vårdshusvägen.

Värme

Fastigheten Stapelbädden 9 är ansluten till Stockholm exergis ledningar för fjärrvärme i Vårdshusvägen.

El

Fastigheten är ansluten till Ellevios elledningar.

Ledningar, tele, fiber och digital kommunikation

Fastigheten är ansluten till Stokabs fiberledningar.

Avfall

Avfallshantering sker på fastighetens södra sida. Soppil stannar vid vändplanen i slutet av Vårdshusvägen.

Planförslag och konsekvenser

Dricksvatten, spillvatten och dagvatten

Detaljplanen innebär ingen förändring för ledningsnätet för dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

Värme

Detaljplanen innebär ingen förändring för ledningar för värme.

El

Detaljplanen innebär ingen förändring för elledningar.

Ledningar, tele, fiber och digital kommunikation

Fastigheten är ansluten till Stokabs fiberledningar. Ledningarna bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Avfall

Avfallshanteringen kommer fortsatt ske på byggnadens södra sida.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Fastigheten är helt hårdgjord bortsett från fem träd som ger möjlighet till lite infiltration. Fastigheten är ansluten till kommunala ledningar för dagvatten i fastighetsgräns mot väster.

Enligt staden dagvattenpolicy så ska dagvatten så långt som möjligt hanteras genom LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten.

Planförslag och konsekvenser

Fastighetsägaren planerar att göra mindre tillbyggnader på den befintliga byggnaden samt ett nytt förråd på bryggan. En stor del av den utökade byggnadsarean utgörs av balkonger och utskjutande byggnadsdelar som inte har markkontakt men som ändå räknas in i byggnadsarean. Den föreslagna utökningen sker inom en fastighet där marken redan är hårdgjord och ansluten till befintliga dagvattenledningar. Förändringen innebär därför ingen ytterligare hårdgöring eller ökning av dagvattenavrinningen från området, och påverkar därmed inte kapacitetsbehovet eller funktionen hos det existerande dagvattensystemet.

Med hänsyn till att förändringen är av begränsad omfattning och att fastighetens hårdgöringsgrad inte förändras, har miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömt att en dagvattenutredning inte är nödvändig för denna detaljplan. Planens genomförande innebär inte någon ökad belastning på den befintliga dagvattenhanteringen eller på recipienten och omgivande miljö. Planens genomförande bedöms inte försämra möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.

Fastighetsägaren har möjlighet att förbättra dagvattenhanteringen på fastigheten genom att till exempel avleda takvatten till växtbäddar eller andra nyskapade grönytor inom fastigheten. Då takvattnet är förhållandevis rent så påverkar det inte föroreningsbelastningen i någon större omfattning, men kan bidra positivt med fördröjning av dagvattnet. Eftersom förändringen som planeras på fastigheten är så liten och nyttan försumbar så finns inga planbestämmelser i detaljplanen som kräver några specifika dagvattenåtgärder. Planbestämmelser om avledning av takvatten riskerar att göra fastigheten planstridig eftersom befintlig byggnad har en annan lösning i dag med dagvatten till ledning.

Risker, miljö, hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Nulägesbeskrivning

Det finns inte några kända föroreningar inom området.

Planförslag och konsekvenser

Planen innebär ingen påverkan på förorenad mark.

Radon

Nulägesbeskrivning

Berggrunden på Lidingö klassas som normalriskmark beträffande radon.

Planförslag och konsekvenser

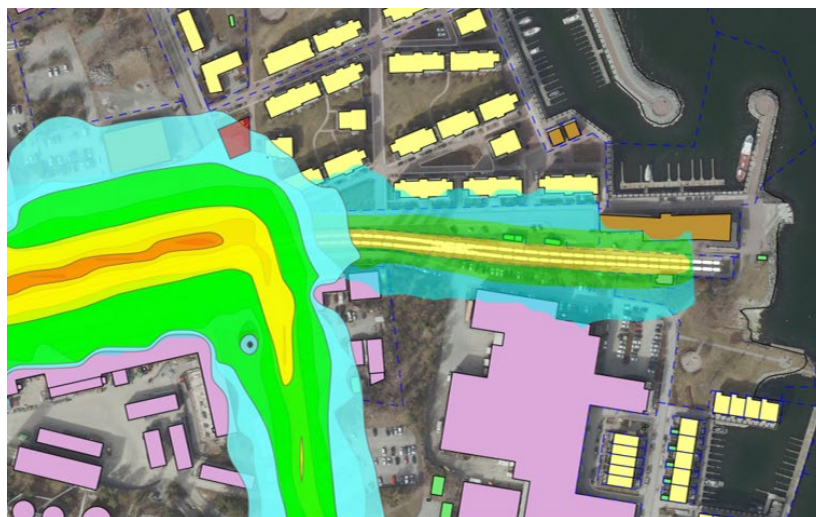
Byggnader för stadigvarande vistelse på normalradonmark ska utföras radonskyddade. Byggnader på mark med hög radonhalt ska byggas radonsäkert.

Buller, vibration och stomljud

Nulägesbeskrivning

Planområdet gränsar till Vårdshusvägen och Lidingöbanan som medför visst buller. En bullermätning för Lidingöbanan visar på en ekvivalent ljudnivå på 45–55 dBA vid fasad på byggnaden på Stapelbädden 9.

Bullermätning längs med Vårdshusvägen slutar i korsningen Vårdshusvägen/Södra Kungsvägen, 230 meter väster om Stapelbädden 9. Fastigheten ligger vid slutet av Vårdshusvägen som avslutas med en vändplan. Biltrafik på den delen av Vårdshusvägen är mycket begränsad.



Buller från Vårdshusvägen och Lidingöbanan.

Planförslag och konsekvenser

Fastighetsägaren planerar att bygga fler hotellrum på byggnadens södra sida som ligger mot Lidingöbanan. Det finns inga rekommendationer för ljudmiljön utomhus vid fasad för tillfälligt boende som hotell utgör. Folkhälsomyndigheten har allmänna råd om buller inomhus för sovrum i tillfälligt boende. Det allmänna rådet anger ekvivalenta nivå 30 dBA och maximal nivå 45 dBA.

Fastighetsägaren har låtit göra en ljudmätning i befintlig byggnad och PM Akustik har tagits fram. Utifrån uppmätta resultat från ljudmätningarna ges generella anvisningar som ska beaktas under projektering av bygghandlingar så att ljudkrav och akustiska riktvärden för hotell och restaurang uppfylls.

Vad gäller buller från trafik och järnväg så visar utredningen att de ekvivalenta ljudnivåerna inte är särskilt höga och bedöms hanterbara med normalt byggutförande. Utredningen har tagit hänsyn till start och stopp samt stillastående spårtrafik från Lidingöbanan. Bullervärden vid fasad understiger 60 dBA ekvivalenta ljudnivå som är riktvärde för vanliga bostäder.

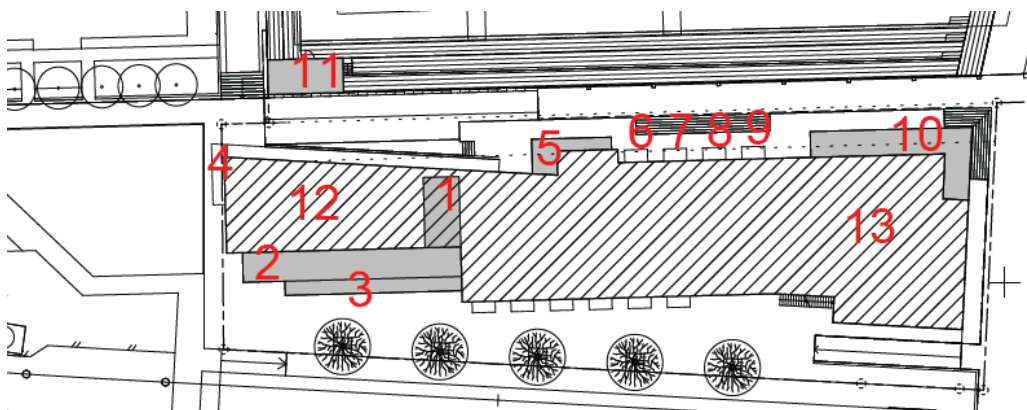
UPPMÄTT LJUDNIVÅ FRÅN SPÅRTRAFIK			
MÄTNING #	RESULTAT		KOMMENTARER
	L _{Aeq}	L _{AFmax}	
T1. Ankomst tåg_fasad	54 dB	59 dB	-
T2. Stationärt tåg_fasad	56 dB	64 dB	Maxnivåer beror på pneumatisk trycksläpp, bromsar.
T3. Bakgrundsnivåer, utan tåg_fasad	47 dB	52 dB	-

Tabellen visar uppmätt ljudnivå från trafik och andra yttre ljudkällor. Bild: Delta Akustik.

Inomhus orsakar befintlig ventilation visst buller men fastighetsägaren planerar att se över hela ventilationen i samband med ombyggnation av byggnaden.

Detaljplanen innehåller inga planbestämmelser om buller då byggnaden inte är utsatt för buller från trafik eller järnväg. Eftersom tillåten ljudnivå inomhus regleras av annan lagstiftning och allmänna råd så innehåller detaljplanen inga planbestämmelser om detta. Med bra isolering av fasad och fönster bedöms det som genomförbart att bygga ut hotellet mot Lidingöbanan och klara 30 dBA inomhus.

Risken för vibrationer och stomljud från Lidingöbanan bedöms som låg eftersom tågen håller så pass låg hastighet.



Markering med nummer två visar de planerade nya hotellrummen på byggnadens södra sida mot Lidingöbanan. Nummer tre visar balkonger.

Ras, skred, erosion, sättningar

Nulägesbeskrivning

Planområdet är utpekad som aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart i kartunderlag från Statens geotekniska institut (SGI).



Kartan visar aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart. Planområdets lokalisering markerad med röd oval. Bild: SGI.

Planförslag och konsekvenser

Hela strandremsan i Gåshaga är utpekad som aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart. Fastigheten Stapelbädden 9, liksom hela strandremsan i Gåshaga, är redan bebyggd och uppfyller aktuella stabilitetskrav för befintlig markbelastning. Utbyggnaden som planeras på fastigheten innebär endast en mindre utbyggnad som bedöms ha en begränsad påverkan på markens stabilitet, särskilt eftersom området redan är tätbebyggt och har en etablerad infrastruktur.



Vid byggnation inom fastigheten kommer hänsyn tas till byggnadens grundläggning och dränering för att minimera ytterligare belastning och markpåverkan i området. Inför startbesked ska grundläggningsmetod redovisas.

Eftersom hela området redan är bebyggt och den planerade utbyggnaden är av begränsad omfattning, bedöms risken för skred kunna hanteras på ett tillfredsställande sätt.

Översvämningsrisk

Nulägesbeskrivning

Sen 2015 har Länsstyrelsen i Stockholm en rekommendation om lägsta grundläggningsnivå, sett till att havsnivåer förväntas fortsätta stiga och att kraftiga skyfall blir vanligare. Rekommendationen är att ny bebyggelse och samhällsfunktioner av betydande vikt längs länets Östersjökust behöver placeras ovanför nivån +2,70 meter i höjdsystemet RH2000. Byggnader av mindre värde, till exempel uthus och garage, kan placeras under ovan angivna nivåer. Befintlig byggnad på Stapelbädden 9 ligger på marknivå mellan +3,4 m och +3,6 m i höjdsystemet RH2000.

Vid vändplatsen utanför planområdet finns en lågpunkt där vatten riskerar att samlas vid ett skyfall.

Planförslag och konsekvenser

Den planerade tillbyggnaden planeras göras på nivån +3,5 m. Utifrån Länsstyrelsens rekommendationer bedöms den planerade byggnationen vara lämplig med avseende på risken för översvämning.

Det nya förrådet planeras på nivån +1,6 m. Förrådet utgör en sådan byggnad som tillåts placeras under rekommenderade nivåer. Förrådets placering på den lägre nivån är vald för att så lite som möjligt störa utsikten för boende i lägenheterna intill planområdet och boende på hotellet inom planområdet.

Lågpunkten vid vändplanen ligger på +3,0. Ytan där utbyggnaden är planerad ligger högre och bedöms inte löpa risk att översvämmas på ett sätt som riskerar skada byggnaden. Vid vändytan finns både dagvattenbrunnar och kantsten som hindrar vatten från att rinna in på fastigheten. Lutningen på fastigheten är dessutom bort från byggnaden så vatten kommer inte ansamlas vid fasaden.

Farligt gods

Nulägesbeskrivning

Gåshagaleden och Vårdshusvägen är rekommenderad sekundär väg för transporter med farligt gods. Vårdshusvägen slutar med en vändplan i direkt anslutning till fastigheten Stapelbädden 9. Enligt Länsstyrelsen i Stockholms län ska en

riskbedömning göras vid framtagande av detaljplaner inom 150 meter från väg där det transporteras farligt gods. I vilken utsträckning och på vilket sätt riskerna ska beaktas beror på hur riskbilden ser ut för det aktuella planförslaget.

Planförslag och konsekvenser

För att bedöma riskerna med transporter av farligt gods har en tidigare gjord riskutredning använts. Riskutredningen gjordes till en detaljplan för fastigheterna Lidingö 12:194 och 12:206 på Gåshagaleden 87 och 89 som vann laga kraft 2023. Fastigheterna Lidingö 12:194 och 12:206 ligger cirka 600 meter väster om aktuellt planområde. Gåshagaleden är tillfartsväg till båda detaljplanerna varför slutsatserna i riskutredningen kan användas även för aktuell detaljplan.

I riskutredningen konstateras att det endast är Käppalaverket som förväntas medföra några betydande transporter med farligt gods på Gåshagaleden. Käppalaverket ligger väster om aktuellt planområde. Transporter till Käppalaverket använder infarten från Gåshagaleden cirka 560 meter från aktuellt planområde. Det innebär att inga transporter kör på Vårdshusvägen bort till aktuellt planområde.

Risken för olycka med farligt gods bedöms därför vara obefintlig för fastigheten Stapelbädden 9. Se bilden nedan som visar planområdets lokalisering i förhållande till Käppalaverket, Gåshagaleden, Vårdshusvägen och fastigheterna Lidingö 12:194 och 12:206.



Bilden visar planområdets lokalisering i förhållande till Käppalaverket och fastigheterna Lidingö 12:194 och 12:206. Röd pil visar den infart som används för leveranser av farligt gods till Käppalaverket. Inga transporter körs till planområdet.

Lidingöbanan

Nulägesbeskrivning

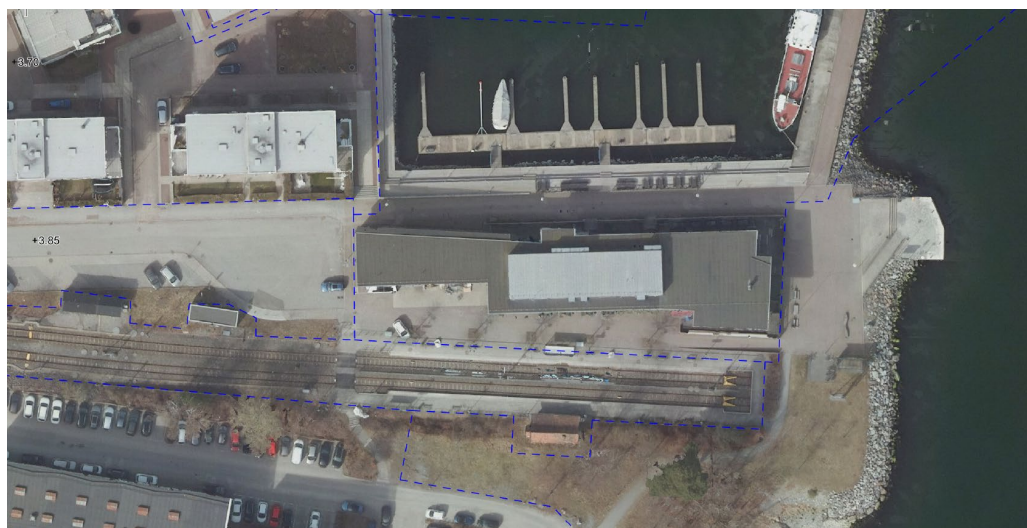
Fastigheten gränsar till spåren för Lidingöbanan. Lidingöbanans ändhållplats Gåshaga brygga ligger precis söder om fastigheten. Från byggnaden till närmaste

spårmitt är det elva meter. På järnvägsspåret förekommer enbart persontrafik. Risker kopplade till Lidingöbanan utgörs generellt av urspårning och tågbrand.

Planförslag och konsekvenser

Lidingöbanan går parallellt med fastighetsgränsen i söder. Eftersom det är en hållplats precis vid fastigheten och dessutom ändhållplats har tågen mycket låg hastighet vid planområdet. Spåren ligger lägre än fastighetsmarken och avskärmas av en upphöjd plattform vid hållplatsen. Risken för urspårning i låg hastighet är därför liten. Om ett tåg skulle få problem med bromsarna och inte kunna stanna vid ändhållplatsen så är färdriktningen åt öster mot vattnet, ingen byggnad på fastigheten riskerar påkörning.

Planen syfte är främst att göra befintlig byggnad planenlig och även att möjliggöra en mindre tillbyggnad på byggnadens södra sida samt ett förråd på byggnadens norra sida. Staden bedömer att närheten till Lidingöbanan inte utgör hinder för att göra befintlig byggnad planenlig samt medge en viss utbyggnad på fastigheten.



Lidingöbana går parallellt med fastighetens södra gräns. Hållplatsen Gåshaga brygga är ändhållplats på Lidingöbanan.

Räddningstjänstens tillgänglighet i området

Nulägesbeskrivning

Räddningstjänstens tillgänglighet i området bedöms som god.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget påverkar inte räddningstjänstens tillgänglighet i området.



Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelser	Förklaring/Syfte
C ₁	Restaurang. Användningen syftar till att möjliggöra restaurangverksamhet i byggnaden.
H	Detaljhandel. Användningen syftar till att möjliggöra detaljhandelsverksamhet i byggnaden.
K	Kontor
O ₁	Hotell och konferens. Användningen syftar till att möjliggöra hotell- och konferensverksamhet i byggnaden.
V	Hamn. Användningen syftar till att möjliggöra hamnverksamhet i byggnaden.
W	Vattenområde. Användningen syftar till att säkerställa öppet vattenområde inom en del av planområdet.
W ₁	Gästhamn. Användningen syftar till att möjliggöra gästhamn inom planområdet.
prickmark	Marken får inte förses med byggnad. Bestämmelsen syftar till att hindra byggnation av byggnad på piren.
h ₁	Högsta nockhöjd på byggnaden är 12,5 meter över angivet nollplan. Teknikutrymme får sticka upp över högsta nockhöjd. Bestämmelsen syftar till att reglera höjden på byggnaden. Bestämmelsen motsvarar byggnadens höjd idag.
h ₂	Det fristående förrådet får ha en högsta nockhöjd om 2,7 meter. Bestämmelsen syftar till att reglera höjden på det fristående förrådet.
x ₁	Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik.
p ₁	Huvudbyggnaden ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns i söder.
a ₁	Strandskyddet upphävs. Bestämmelsen syftar till att upphäva strandskyddet inom de områden där det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet.
f ₁	Balkong mot väster får skjuta ut över fastighetsgräns till ett maximalt djup om 1,5 meter räknat från byggnadens yttre fasadliv och med en minsta fri höjd om 3 m ovan mark. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en balkong på byggnadens västra fasad. Eftersom byggnaden ligger nära fastighetsgräns medges att balkongen får skjuta ut över gränsen. För att möjliggöra fri passage för gående och fordon under balkongen regleras en minsta fri höjd om 3 meter.
e ₁	Största byggnadsarea är 1270 kvm. Därutöver medges ett fristående förråd om 30 kvm. Bestämmelsen syftar till att reglera storleken på huvudbyggnaden och förrådet. Bestämmelsen medger ett nytt förråd och en utbyggnad av huvudbyggnaden jämfört med dagens storlek.
a ₂	Strandskyddet upphävs. Bestämmelsen syftar till att upphäva strandskyddet inom de områden där det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet.
	Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft. Bestämmelsen syftar till att ange genomförandetiden för planen. Planen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft. Planen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark.

Tidplan

Beslut om planuppdrag	23 oktober 2024
Samråd	7 april – 5 maj 2025
Granskning	25 augusti – 22 september 2025
Antagande	kvartal 4, 2025

Planavtal

Planavtal har upprättats mellan miljö- och stadsbyggnadskontoret och fastighetsägaren till Stapelbädden 9.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Stapelbädden 9 ägs av Cistinn AB.

Fastighetsbildningsåtgärder och marköverföringar

Detaljplanen innebär inga fastighetsbildningsåtgärder eller marköverföringar.

Rättigheter (gemensamhetsanläggningar, servitut, ledningsrätter)

Nedan redovisas befintliga rättigheter för fastigheten Stapelbädden 9. Inga av rättigheterna påverkas av planförslaget.

- Officialservitut för väg (0186-00/13.1) till förmån för Lidingö 12:238, belastar Stapelbädden 9.
- Officialservitut för elledning, VA (0186-00/13.2) till förmån för Lidingö 12:238, belastar Stapelbädden 9.
- Officialservitut för ledning (01-IM4-36/3179.1) till förmån för Stapelbädden 1, belastar Stapelbädden 3, Stapelbädden 5, Stapelbädden 6, Stapelbädden 7 och Stapelbädden 9.
- Stapelbädden 9 är deltagande i gemensamhetsanläggningen Stapelbädden GA:1, med ändamålet strandpromenad, gång- och cykelväg samt rekreatiomsområde.

- Stapelbädden 9 är deltagande i gemensamhetsanläggningen Stapelbädden GA:2, med ändamålet vägar, parkeringsgarage, gårdsutrymmen, vatten- och avloppsledningar, belysning.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Markreservat för gångpassage (x-område)

I planen har ett markreservat (x-område) för gångtrafik lagts ut över en del av kvartersmarken, i syfte att säkerställa en allmän gångförbindelse från Vårdshusvägen ned till vattnet och den båthållplats som finns på fastigheten Lidingö 12:238. Området utgör en befintlig passage som i dag används av allmänheten och underhålls av kommunen (snöröjning). Genom planbestämmelsen säkerställs dess funktion som gångväg även i framtiden.

Marken inom x-området är kvartersmark och kvarstår i privat ägo. Fastighetsägaren har rätt att i övrigt använda marken i enlighet med planens användningsbestämmelser, förutsatt att gångpassagens funktion inte hindras eller försvåras. Området får inte bebyggas eller utformas på ett sätt som hindrar eller försvårar passagen. Eventuella förändringar inom området ska ske i samråd med kommunen för att säkerställa att gångfunktionen bibehålls.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän platsmark

Detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark.

Vatten och avlopp

Detaljplanen innebär ingen förändring för vatten- och avloppsnätet.

Dagvatten

Detaljplanen innebär ingen förändring för dagvattennätet. Dagvatten ska så långt som möjligt hanteras genom LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten. Fastighetsägaren ansvarar för dagvattenåtgärder inom kvartersmark.

Avfall

Detaljplanen innebär ingen förändring av avfallshanteringen.

Fjärrvärme

Fastigheten Stapelbädden 9 är ansluten till Stockholm exergis ledningar för fjärrvärme i Vårdshusvägen.

Ledningar, tele, fiber och digital kommunikation

Fastigheten är ansluten till Stokabs fiberledningar. Ledningarna bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Geoteknik

Fastighetsägaren ansvarar för lämplig grundläggningsmetod vid nybyggnationen.

Ekonomiska frågor

Utgifter och inkomster

Detaljplaneändringen bedöms inte innebära några negativa ekonomiska konsekvenser för Lidingö stad. Ett genomförande av detaljplanen innebär följande inkomster för Lidingö stad:

- Bygglovsavgift

Drift och underhållskostnader

Detaljplanens genomförande innebär inga ökade driftkostnader.

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut vid bygglovsprövning.

Bygglovsavgift

Bygglovsavgift tas ut i enlighet med gällande taxa vid tiden för ansökan.

Lantmäteriförrättning

Eventuella lantmäteriförrättningar bekostas av fastighetsägaren enligt Lantmäteriets taxa.

Utbyggnad av kvartersmark

Fastighetsägaren bekostar byggnation inom kvartersmark.

Vatten och avlopp (VA)

Fastigheten är ansluten till VA-nätet. Eventuella anslutningsavgifter för VA betalas av fastighetsägaren enligt gällande taxa.

Fjärrvärme

Fastigheten Stapelbädden 9 är redan ansluten till Stockholm exergis ledningar för fjärrvärme i Vårdshusvägen.

Ledningar, tele, fiber och digital kommunikation

Eventuell anslutning till ledningar bekostas av den som initierar åtgärden.

Avfall

Avfallshantering bekostas av fastighetsägaren enligt gällande taxa.



Medverkande tjänstemän

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

Ida Aronsson, planarkitekt och projektledare, miljö- och stadsbyggnadskontoret

Per Dunberg, plan- och bygglovschef, miljö- och stadsbyggnadskontoret