

2023-06-08
MSN/2021:223

Tillhör Lidingö miljö- och
stadsbyggnadsnämnds beslut den
21 november 2023 § 184

LAGA KRAFT 2023-12-19

Antagandehandling

Camilla Vikman
Sekreterare

Planbeskrivning tillhörande detaljplan för **Parkvägen 8 och Parkvägen 14**

Fastigheterna Lidingö 10:77, Lidingö 10:80 och Lidingö 10:89



Bostadshuset på fastigheten Lidingö 10:77

Vad är en detaljplan och hur går det till?

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

1. Samråd

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

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

2. Granskning

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

3. Antagande och genomförande

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



Innehållsförteckning

Vad är en detaljplan och hur går det till?	2
Om detaljplanen	5
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	7
Markägförhållanden	7
Tidigare ställningstaganden	8
Översiktsplan	8
Gällande detaljplan	9
Riksintressen	10
Planens överensstämmelse med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken	10
Miljömål	10
Miljökvalitetsnormer (MKN)	10
Planförslag och konsekvenser	11
Bebyggelse, stadsbild och gestaltning	11
Kulturmiljö	13
Natur och park	17
Gator och trafik	18
Geotekniska förhållanden	19
Teknisk försörjning	20
Dagvatten	20
Risker, miljö, hälsa och säkerhet	21
Förorenad mark	21
Radon	21
Buller	21
Ras, skred, erosion, sättningar	22
Översvämningsrisk	22
Farligt gods	22
Lidingöbanan	23
Räddningstjänsten tillgänglighet i området	23



Tillgänglighet	23
Planbestämmelser	24
Genomförandefrågor	26
Organisatoriska frågor	26
Fastighetsrättsliga frågor	26
Tekniska frågor	28
Ekonomiska frågor	28
Medverkande tjänstemän	28

Om detaljplanen

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar

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

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. 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 2022-03-23 § 3

Samråd 2023-01-12 – 2023-02-09

Granskning 8 maj – 29 maj 2023

Antagande Kvartal 3-4 2023

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

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 15 mars 2021 att uppdra åt miljö- och stadsbyggnadskontoret att sälja fastigheterna Lidingö 10:77 och 10:89 som är bebyggda med fristående enfamiljshus. Innan försäljning behöver en ny detaljplan upprättas då gällande detaljplaner inte medger bostadsändamål. Kommunstyrelsens planutskott beslutade 23 mars 2022 att överlåta till miljö- och stadsbyggnadsnämnden att upprätta förslag till detaljplan för Lidingö 10:77 och 10:89 i huvudsaklig överensstämmelse med start-PM. Den nya detaljplanen ska säkerställa att marken är lämplig för bostadsändamål och reglera lämpliga byggrätter på fastigheterna.

Syfte och huvuddrag

Planens syfte är att medge pågående markanvändning, bostadsändamål. Den nya detaljplanen ska även möjliggöra fastighetsregleringar för att ändamålsenliga fastigheter ska kunna bildas. Detaljplanen ska reglera lämpliga byggrätter samt skydda kulturhistorisk värdefull bebyggelse inom planområdet med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser.

Uppdrag

Kommunstyrelsens ansökan om plan- och försäljningsuppdrag gällande fastigheterna Lidingö 10:77 och Lidingö 10:89 inkom 15 mars 2021. Kommunstyrelsen uppdrog åt miljö- och stadsbyggnadskontoret att sälja fastigheterna efter att ny detaljplan vunnit laga kraft. En ny detaljplan ska tas fram som medger pågående markanvändning för att bebyggelsen ska vara planenlig inför försäljning.

Kommunstyrelsens planutskott överlät till miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 23 mars 2022 att upprätta förslag till detaljplan för Lidingö 10:77 och 10:89 i huvudsaklig överensstämmelse med start-PM.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att detaljplanen inte medför en sådan betydande miljöpåverkan som fordrar en miljöbedömning och upprättande av miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. miljöbalken (MB). Bedömningen har gjorts med stöd av utförd undersökning enligt 6 kap. 6 § MB och Miljöbedömningsförordningen (2017:966).

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

Konsekvenserna av planens genomförande bedöms varken enskilt eller sammantaget innebära en sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger i stadsdelen Skärsätra och omfattar fastigheterna Lidingö 10:77, Lidingö 10:80 och Lidingö 10:89. Planområdet ligger i anslutning till Parkvägen strax norr om Södra Kungsvägen i närheten av Lidingöbanans hållplatser Skärsätra och Kottla. På fastigheten Lidingö 10:77 står ett fristående enbostadshus och på angränsande fastighet Lidingö 10:80 står tillhörande komplementbyggnad. På fastigheten Lidingö 10:89 står ett fristående enbostadshus. Byggnaden har tidigare tillfälligt även använts som korttidsvistelse för barn eller ungdomar utanför det egna hemmet och som förskola.



Bilden visar en karta där planområdet är markerad med svart oval.

Areal

Planområdet har en yta på cirka 3532 kvm.

Markägförhållanden

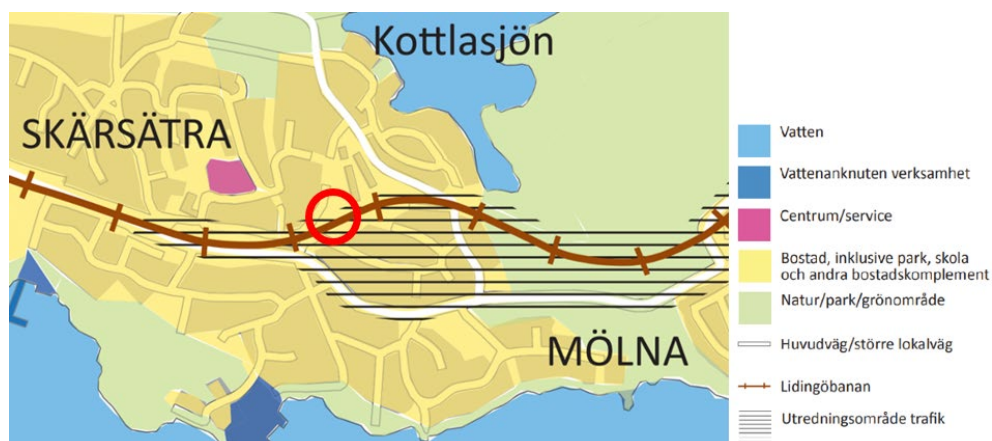
Följande fastigheter ingår i planområdet.

- Fastigheten Lidingö 10:77 ägs av Lidingö Stad och har en area på cirka 1773 kvm.
- Fastigheten Lidingö 10:80 ägs av Lidingö Stad och har en area på cirka 583 kvm.
- Fastigheten Lidingö 10:89 ägs av Lidingö Stad och har en area på cirka 1000 kvm.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Lidingös översiktsplan är området utpekad som Bostad, inklusive park, skola och andra bostadskomplement. Planområdet ligger även inom område som är utpekad som utredningsområde trafik i gällande översiktsplan. Utredningsområdet rör tidigare planer för en eventuell omläggning av Södra Kungsvägen, som inte längre är aktuella, vilket framgår i översiktsplanens aktualitetsförklaring 2020-04-30.

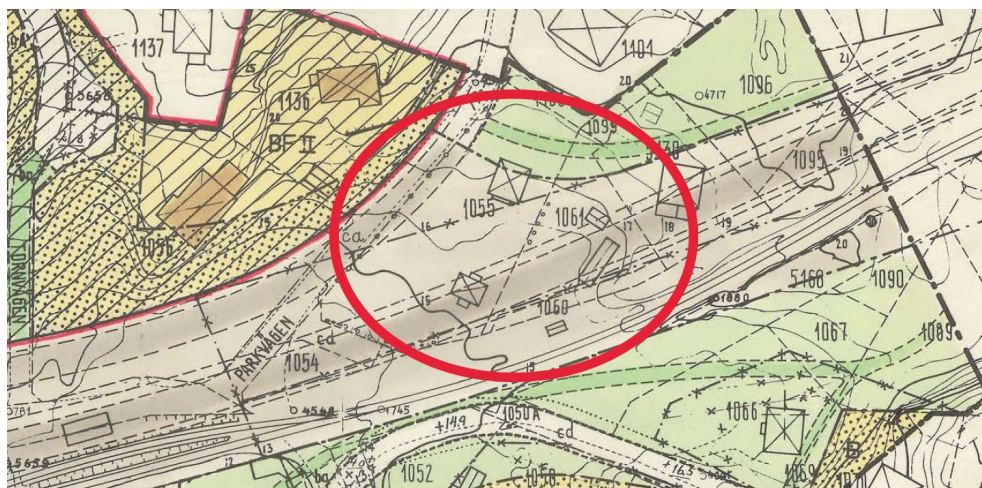


Bilden visar ett utsnitt från Lidingös översiktsplan. Planområdet markerat med röd cirkel.



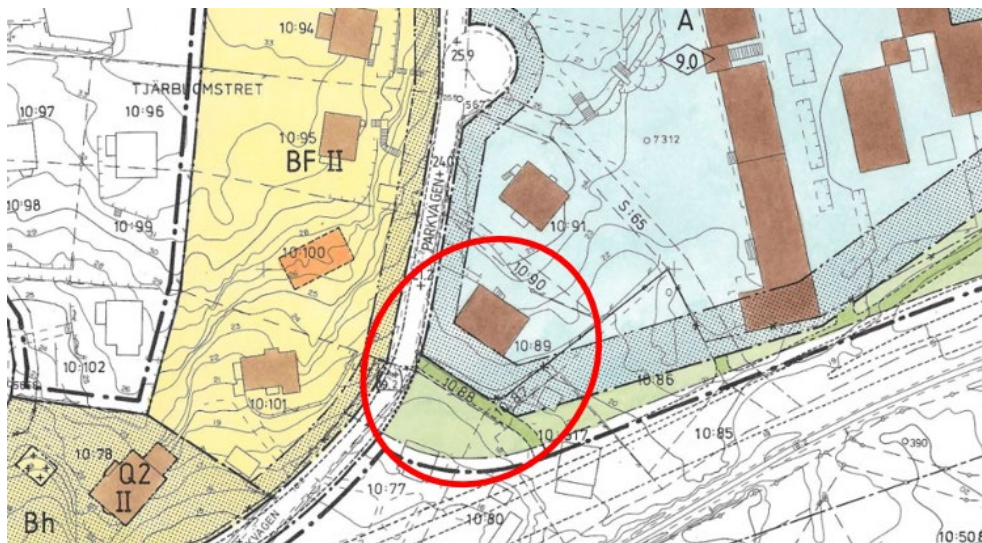
Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för fastigheterna Lidingö 10:77 och Lidingö 10:80 är huvudsakligen *Förslag till ändring och utvidgande av stadsplan för del av stadsdelen Skärsätra* från mars 1968 (0186-23/1972D). Planen anger användningen Tmj (Område för motor- och järnvägstrafik samt underjordiska ledningar) för större delen av fastigheterna. I fastigheternas norra del finns en liten del som omfattas av *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan* från april 1983 (0186-P86/0626-0).



Bilden visar ett utsnitt från gällande detaljplan för södra delen av Lidingö 10:77 och Lidingö 10:80. Fastigheterna är markerad med röd oval.

Gällande detaljplan för fastigheten Lidingö 10:89 samt den norra delen av Lidingö 10:77 och Lidingö 10:80 är *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan* från april 1983 (0186-P86/0626-0). Planen anger användningen A (Område för allmänt ändamål) för hela fastigheten Lidingö 10:89 där också stor del av fastigheten omfattas av prickmark (Mark som inte får bebyggas). Norra delen av Lidingö 10:77 och Lidingö 10:80 har användningen *Park och Parkväg*.



Bilden visar ett utsnitt från gällande detaljplan för Lidingö 10:89 samt norra delen av Lidingö 10:77 och Lidingö 10:80. Berörd del av planområdet är markerad med röd oval.

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.

Miljömål

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

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Luft

Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för luft.

Vatten

Vattenförekomsten som planområdet avvattnas till är Lilla Värtan. Lilla Värtan har enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS, 2022) statusklassning och miljökvalitetsnormer enligt nedan.

Vattenförekomst Lilla Värtan	Ekologisk status	Kemisk status
Befintlig status	Otillfredsställande	Uppnår ej god status
Miljökvalitetsnormer	Måttlig ekologisk status till 2039	God kemisk ytvattenstatus 2027. Undantag för bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Planförslag och konsekvenser

Bebyggelse, stadsbild och gestaltning

Nulägesbeskrivning

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

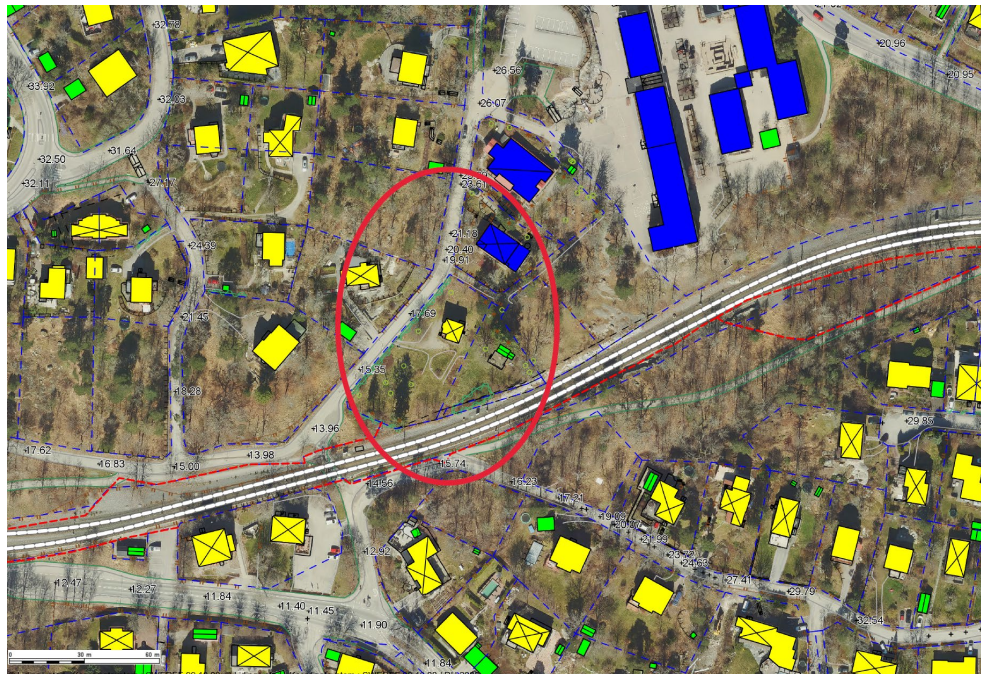
Stadsdelsnamnet Skärsätra är hämtat från Skärsätra gård innanför Halvkakssundet. Gården har anor från medeltiden (omnämd 1379). På den före detta gårdens marker har en stor del av nuvarande stadsdel vuxit fram. Kottla gård i nordöstra Skärsätra var ett torp under Stockby på 1700-talet och blev ett eget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

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

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

Expansionen av Skärsätra villastad tog form framför allt under åren kring 1910. 1911 byggdes Skärsättras första skola vid Parkvägen. Tillkomsten av södra Lidingöbanan 1913-1914 med flera hållplatser i stadsdelen bidrog ytterligare till expansionen. Kustremsan var till stor del tänkt som industrimark. Industrierbetarnas bostäder på billigare tomter var tänkta att koncentreras till området närmast industrierna samt i utkanten av Skärsätra vid gränsen mot Stockby. Vid Kottlasjön och på höjdryggarna

innanför kusten skulle det byggas villor för mer välbärgade invånare och så blev det också i huvudsak.



Bilden visar en karta över planområdet och intilliggande bebyggelse. Planområdet är markerad med röd oval.

Planförslag-och konsekvenser

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

Lidingö 10:77 och Lidingö 10:80

Planförslaget förutsätter en sammanläggning av fastigheterna och medger en minsta fastighetsstorlek om 2300 kvm. Befintlig huvudbyggnad regleras med en varsamhetsbestämmelse och rivningsförbud. Byggnaden ges en utökad byggrätt på cirka 20 kvm med en utformningsbestämmelse för att tillbyggnaden ska göras varsamt och uppfattas som en väl integrerad del av den ursprungliga gestaltningen. Inom den sammanslagna fastigheten får endast en huvudbyggnad uppföras och får endast vara ett friliggande enbostadshus. Byggnader ska utformas med sadeltak, mansardtak eller valmat tak. Nockhöjd är reglerad till befintlig nockhöjd. Komplementbyggnader får uppföras med en högsta sammanlagd byggnadsarea om 80 kvm, varav den största byggnaden får vara högst 40 kvm. Komplementbyggnader ska placeras minst 3 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader får ha en högsta byggnadshöjd om 3 meter och en högsta nockhöjd om 4 meter. I komplementbyggnad får bostad ej inredas. 60 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig och takvatten ska infiltreras inom den egna fastigheten. Marklov krävs för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.



Lidingö 10:89

Befintlig byggnad innehar inga särskilda kulturvärden och skyddas inte i detaljplanen. Minsta fastighetsstorlek regleras till 1000 kvm för att fastigheten inte ska kunna styckas. En byggnadsarea för huvudbyggnad på 200 kvm medges inom fastigheten, vilken befintlig byggnad inryms i. Inom fastigheten får endast en huvudbyggnad uppföras och får endast vara ett friliggande enbostadshus.

Byggnader ska utformas med sadeltak, mansardtak eller valmat tak. Huvudbyggnad ska placeras minst 3,5 meter från fastighetsgräns. Byggnaden ska placeras och utformas efter befintlig terräng för att sprängning, schaktning och fyllning ska minimeras. Nockhöjd är reglerad till 31 meter över angivet nollplan.

Komplementbyggnader får uppföras med en högsta sammanlagd byggnadsarea om 40 kvm. Komplementbyggnader ska placeras minst 3 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader får ha en högsta byggnadshöjd om 3 meter och en högsta nockhöjd om 4 meter. I komplementbyggnad får bostad ej inredas. 60 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig och takvatten ska infiltreras inom den egna fastigheten. Marklov krävs för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

Kulturmiljö

Nulägesbeskrivning

Lidingö 10:77 och Lidingö 10:80

Många av tomterna i Skärsätra bebyggdes med mindre villor av hantverkare som blev sina egna byggherrar och byggmästare. På det sättet skiljer sig den äldre villastadskaraktären till exempel från Hersby där det främst var en bättre bemedlad borgarklass som byggde större villor med många rum till hög standard. För att förbättra byggnadskvaliteten tillhandahöll villabolaget i Skärsätra byggnadsritningar utförda av bolagets egna arkitekter, som byggherrarna kunde köpa till låg taxa. Det fanns även typritningarna för olika husvarianter.

Huvudbyggnaden på fastigheten Lidingö 10:77 uppfördes 1910 och inreddes med en bostad. Det saknas nybyggnadsritningar i miljö- och stadsbyggnadskontorets bygglovsarkiv, men det är inte osannolikt att byggnaden på Lidingö 10:77 uppfördes efter ritningar från Nya AB Skärsätra. Vid samma tidpunkt uppfördes en mindre bostadsbyggnad om 27 m² på tomtens södra del där ytterligare en lägenhet inreddes. Den mindre stugan revs 2007 tillsammans med en mindre uthuslänga.

Huvudbyggnaden uppfördes i två våningar i en enkel jugendkaraktär med en smal hög byggnadsvolym och brutet tak. Byggnaden är klädd med liggande träpanel målat i faluröd kulör och har ett lertegelklätt tak. På vinden finns ett stort halvmåneformat fönster mot öster. Spröjsade fönster förekommer men de flesta fönster är utbytta till enklare spröjslösa fönster med en till tre lufter. Troligen en förändring som skett i mitten av 1900-talet, då några av dessa fönster redovisas på en tillbyggnadsritning från 1949. Fönster, knutbrädor och listverk är vitmålade.



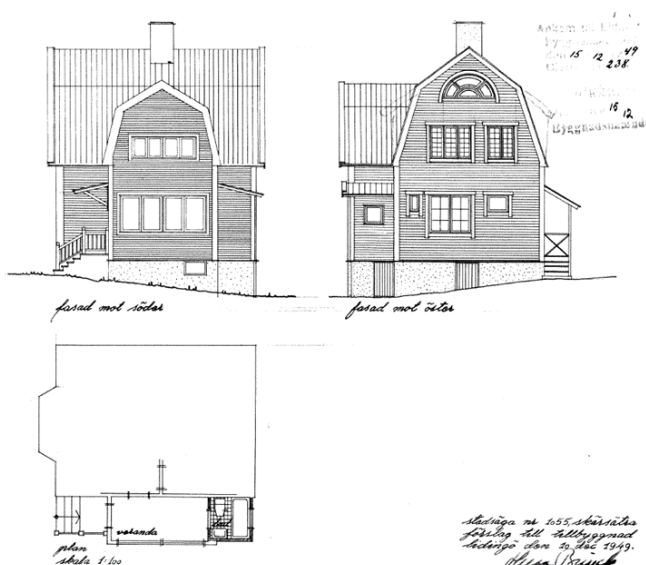
1949 ansöktes om byggnadslov för en tillbyggnad för ett badrum och toalett, sökanden var magister David Olsson, kanske arbetade han på Skärsätra skola. Tillbyggnaden förlades i söder i anslutning till verandan. På ritningen framkommer att i vart fall fönstren på övre plan mot öster var småspröjsade. Småspröjsade fönster är snarare ett nationalromantiskt karaktärsdrag, men det var inte ovanligt med blandstilar i början av 1900-talet.

Villan är ett tidigt exempel på utbyggnaden av Skärsättras villastad och har ett stort miljöskapande värde i området. Byggnaden bedöms vara kulturhistoriskt särskilt värdefull och föreslås därför omfattas av en varsamhetsbestämmelse och rivningsförbud.

Tomten är lummig och har ett flertal äldre fruktträd och buskar. Den stora tomten, med en centralt placerad huvudbyggnad, är tidstypisk för villabebyggelsens byggnadsstruktur vid förra sekelskiftet.



Bild till vänster visar den nu rivna stugan som innehöll en liten lägenhet. Bild till höger visar en nu riven uthuslänga i bakgrunden. I förgrunden garaget från 1920-talet, som nu är tillbyggt med en uteplats och ligger på fastigheten Lidingö 10:80.



Bilden visar ritningar från 1949. Ritningarna visar en mindre tillbyggnad för badrum och toalett som förlades invid verandan.



Bild till vänster visar huvudbyggnaden på fastigheten Lidingö 10:77 från sydväst. Bild till höger visar samma byggnad från nordost. Byggnadens småskaliga volym och uttryck är välbevarat, trots senare tiders ändring av flera fönster.

Byggnadsbeskrivning Lidingö 10:77

Antal våningar: Två våningar inklusive källare och vind.

Sockel: Målad puts i betonggrå kulör.

Stomme/konstruktion: Trästomme/bjälklag.

Takform: Brutet sadeltak.

Skorsten: Murad centrerad skorsten.

Taktäckningsmaterial: Tvåkupigt lertegel.

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

Fönster: På vinden finns ett stort halvmåneformat fönster mot öster. Spröjsade fönster förekommer men de flesta fönster är utbytta till enklare spröjslösa fönster med en till tre lufter. Material är trä målat i vit kulör.

Utvändiga detaljer: På fasad mot söder finns en centrerad utbyggnad i två våningar med inbyggd veranda. Takkupor i fasad mot norr och söder. På fasad mot väster, burspråk på nedre plan. På fasad mot norr en mindre förstukvist.

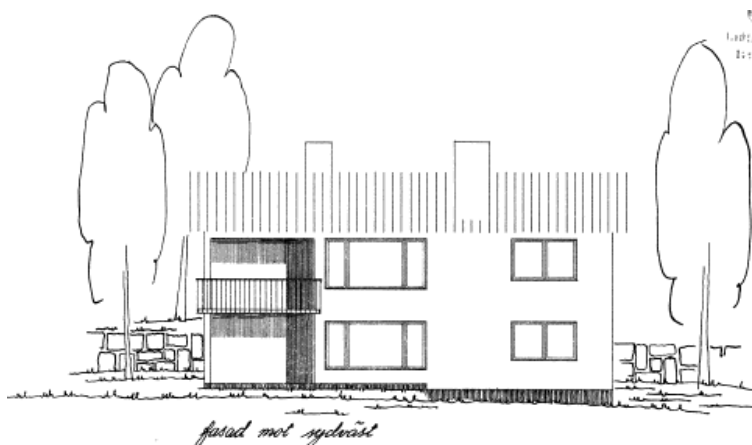
Senare tillägg: Originalfönster är utbytta till nya fönster i trä. Tidigare fönster har troligen varit småspröjsade eller tvåluftsfönster med sexdelad spröjs i enlighet med uppmättningsritningar från 1950-talet. Tillbyggnad av ett litet badrum skedde på 1950-talet invid verandan mot söder.

Lidingö 10:89

Huvudbyggnaden på Lidingö 10:89 fick bygglov 1952 och ritades av Hugo Brinck. Villan uppfördes i två våningar och inreddes som enbostadshus. Tomten låg då utanför stadsplanlagt område. 1982 reglerades tomten att vara del av område för



allmänt ändamål. Förslaget var att byggnaden till exempel skulle kunna användas som fritidshem om behov uppstod. 1986 inreddes villan till fritidshem. 2013 gavs bygglov för att bygga till villan mot nordost och inreda den för korttidsvistelse för barn eller ungdomar utanför det egna hemmet.



Bilden visar en ursprungsritning på fasaden för villan, ritad av Hugo Brink.



Bilden till vänster visar befintlig byggnad på fastigheten Lidingö 10:89 sett från Parkvägen. Bilden till höger visar tillbyggnaden som byggdes 2013 sett från parkstråket som passerar söder om fastigheten, och norr om Lidingö 10:77.

Planförslag och konsekvenser

Villan på Lidingö 10:77 bedöms vara en tydlig representant för villastadsbebyggelsens utbyggnad i Skärsätra och har ett stort miljöskapande värde i omgivningen. Byggnaden bedöms vara kulturhistoriskt särskilt värdefull och föreslås därför omfattas av en varsamhetsbestämmelse och rivningsförbud för att tydliggöra att byggnadens ursprungliga karaktärsdrag ska omfattas av särskild hänsyn vid ändringar.

k₁ Kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad. Ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktär som enkel jugendvilla från tidigt 1900-tal vad avser volym, proportioner, utformning och detaljningsnivå.

r₁ Byggnad får inte rivas



Fönster har bytts ut under mitten av 1900-talet. Med fördel kan fasaden återställas till ett mer tidstypiskt uttryck med nya fönster i trä, väl dimensionerade. Inspiration till fönsterutformning finns i tillbyggnadsritningarna från 1940-talet, som visar att det funnits både småspröjsade fönster såväl som fönster med sex spröjs.

Plankartan utformas på så sätt att det finns utrymme för en tillbyggnad mot norr i två våningar. Befintlig byggnadsarea är liten och det kan finnas behov att bygga till en volym för att iordningställa till exempel större badrum och hall. Tillbyggnaden ska utformas väl anpassad till byggnadens karaktärsdrag och uppfattas som en väl integrerad del till den ursprungliga gestaltningen. Verandautbyggnaden mot söder i två våningar är en bra gestaltningsmässig referens för en ny tillbyggnad mot norr, även om byggnadsarean för tillbyggnaden tillåts vara större än verandan. Den byggbara ytan på plankartan utformas på så sätt att en tillbyggnad dras in från fasadens hushörn.

Lovbefriade åtgärder enligt 9 kap. 4 § pkt 4a-4c §§ - Attefallsregler

Byggnaden på Lidingö 10:77 är kulturhistoriskt särskilt värdefull. Av den anledningen regleras i detaljplaneförslaget att fastigheten inte omfattas av möjlighet till vissa av de bygglovsbefriade åtgärderna enligt 9 kapitlet 4 § pkt 4a-4c §§ PBL, det vill säga för så kallade attefallsåtgärder.

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

För fastigheten krävs således bygglov för att:

- göra en tillbyggnad på max 15 kvadratmeter
- bygga högst två takkupor
- i ett enbostadshus inreda ytterligare en bostad
- uppföra en fristående komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus

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

Natur och park

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger i anslutning till ett parkstråk och ett villaområde som har en relativt hög grad välvuxna träd trots den höga tätheten av villabebyggelse. På respektive tomt finns ett antal större träd. På fastigheten Lidingö 10:77 finns en stor hästkastanj. Det är inte en inhemsk art men den har håligheter vilka skulle kunna utnyttjas av insekter, fåglar och fladdermöss. Inom fastigheten finns även bland annat en ganska stor lind, några ekar och lönnar. Det finns även större granar och

tallar samt unga körsbär, almar och någon klibbal. Fyra äldre mossbeklädda äppelträd, varav några hade håligheter och var bevuxna med svamp. En del buskage, bland annat hasselbuskar, finns inom fastigheten.



Bilden visar ett foto på del av planområdet, sett från Lidingö 10:77 in mot Lidingö 10:80. På bilden syns en variation av större och mindre träd, buskar och gräs.

Lidingös grönpplan

Planområdet ligger i närheten av vad som i Lidingös grönpplan är utpekad som ett grönt samband och en grön värdekärna. Området ligger inte inom något ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO) och det finns inga särskilda naturtyper eller ekologiska samband för barrskog. Området ligger dock angränsande till ett samband för ädellövskog.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte medföra konsekvenser för naturmiljön. Detaljplanen reglerar andelen mark som ska vara genomsläpplig. Trädgårdarna innehåller inga kända höga naturvärden men bör bevaras för sina ekologiska värden och för att agera som visuellt skydd mot järnvägen.

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Gator

Planområdet angränsar i väster till Parkvägen, som leder upp till Skärsätra skola där det finns en vändplan.



Parkering

Samtliga bostadshus har infarter från Parkvägen. Fastigheten Lidingö 10:80 har inte möjlighet till egen infart. Parkering sker inom kvartersmark.

Gång- och cykel

Längs med Parkvägen finns en gångbana som separeras från körbana med kantsten. Cykling sker i blandtrafik längs Parkvägen.

Kollektivtrafik

Från planområdet är det ungefär en 250 meters gångväg till Skärsåtra station där Lidingöbanan passerar. Närmsta busshållplats finns vid Kottlavägen eller Södra Kungsvägen, cirka 300–350 meters gångavstånd från planområdet.

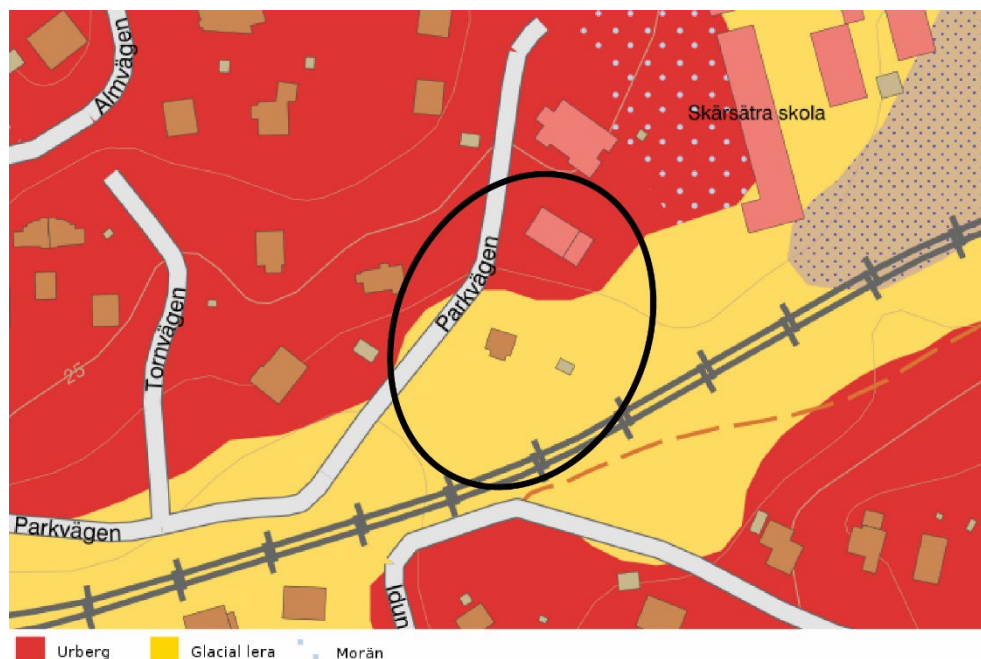
Planförslag och konsekvenser

En del av befintlig gångbana längs Parkvägen ligger idag inom fastigheten Lidingö 10:77. Denna yta planläggs som Gata och ska vid planens genomförande regleras till vägfastigheten Lidingö 10:564.

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Marken inom Lidingö 10:77 och 10:80 består huvudsakligen av lera. Marken inom Lidingö 10:89 består huvudsakligen av berg.



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



Planförslag och konsekvenser

Befintliga byggnader inom planområdet har stått på platsen länge. Risker kopplade till markförhållanden bedöms vara minimala.

Teknisk försörjning

Nulägesbeskrivning

Vatten och avlopp

Planområdet är försörjt med vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns inte inom planområdet.

El

Planområdet är försörjt med el.

Ledningar, tele, fiber och digital kommunikation

Ledningar finns dragna längs med gatan och in på fastigheterna.

Avfall

I området finns kommunal avfallshämtning och avfallshantering sker i direkt anslutning till respektive bostadshus. Närmsta återvinningstation finns i Högberga.

Planförslag och konsekvenser

Avfallshanteringen kommer vid planens genomförande inte att förändras.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

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

Planförslag och konsekvenser

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

Risker, miljö, hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Nulägesbeskrivning

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

Radon

Nulägesbeskrivning

Berggrunden i Lidingö klassas som normalriskmark beträffande radon.

Buller

Nulägesbeskrivning

Kända bullerkällor i planområdets närhet är Lidingöbanan. Södra Kungsvägen ligger söder om Lidingöbanan och påverkar inte planområdet. 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.

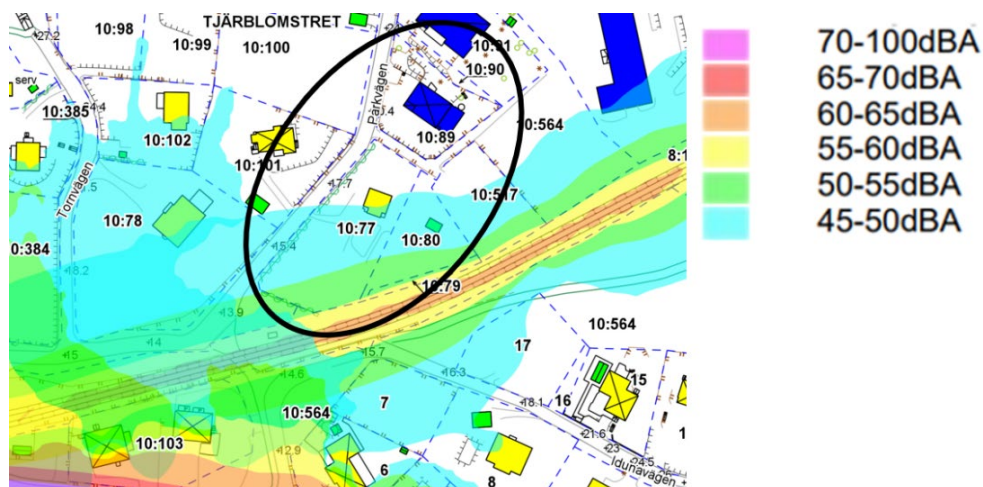
Om denna ljudnivå ändå överskrids gäller enligt förordningen följande:

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

I den övergripande bullerutredningen för Lidingö från 2012 (järnväg) framgår det att delar av planområdet kan påverkas av buller från Lidingöbanan. Årsdygnstrafik för spårtrafik är näst intill oförändrad sedan karteringen gjordes och bedöms därmed vara aktuell. Dessa värden bedöms fortsätta ligga på motsvarande nivåer även i framtiden då Lidingö har en lägre utvecklingstakt än regionen.

Planområdet innehar inga höga bullernivåer. All bebyggelse som tillåts inom planområdet kommer att kunna ha fasader där 60dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids.



Bilden visar ett utsnitt från stadens övergripande bullerkartering för Lidingö stad. Beräknade värden gäller från 2012 för spårtrafik och 2008 för vägtrafik från Södra Kungsvägen. Planområdet är markerat med svart oval.

Ras, skred, erosion, sättningar

Nulägesbeskrivning

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

Planförslag och konsekvenser

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

Översvämningsrisk

Nulägesbeskrivning

Marken inom planområdet sluttar relativt jämt ner mot sydväst och inom planområdet finns inga uppenbara lågpunkter som kan leda till översvämnning.

Planförslag och konsekvenser

I planförslaget bedöms det inte föreligga någon översvämningsrisk.

Farligt gods

Nulägesbeskrivning

Rekommenderad led för transport av farligt gods ligger ungefär 115 meter ifrån befintlig bebyggelse inom planområdet. Transportleden och planområdet ligger på vardera sida av järnvägsspåren.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen medger befintlig markanvändning och avståndet bedöms som godtagbart i det enskilda fallet.

Lidingöbanan

Nulägesbeskrivning

Lidingöbanan ligger söder om planområdet. Från närmaste bebyggelse till närmaste spårmitt är det 32 meters avstånd. På järnvägsspåret förekommer enbart persontrafik. Risker kopplade till Lidingöbanan utgörs av urspårning och tågbrand.

Planförslag och konsekvenser

Risker förknippade med urspårning och tågbrand bedöms som låga med anledning av byggnaders placering och för att tågen passerar i låg hastighet förbi planområdet eftersom det är lokaliserat mellan två stationer. Huvudbyggnadens placering på fastigheten Lidingö 10:77 säkras i plankartan vilket medför att det inte blir möjligt att placera huvudbyggnad närmare spåret.

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

Räddningstjänsten tillgänglighet i området

Nulägesbeskrivning

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

Planförslag och konsekvenser

Räddningstjänstens framkomlighet påverkas inte av detaljplanen.

Tillgänglighet

Nulägesbeskrivning

Planområdet angörs tillgängligt med personfordon. Befintlig byggnad på Lidingö 10:77 har trappor upp till entréerna och nås inte tillgängligt idag.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte medföra konsekvenser för tillgängligheten. Vid framtida bygglov kan det ställas krav på att den tillbyggda delen på fastigheten Lidingö 10:77 ska uppfylla tillgänglighetskrav och möjligheten att uppföra tillbyggnaden tillgänglig bedöms som god.

Vid en eventuell rivning och nybyggnation på fastigheten Lidingö 10:89 kommer det ställas krav på att den nya villan ska uppfylla samtliga tillgänglighetskrav. Inom kvartersmark finns goda möjligheter till tillgänglighetsanpassning.



Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelser:	Förklaring/syfte:
	Användning av allmän platsmark
GATA	Del av befintlig lokalgata
	Användning av kvartersmark
B	Bostäder
	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark
Begränsning av markens nyttjande 	Yta markerad med korsmark på plankartan får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnad
Fastighetsstorlek d_1, d_2	Minsta fastighetsstorlek regleras till 1000 kvm för Lidingö 10:89. Minsta fastighetsstorlek regleras till 2300 kvm för Lidingö 10:77 och 10:80. 10:77 och 10:80 uppfyller tillsammans kravet på minsta fastighetsstorlek, men inte ensamma. Syftet är att dessa två ska sammanläggas.
Höjd på byggnadsverk h_1, h_2	Befintlig nockhöjd på byggnad där skydd av kulturvärden och varsamhetsbestämmelser finns sätts ut till 27 meter över angivet nollplan. För en eventuell ny huvudbyggnad på Lidingö 10:89 medges en nockhöjd på 31 meter över angivet nollplan vilket medger en lite högre höjd än befintlig byggnad. Komplementbyggnader får en högsta byggnadshöjd om 3 meter och en högsta nockhöjd om 4 meter. Syftet är att komplementbyggnader tydligt ska vara underordnade huvudbyggnaden.
Placering p_1	Komplementbyggnad ska placeras minst tre meter från fastighetsgräns för att säkra att underhåll kan ske på den egna fastigheten. För Lidingö 10:89 gäller att huvudbyggnad ska placeras minst 3,5 meter från fastighetsgräns.
Rivningsförbud r_1	Rivningsförbud införs på byggnad på fastigheten Lidingö 10:77 som klassats som kulturhistoriskt särskilt värdefull.
Utformning f_1	Utformningsbestämmelser införs för att bebyggelsen ska bibehålla befintlig karaktär. Huvudbyggnad ska uppföras friliggande. Endast en bostad får inredas i byggnaden. Huvudbyggnad ska utformas med sadeltak, mansardtak eller valmat tak. För Lidingö 10:77 gäller att tillbyggnad på ursprunglig byggnadsvolym ska göras varsamt och ta hänsyn till befintlig karaktär.
Utförande b_1	Minst 60% av fastighetsarean inom kvartersmark ska vara genomsläpplig för att säkra att dagvatten kan omhändertas lokalt. Takvatten ska infiltreras inom fastigheten. För ny huvudbyggnad på fastigheten Lidingö 10:89 gäller att byggnaden ska placeras och utformas efter befintlig terräng. Sprängning, schaktning och fyllning ska minimeras. Mindre nivåskillnader upptas med förhöjd sockel. Schaktning och fyllning är inte tillåtet förutom i



Bestämmelser:	Förklaring/syfte:
	direkt anslutning till planerad byggnad eller för att möjliggöra infart till byggnaden.
Utnyttjandegrad e_1, e_2, e_3	För Lidingö 10:89 medges en största byggnadsarea för huvudbyggnad på 200 kvm. Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 40 kvm. För Lidingö 10:77 och 10:80 medges en största sammanlagd byggnadsarea för komplementbyggnader på 80 kvm, varav den enskilt största får vara 40 kvm.
Varsamhet k_1	Varsamhetsbestämmelser införs för byggnad på Lidingö 10:77 eftersom byggnaden innehar särskilt kulturhistoriskt värde. Ändring av byggnaden ska utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens karaktär som enkel jugendvilla från tidigt 1900-tal vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringsnivå.
Ändrad lovplikt a_1	Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Byggnaden på Lidingö 10:77 är kulturhistoriskt särskilt värdefull och regleras med ändrad lovplikt. Detta innebär att en fristående komplementbyggnad, komplementbostadshus, tillbyggnader, takkupor samt inredning av ytterligare bostad som annars är lovbefriade enligt PBL 9 kap. 4 a-c §§ prövas mot bestämmelserna i detaljplanen.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen får laga kraft.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Lidingö stad är huvudman för allmän platsmark.

Tidplan

Planen beräknas antas kvartal 3-4 2023. Tidplanen är preliminär och kan komma att ändras.

Avtal

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Lidingö stad är fastighetsägare för samtliga fastigheter inom planområdet.

Fastighetsbildningsåtgärder och marköverföringar

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

Fastighetsåtgärder beskrivs under rubriken fastighetsrättsliga konsekvenser.

Rättigheter (gemensamhetsanläggningar, servitut, ledningsrätter)

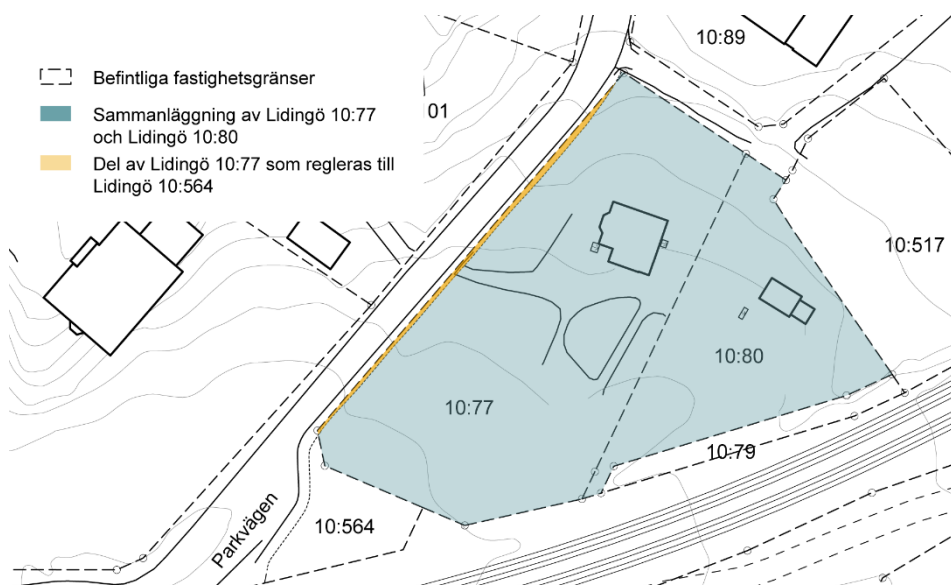
Inom planområdet gäller två officialservitut med aktnummer 0186-15/15.8 som belastar Lidingö 10:77 och 0186-15/15.9 som belastar Lidingö 10:80. Servituten är till förmån för fastigheten Lidingö 8:1 som ägs av Aktiebolaget Storstockholms Lokaltrafik. Servitutet ger rätt att anlägga, underhålla och förnya skyddsstaket längs med järnvägen. Vid fastighetsreglering av 10:77 och 10:80 behöver servituten belasta den nya fastigheten.

Nedan redovisas en tabell för de fastigheter där konsekvenser uppstår.

Fastighet	Konsekvens
Lidingö 10:77	Fastigheten blir för liten enligt detaljplanens regleringar och behöver sammanläggas med Lidingö 10:80. Del av fastigheten planläggs som Gata och den delen bör regleras för att ingå i vägfastigheten Lidingö 10:564. Vid fastighetsreglering och sammanläggning behöver officialservitut med aktnummer 0186-15/15.8 belasta den sammanlagda fastigheten.
Lidingö 10:80	Fastigheten blir för liten enligt detaljplanens regleringar och behöver sammanläggas med Lidingö 10:77. Vid sammanläggning behöver officialservitut med aktnummer 0186-15/15.9 belasta den sammanlagda fastigheten.
Lidingö 10:564	Del av planområdet inom fastigheten Lidingö 10:77 som planläggs som Gata bör fastighetsregleras med vägfastigheten Lidingö 10:564. Att del av fastigheten planläggs som allmän plats ger fastighetsägaren rätt att kräva inlösen av staden, enligt 14 kap 20§ PBL. Marken bör därför regleras till 10:564 innan fastigheten säljs till privatperson.
Lidingö 10:89	Blir inte möjlig att stycka av.

Fastighetskonsekvenskartor

Nedan redovisas en fastighetskonsekvenskarta för de fastigheter där fastighetsreglering kommer behövas.



Bilden visar en karta över hur fastigheterna kan sammanläggas och regleras.



Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom stadens VA-verksamhetsområde och endast en av fastigheterna är anslutna till kommunala vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar. Anslutningsavgifter för kommunalt VA tillkommer.

Ledningar, tele, fiber och digital kommunikation

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

Ekonomiska frågor

Utgifter och inkomster

Detaljplanen bekostas av Lidingö stad. Inkomst kommer vid markförsäljning och när planavgift tas ut i samband med bygglov.

Lantmäteriförrättning

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

Medverkande tjänstemän

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

Ida Aronsson

Planarkitekt, Miljö- och
stadsbyggnadskontoret

Alexander Celebioglu

Arkitekt, Sweco

Per Dunberg

Plan- och bygglovschef, Miljö- och
stadsbyggnadskontoret

Gudrun Bohlin

Antikvarie och plansamordnare, Miljö- och
stadsbyggnadskontoret