



Lidingö
stad

2023-11-21

LS 2023/26

Antagandehandling

LAGA KRAFT 2024-03-20

Tillhör Lidingö

kommunfullmäktiges beslut den 19
februari 2024 § 17

Per Franzén

Sekreterare

Planbeskrivning tillhörande detaljplan för Geväret 23, Hersby



Planområdets lokalisering på Lidingö

Vad är en detaljplan och hur går det till?

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

1. Samråd

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

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

2. Granskning

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

3. Antagande och genomförande

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



Innehållsförteckning

Vad är en detaljplan och hur går det till?	1
Om detaljplanen	4
Detaljplanens handlingar	4
Plan- och bygglagen	4
Förfarande och planprocess	4
Bakgrund	5
Syfte och huvuddrag	5
Uppdrag	5
Undersökning av betydande miljöpåverkan	5
Plandata	6
Lägesbestämning	6
Areal	6
Markägoförhållanden	6
Tidigare ställningstaganden	6
Översiktsplan	6
Planprogram	7
Gällande detaljplan	7
Gällande fastighetsplaner/tomtindelningar	8
Riksintressen	8
Planens överensstämmelse med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken	8
Miljömål	8
Miljökvalitetsnormer (MKN)	9
Planförslag och konsekvenser	10
Bebyggelse, stadsbild och gestaltning	10
Handel, kontor och service	12
Natur och park	13
Kulturmiljö	14
Gator och trafik	14
Geotekniska förhållanden	15
Teknisk försörjning	15
Dagvatten	16
Risker, miljö, hälsa och säkerhet	17
Förorenad mark	17
Radon	17
Buller	17
Ras, skred, erosion, sättningar	20
Översvämningsrisk	21



Farligt gods	21
Bensinstation	23
Räddningstjänsten tillgänglighet i området	24
Planbestämmelser	25
Genomförandefrågor	26
Organisatoriska frågor	26
Fastighetsrättsliga frågor	26
Tekniska frågor	26
Ekonomiska frågor	26
Medverkande tjänstemän	27

Om detaljplanen

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A3 i skala 1:500

Följande utredningar har tagits fram under planarbetet

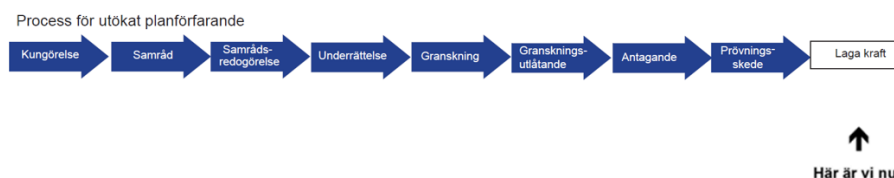
- Bullerutredning (Efterklang, 2023-03-22)

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 utökat planförfarande. Detaljplanen kommer antas av kommunfullmäktige. Se mer om processen på sid 2.



Tidplan

Beslut om planuppdrag	14 december 2022
Samråd	7 juni – 18 juli, 2023
Granskning	5 oktober – 2 november, 2023
Antagande	Kvartal 1, 2024
Laga kraft	cirka 3 veckor efter antagande, om antagandebeslutet inte överklagas.

Bakgrund

Fastighetsägaren till Geväret 23 i stadsdelen Hersby inkom med en begäran gällande ny detaljplan 8 april 2021. Begäran avsåg att ändra fastighetens markanvändningsbestämmelse HK (handel och kontor), till bostadsändamål.

Byggnaden på fastigheten är uppförd som ett enbostadshus och har alltid använts som bostad. Gällande detaljplan från 1997 ändrade användningsbestämmelsen från bostad till handel och kontor på grund av den rådande bullersituationen vid Södra Kungsvägen. I enlighet med Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader har riktvärdena höjts för trafikbuller utomhus efter att planen antogs, vilket har ändrat förutsättningarna för att ändra markanvändning tillbaka till bostadsändamål.

Syfte och huvuddrag

Planens syfte är att ändra gällande detaljplans användningsbestämmelse HK (handel och kontor), till bostadsändamål. En ändring av markanvändningen till bostadsändamål skulle bekräfta pågående markanvändning.

Detaljplaneförslaget tillåter samma byggrätt för fastigheten som i gällande detaljplan, med en största byggnadsarea på 250 kvm och en högsta nockhöjd på 42 meter över angivet nollplan fördelat på ett enbostadshus med en tillhörande komplementbyggnad. På grund av fastighetens utsatta läge gentemot Södra Kungsvägens buller reglerar plankartan uteplats mot stilla sida samt prickmark för att säkerhetsställa att byggnaden placeras på tillräckligt avstånd från vägen.

Uppdrag

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 14 december 2022, § 13 att inleda planarbete för Geväret 23. Kommunstyrelsens planutskott överlät åt miljö- och stadsbyggnadsnämnden att upprätta förslag till detaljplan för Geväret 23 i huvudsaklig överensstämmelse med start-PM daterat 22 november 2022.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

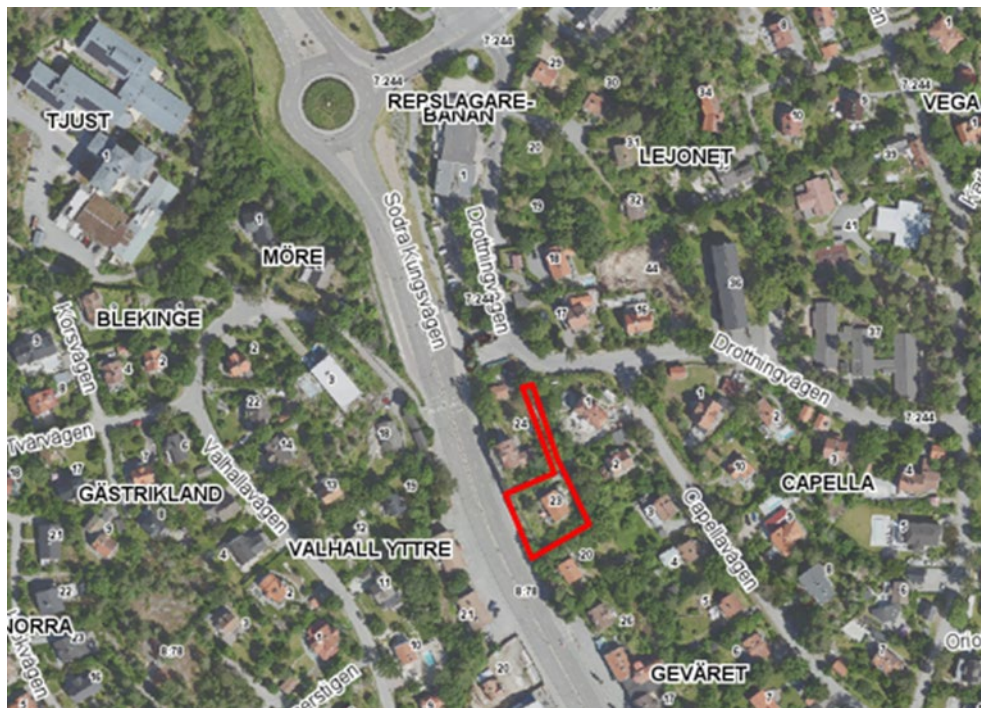
Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att detaljplanen inte medför en sådan betydande miljöpåverkan som fordrar en miljöbedömning och upprättande av miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. miljöbalken (MB). Bedömningen har gjorts med stöd av utförd undersökning enligt 6 kap. 6 § MB och Miljöbedömningsförordningen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



Plandata

Lägesbestämning

Fastigheten Geväret 23 ligger på öns sydvästra sida, i stadsdelen Hersby, ca 500 m från Lidingö centrum.



Planområdet markerad med röd linje

Areal

Planområdet har en yta på 1302 kvm.

Markägförhållanden

Följande fastigheter ingår i planområdet.

- Geväret 23

Fastigheten är privatägd.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Lidingös översiktsplan 2012–2030 är området där fastigheten Geväret 23 ligger utpekad som område för verksamhet/kontor och utvecklingsområde för detta inom stråket Lidingö centrum–Larsberg. Väster om fastigheten ligger Södra Kungsvägen, som utmed denna sträcka pekas ut som utredningsområde för Lidingöbanan.

Bakgrunden till den valda markanvändningen kan motiveras av att stråket är bullerstört och har en tydlig karaktär av trafikrum. Stråket har god tillgänglighet med både kollektivtrafik och bil samt ett bra marknadsföringsläge. Vid en eventuell ny dragning av Lidingöbanan via Lidingö centrum skulle dessa värden kunna förstärkts ytterligare.

De ändrade riktvärdena avseende trafikbuller kan innebära förändrade möjligheter för fastigheten att nyttjas för bostadsändamål och påverka eventuell motivering till att fastigheten bäst lämpas för verksamheter i översiktsplanen.

Då detaljplanen inte är förenlig med översiktsplanen ska den handläggas med ett utökat förfarande enligt 3 kap. 16 § i plan- och bygglagen.

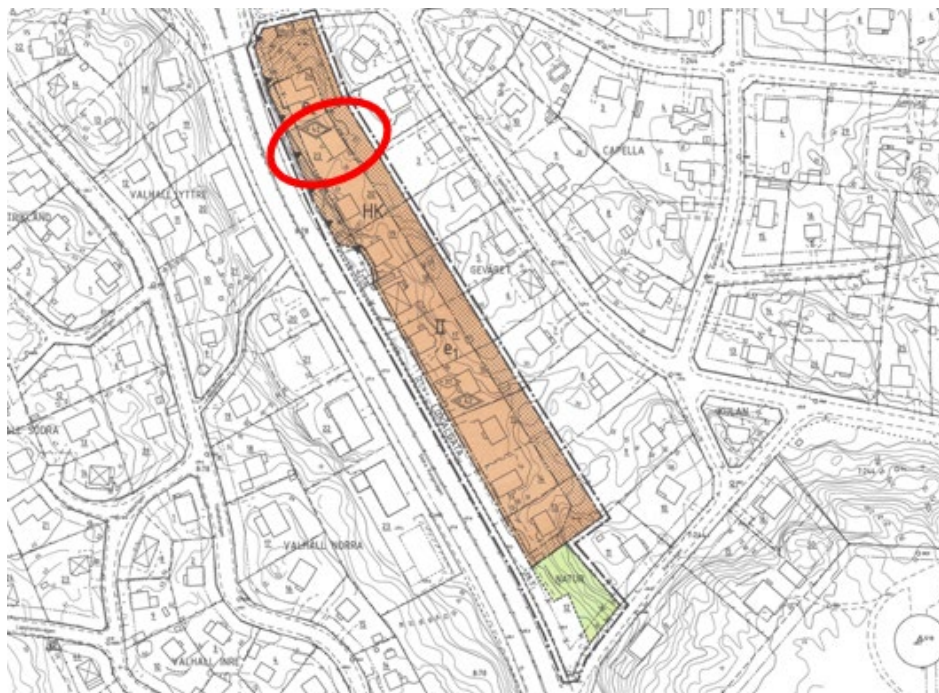
Planprogram

Staden har bedömt att planen inte innebär sådana förändringar att planen behöver föregås av ett programskede.

Gällande detaljplan

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

- Detaljplan för del av kv Geväret (0186-P97/1120).



Bilden visar gällande detaljplan för Geväret 23. Fastigheten är markerad med röd oval.

Gällande detaljplan för fastigheterna är Detaljplan för del av kv Geväret från 1997 (0186-P97/1120). Genomförandetiden har gått ut.



I planbeskrivningen, under rubrik "Planens syfte och huvuddrag" anges: "Den del av kvarteret Geväret, som ligger närmast Södra Kungsvägen, är kraftigt bullerstörd av trafik. Därmed är den inte lämpad för bostadsbebyggelse. Detaljplanen syftar därför till en ändrad markanvändning med verksamheter av typ handel och kontor i småskalig bebyggelse."

Markanvändningen på fastigheten Geväret 23 regleras i gällande detaljplan till Handel och kontor. Byggrätten regleras till en största byggnadsarea på 250 kvm med en största taknockshöjd på 42 meter över nollplanet. Fastigheten är prickmarkerad längs fastighetens östra och västra del.

Gällande fastighetsplaner/tomtindelningar

Det finns inga gällande fastighetsplaner eller tomtindelningar.

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 bidrar positivt till att följande nationella miljömål kan uppfyllas: *Begränsad klimatpåverkan*, *God bebyggd miljö* och *Hav i balans samt levande kust och skärgård*.

Planförslaget innebär en förändrad markanvändning som bekräftar dagens markanvändning, vilket innebär ett hushållande av materiella resurser. Planförslaget är anpassat till områdets karaktär i volym och gestaltning. Dagvattenhanteringen ordnas så att planförslaget inte negativt påverkar recipienten.



Miljökvalitetsnormer (MKN)

Luft

Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för luft.

Vatten

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

Vattenförekomst Lilla Värtan	Ekologisk status	Kemisk status
Befintlig status	Otillfredsställande	Uppnår ej god.
Miljökvalitetsnormer	Måttlig ekologisk status 2027.	God kemisk status med undantag för polybromerade difenyletrar och kvicksilver, samt undantag i form av tidsfrist till 2027 för antracen och TBT.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Införande av bestämmelser gällande hantering av dagvatten bedöms bidra positivt för att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.

Planförslag och konsekvenser

Bebyggelse, stadsbild och gestaltning

Nulägesbeskrivning

I direkt anslutning till fastigheten finns det bostadsbebyggelse i öster och Södra Kungsvägen med kontor och verksamheter i väster.

Byggnaden byggdes som bostadshus enligt då gällande stadsplan från 1913, vilket det allra flesta av den närliggande bostadsbebyggelsen gjorde. Därav läses denna fastighet in i den byggnadsstruktur som tillhör det större villaområdet i öster. Denna plan är fortfarande grundläggande i området och väl synlig i kvarters- och fastighetsbildningen. Området präglas av villastadens tidiga bebyggelse, med terränganpassade villor på generösa trädgårdstomter. Många har sin ursprungliga karaktär i behåll.

På fastigheten Geväret 23 finns en huvudbyggnad. Bygglov gavs 1934 för en enbostadsbyggnad i ett plan med källare och vind. 1943 gavs bygglov för att delvis inreda vinden samt för en mindre tillbyggnad mot öster.



Bilden visar bostadsbyggnaden från det nordöstra hörnet av fastigheten.



Bilden visar bostadsbyggnaden från det västra sidan av fastigheten.



Bilden visar skiftväg från Drottningvägen upp mot bostadsbyggnaden.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplaneförslaget syftar till att bekräfta nuvarande markanvändning, vilket är bostadsändamål. På hela fastigheten kommer bostad att tillåtas vilket öppnar upp för bygglovsprövning gällande utbyggnad av bostadshuset och/eller tillhörande funktioner. Detaljplaneförslaget tillåter samma byggrätt för fastigheten som i gällande detaljplan, med en största byggnadsarea på 250 kvm och en högsta nockhöjd på 42 meter över angivet nollplan.

Byggrätten begränsas inom förslaget till att bara få innehålla en huvudbyggnad och en komplementbyggnad samt endast friliggande enbostadshus. Avstyckning av fastigheten kommer inte vara möjligt, då minsta fastighetsstorlek regleras till 1000 kvm. Huvudbyggnad ska placeras 4,5 meter från fastighetsgräns.

Komplementbyggnad ska placeras 4,5 meter från fastighetsgräns men får placeras intill 1 meter från fastighetsgräns efter grannens medgivande. Komplementbyggnad får ha en högsta nockhöjd på 37 meter över angivet nollplan.

Längs med den västra sidan av fastigheten vidareförs prickmarken från gällande plan, dels för att undvika att ombyggnation av befintlig byggnad lokaliseras för långt ut mot Södra Kungsvägen, dels för att bibehålla gängse mönster i bebyggelseområdet. På prickmarken tillåts bullerreducerande åtgärder, plank och stängsel.

Handel, kontor och service

Nulägesbeskrivning

Fastighetens markanvändning enligt gällande detaljplan är Handel och kontor. Den gällande detaljplanen reglerar de fastigheter som ligger längs med östra sidan av Södra Kungsvägen inom kvarteret Geväret. Samtliga övriga fastigheter som regleras av detaljplanen har också markanvändning Handel och kontor.

Motiveringen till markanvändningen i gällande detaljplan från 1997 var den rådande bullersituationen vid Södra Kungsvägen. De fastigheter som uppfördes som bostadshus har däremot fått vidareföras som bostadshus men utan möjlighet att utföra bygglovspliktiga åtgärder. Det gäller tre fastigheter i den norra delen av planområdet, bland dessa Geväret 23. Fastigheten har således aldrig använts för verksamheter, handel eller kontor.

Lidingö centrum ligger 500 m från planområdet. Där finns diverse handel och service.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen ändrar fastighetens markanvändning från Handel och kontor till Bostad. Detta gör i praktiken ingen skillnad då fastigheten alltid har använts som bostad. Ingen yta för verksamheter kommer att försvinna.

Natur och park

Nulägesbeskrivning

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter finns registrerade inom planområdet och det ligger inte inom ett område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt. Dock ligger det inom ett område med ekologiska samband både för barrskog och ädellövskog.



Kartan visar hur Lidingö stads grönsystem bör utvecklas, tagen ur Lidingös grönsystemplan. Planområdets ungefärliga läge markerat i rött.

Inför detaljplanens granskning utfördes en trädinventering. Vid inventeringen återfanns ett skyddsvärt träd på grannfastigheten Geväret 24. Trädet är en ek med en större hålighet med mulm. Träd med håligheter är mycket värdefulla eftersom de ofta utgör boplats för en mängd olika arter.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplaneförslaget anses inte innebära några konsekvenser för natur och park eftersom förslaget bekräftar dagens markanvändning. De ekologiska sambanden anses inte påverkas då planområdets yta är liten.

Det skyddsvärda trädet ligger på grannfastigheten och det finns således begränsningar för vilket skydd man kan ge det inom detaljplanen. Trädet ligger dock i direkt anslutning till fastigheten Geväret 23:s skaftväg som fungerar som in- och utfart. Skaftvägen är prickmarkerad vilket innebär att marken inte får bebyggas. För att skydda trädet ytterligare så får marken heller inte hårdgöras, då asfaltering kommer att exempelvis försvåra gasutbytet för trädet.

Kulturmiljö

Nulägesbeskrivning

Fastigheten ligger inom den kulturhistoriska miljön i södra delen av Hersby. Den omfattar den södra delen av Lidingö villastad. Internationella stildrag som bland annat blandande fasadmateriäl och höga valmade takfall, likväl som romantiska stildrag som tinnar och torn kan ses i området.

Kulturinventering över Lidingö visar att flertalet byggnader inom kvarteret Geväret är kulturhistoriskt värdefulla. Byggnaden på Geväret 23 har dock inte klassats som det.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte påverka angränsande kulturmiljö negativt. Bestämmelser om byggnadens utformning samt byggrätt anses ha formulerats så att byggnaden på fastigheten vid eventuell ombyggnation följer gängse mönster i södra delen av Hersby. Detaljplanen är således utformad så att bebyggelseområdets värden inte riskerar att skadas.

Eftersom den nuvarande byggnaden på fastigheten inte är klassad som en kulturhistoriskt värdefull byggnad innehåller planen inga förvanskingsbestämmelser.

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Gator

På grund av höjdskillnaderna kan fastigheten inte nå Södra Kungsvägen direkt från in- och utfart. Fastigheten når huvudgatorna Södra Kungsvägen och Lejonvägen via lokalgatan Drottningvägen.

Trafikmätning på Drottningvägen gjordes i september 2020 och visade på 1150 fordon per dygn (f/d) med en medelhastighet på 28 km/h.

Parkering

In- och utfart sker via skaftväg mot Drottningvägen och parkering anordnas inom kvartersmark på egna fastigheten.

Gång- och cykel

I närområdet finns inga strukturerade cykel eller gångbanor och inte heller till fastigheten i fråga. Undantaget gäller den del av Drottningvägen som ansluter till Lejonvägen i norr. Drottningvägen är hastighetsreglerad till 30 km/h. Längs Södra Kungsvägen finns gång- och cykelbanor.

Kollektivtrafik

Busshållplats Drottningvägen ligger drygt 100 meter från fastigheten. Det tar ca 10 min till Ropsten där anslutande tunnelbana finns.



Planförslag och konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan eller medföra någon förändring på gator och trafik.

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Marken inom planområdet består av urberg.



Bilden visar jordartskarta. Röd färg symboliserar urberg. Fastigheten är inringad svart.
Bild: SGU

Planförslag och konsekvenser

Befintlig byggnad inom planområdet har stått på platsen länge. Risker kopplade till markförhållanden bedöms vara minimala.

Teknisk försörjning

Nulägesbeskrivning

Vatten och avlopp

Fastigheten ingår i VA-verksamhetsområde och är i dag ansluten till kommunalt VA från anslutningspunkt i Drottningvägen.

Värme

Fastigheten har egen uppvärmning genom värmepanna.

El

Befintliga ledningar finns i området via nätleverantören Ellevio. Fastigheten är i dag ansluten till ledningsnätet. Ledning går längs med nuvarande infart till befintligt enbostadshus.

Ledningar, tele, fiber och digital kommunikation

I området finns ett teleledningsnät via Skanova. Ledning går längs med nuvarande infart till befintligt enbostadshus.

Avfall

I området finns kommunal avfallshämtning.

Planförslag och konsekvenser

Teknisk försörjning och avfallshantering kommer vid planens genomförande inte att förändras.

Dagvatten**Nulägesbeskrivning**

Fastigheten har trädgårdskaraktär med gräsmatta, träd, buskar och planteringar. Dagvattnet omhändertas därför mestadels med lokal fördröjning. Fastigheten är ansluten till dagvattenledning i Drottningvägen.

Planförslag och konsekvenser

Eftersom kapaciteten i det tekniska dagvattennätet utanför fastigheten är begränsad behöver dagvattnet omhändertas inom den egna fastigheten i största del. Dagvatten ska därför omhändertas enligt metoden Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) så långt som det är möjligt enligt Lidingö stads dagvattenpolicy. Det ska bidra till att dagvatten som når kustvattnen, sjöar eller vattendrag ska ha sådan kvalitet att det inte försvårar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer.

Bestämmelse läggs till i plankartan avseende att minst 65 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Bestämmelsen syftar till att motverka stora hårdgjorda ytor (asfaltering, plattläggning) och främja mjuka ytor (gräs, grus), vilka skyddar mot exempelvis översvämningar vid skyfall.

Plankartan innehåller också en bestämmelse om att takvatten ska infiltreras på fastigheten. Trots att fastigheten ligger på urberg, vilket kan begränsa möjligheten till djupare infiltration, är det möjligt att infiltrera dagvatten inom lagren av grus och gräsyta. Dagvatten kan således fördröjas och renas innan det når dagvattennätet. Fastigheten ligger på en höjd, med ett naturligt fall ner mot Drottningvägen, där dagvattenbrunn finns.

Risker, miljö, hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Nulägesbeskrivning

Det finns inte några kända markföroreningar inom planområdet. Ingen verksamhet som skulle kunna förorena marken har bedrivits inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Om markföroreningar skulle påträffas vid markarbeten ska tillsynsmyndigheten, stadens miljö- och stadsbyggnadskontor, underrättas.

Radon

Berggrunden i Lidingö klassas som normalriskmark beträffande radon. Inga aktuella mätningar av radonrisken har gjorts inom planområdet. Fastigheter i stadsdelen Hersby har vid mätningar övervägande visat på värden under riktvärdet.

Buller

Nulägesbeskrivning

Vägar i planområdets närhet som kan orsaka buller i området är Södra Kungsvägen. 1997 ersattes gällande stadsplan från 1930-talet, som angav villabebyggelse på fastigheten, med en detaljplan som anger handel och kontor som användningsbestämmelse. Detta på grund av bullersituationen invid Södra Kungsvägen, som ansågs vara olämplig för bostadsändamål. I enlighet med förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader har riktvärdena sänkts för trafikbuller utomhus efter att planen antogs.

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.

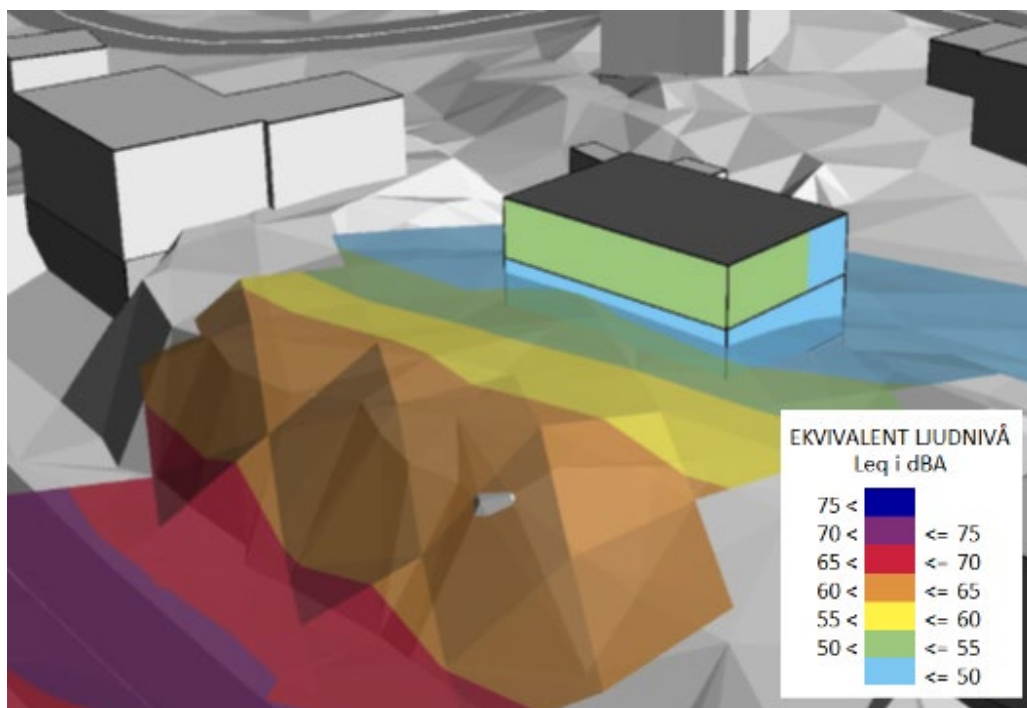
Om denna ljudnivå ändå överskrids gäller enligt förordningen följande:

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.

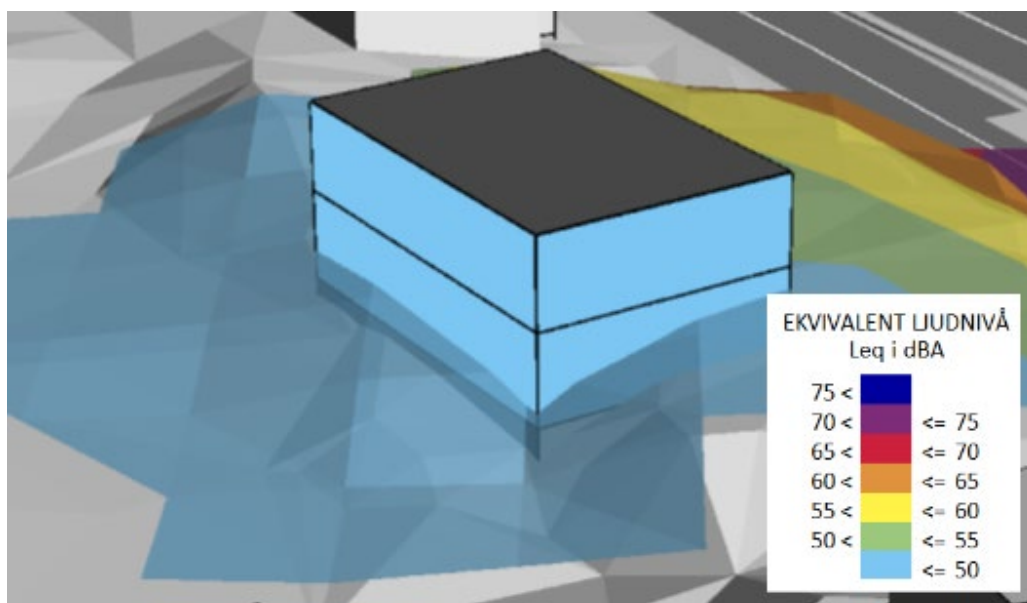


Efterklang utförde under kvartal 1, 2023 en utredning av hur vägtrafikbullret på Södra Kungsvägen påverkar fastigheten. Delar av utredningen redovisas i detta avsnitt och utredningen i sin helhet finns som bilaga till detaljplanen.

Beräkningarna har utförts enligt den nordiska beräkningsmodellen för vägtrafik (Naturvårdsverkets rapporter 4653) med SoundPlan version 8.2. De ekvivalenta och maximala bullernivåerna på grund av vägtrafik har beräknats och redovisas i steg om 5 dBA. Beräkningarna visar att ekvivalent ljudnivå vid mest utsatta fasad uppnår högst 55 dBA. Maximal ljudnivå vid mest utsatta fasad uppnår högst 70 dBA. Kartorna nedan kommer ifrån utredningsmaterialet.

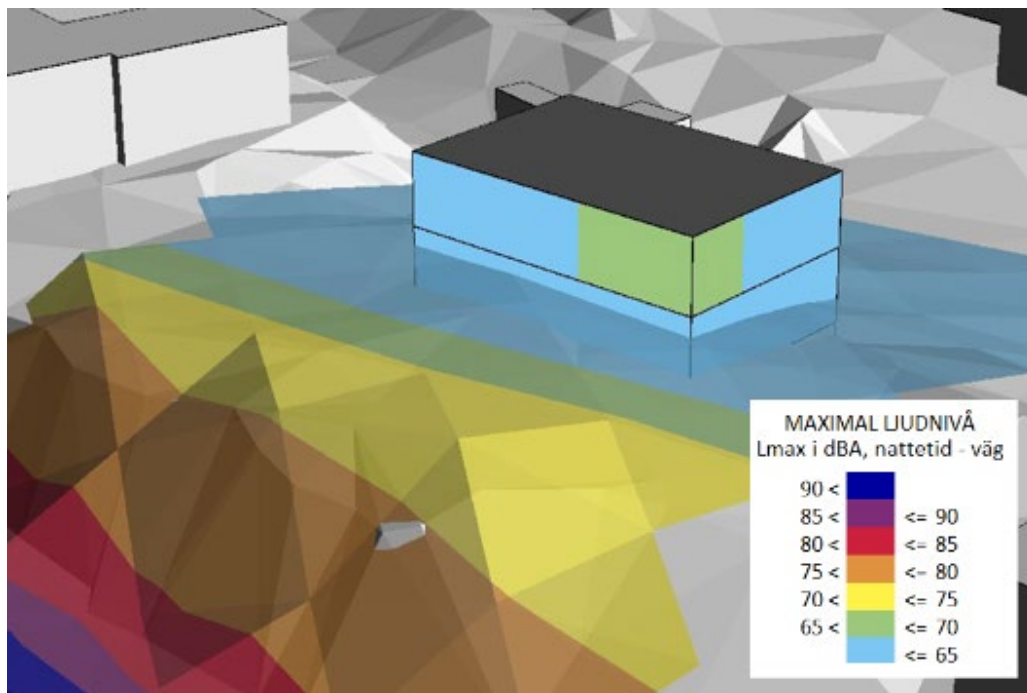


Illustrationen visar ekvivalent ljudnivå vid fasad och uteplats. Vy från sydväst.

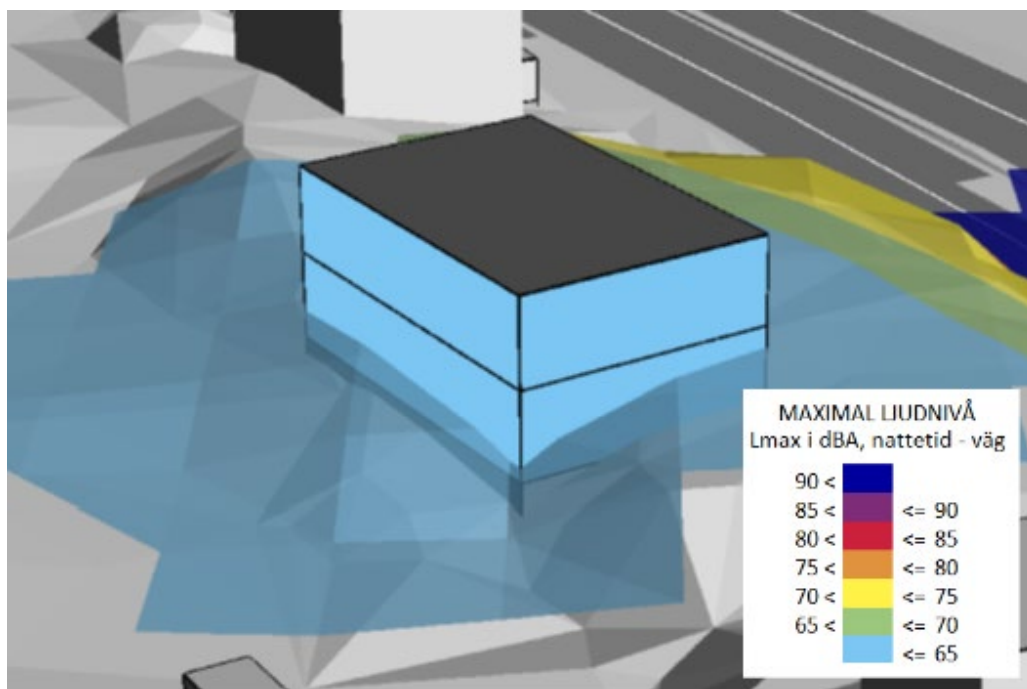




Illustrationen visar ekvivalent ljudnivå vid fasad och uteplats. Vy från nordöst.



Illustrationen visar maximal ljudnivå vid fasad och uteplats. Vy från sydväst.



Illustrationen visar maximal ljudnivå vid fasad och uteplats. Vy från nordöst.

Beräkningarna visar att samtliga riktvärden gällande fasadnivåer samt uteplatser enligt trafikbullerförordningen erhålls på byggnaden på Geväret 23 som den ser ut i dag.

I tillägg till detta, ligger enligt bostadens planlösning minst hälften av bostadsrummen mot den östra sidan av byggnaden, där beräknad ekvivalent ljudnivå är under 50 dBA.

Planförslag och konsekvenser

Om framtida byggnation på fastigheten inte markant skiljer sig i läge eller höjd från befintlig byggnad bör planlösningar kunna väljas fritt. Med lämpliga val av fasadkonstruktioner bedöms även möjligheten att klara Boverkets riktlinjer om buller inomhus från yttre källor som god.

Detaljplaneförslaget innebär en ändring av markanvändningen till bostad samt en möjlighet till att inom markanvändningen utnyttja byggrätten som planen tillåter. Den västra sidan av fastigheten överskrider enligt underlaget föreskrifter gällande buller vid fasad och således ställs krav på plankarta och planbestämmelser för att se till att boendemiljön blir acceptabel även vid en ombyggnad.

Därav är den västra sidan av fastigheten är reglerad med prickmark där marken inte får förses med byggnad. Bullerreducerande åtgärder som exempelvis ett plank är däremot tillåtet att uppföra på prickad mark. I tillägg till det, regleras även att minst en balkong/uteplats till bostaden ska placeras så att den utsätts för högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå.

Ras, skred, erosion, sättningar

Nulägesbeskrivning

Enligt SGU:s kartunderlag för ras, skred och erosion är planområdet inte utpekade som ett riskområde med avseende på ras, skred eller erosion. Marken inom planområdet består av urberg.



Kartan visar var det finns förutsättningar för skred i finkornig jordart. Fastigheten är inringad i svart.

Planförslag och konsekvenser

Risken för ras, skred och erosion bedöms som minimal.

Översvämningsrisk

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger inte inom ett område som har risk för översvämning vid 100-års regn. Större delen av tomten ligger på en plushöjd om ca 33–34 meter ovan nollplanet (RH2000) och riskerar inte att översvämmas vid stigande havsnivå.

Planförslag och konsekvenser

I planförslaget bedöms det inte föreligga någon översvämningsrisk.

Farligt gods

Nulägesbeskrivning

Strax väster om fastigheten ligger Södra Kungsvägen som är sekundär led för farligt gods. Byggnadens västra fasad ligger inom buffertzonen om 25 meter från sekundär led för farligt gods. Hela fastigheten ligger inom buffertzonen om 40 meter från sekundär led för farligt gods.

Enligt Länsstyrelsens riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods är det lämpligt, för de flesta sekundära leder, att det ska finnas ett bebyggelsefritt skyddsavstånd om minst 25 meter mellan vägen och markanvändning bostäder. I en del fall kan det vara möjligt att bygga närmare än mindre än 25 meter, även om det sannolikt inte blir aktuellt med ett skyddsavstånd om mindre än 15–20 meter.

Detta gäller i de fall där det går få transporter och/eller där de olyckor som kan inträffa endast kan få allvarliga konsekvenser inom ett kort avstånd. Samtidigt skriver Länsstyrelsen att riskbilden kan variera väldigt mycket mellan olika leder – både beträffande sannolikheten för en olycka med farligt gods samt vilka konsekvenser som kan inträffa, varför det är svårt att ge en allmängiltig vägledning för sekundära leder för farligt gods.

Södra Kungsvägen är en sekundär transportled för farligt gods, vilket betyder att vägen endast bör användas av farligt godstransporter som ska till eller från lokala målpunkter längs med vägen (dvs. genomfart med transporter längs vägen ska ej ske). Södra Kungsvägen sträcker sig längs den södra sidan av ön, mellan brofästet vid Torsvik till Gåshaga hamn.

Längs vägen är bland annat drivmedelstationer, mindre industrifastigheter och bilverkstäder lokaliserade. Någon information om vilka ämnen och vilka mängder som transporteras på aktuell vägsträcka finns inte tillgängligt.

Hastighetsbegränsningen på aktuell vägsträcka är satt till 60 km/h. Mätningar av trafikflödet gjordes senast 2020 i en punkt strax söder om planområdet, där årsdygnstrafik (ÅDT) var 9625 fordon per dygn. Andelen tung trafik (över 3,5 ton) på hela Södra Kungsvägen är enligt statistik från Lidingös tekniska kontor 5,2 % av all trafik. 5,2 % av 9625 fordon är ca 500 fordon för tung trafik per dygn.

Andel transporterat farligt gods av ÅDT för tung trafik bedöms utifrån nationellt uppmätt statistik framtaget av myndigheten Trafikanalys. Statistik för åren 2015 till och med 2021 har tillämpats och denna visar att andelen transporter som innefattar farligt gods av den tunga trafiken är cirka 1,2 %. Av de 500 tunga trafikfordon estimeras att 6 farligt godstransporter passerar området per dag. Utifrån vägens klassificering som sekundär farligt godsled, samt verksamheterna som passerar efter planområdet, räknas detta vara en hög estimering.

Större delen av tomten ligger på en plushöjd om ca 33–34 meter ovan nollplanet (RH2000). Södra Kungsvägens körbana ligger invid fastigheten på en plushöjd om ca 27 meter ovan nollplanet. Fastigheten ligger således till största delen betydligt högre upp än körbanan.



Bilden visar vy från Södra Kungsvägen med där fastigheten är lokaliserad mellan de två röda streckade linjerna.

Planförslag och konsekvenser

Fastigheten och bostadsbyggnaden ligger betydligt högre upp än Södra Kungsvägen vilket skapar en naturlig vertikal separation mellan transportleden och fastigheten. Denna vertikala distans minskar risken för direkt påverkan av farliga ämnen om en olycka skulle inträffa på vägen nedanför och innebär en riskreducerande effekt vid exempelvis olycka med läckage av brandfarlig vätska och pölbrand. Fastigheten har även ett plank längs med fastighetsgräns mot vägen.

Hastigheten förbi fastigheten är förhållandevis låg med 60km/h. Vägen har dubbla körfält där de mötande körfälten är avskilda från varandra med mitträcke för att minimera risken och skydda närliggande områden. Detta minskar risken för mötesolyckor och kan förhindra att fordon som transporterar farligt gods kolliderar med andra fordon om de skulle tappa kontrollen eller råka ut för en olycka.

Södra Kungsvägen är en av Lidingös större vägar. Statistik gällande trafikolyckor på vägen visar en varierande bild. Olycksfrekvensen är låg vid planområdet.

Sammanfattningsvis ger både den vertikala separationen och närvaron av skyddsbarriärer en extra nivå av säkerhet för fastigheten när det gäller risken för en allvarlig olycka med farligt gods på den närliggande farligt godsleden. Dessa faktorer tillsammans minskar även riskerna för en direkt påverkan och spridning av farliga ämnen.

Detaljplanen medger befintlig markanvändning och avståndet bedöms som godtagbart i det enskilda fallet. Byggnaden bedöms inte vara utsatt för risk med anledning av Södra Kungsvägens klassificering som sekundär led för transporter med farligt gods. Den nya bostadsbyggnaden ges inga planbestämmelser med avseende på planområdets närhet till Södra Kungsvägen.

Bensinstation

Nulägesbeskrivning

Norr om planområdet, i korsningen Lejonvägen och Södra Kungsvägen, finns en bensinstation. Den är lokaliserad på fastigheten Repslagarebanan 1.

Enligt Länsstyrelsen i Stockholms läns riktlinjer ska inom 100 meter från en drivmedelsstation med medelstor försäljningsvolym alltid risksituationen och olägenheterna för människor och miljö analyseras och bedömas. Ur både risk-, miljö- och hälsoskyddssynpunkt bör ett minimiavstånd på 50 meter alltid hållas från bensinstation till bostäder. Vid nybyggnation av bostäder bör alltid ambitionen vara att hålla ett avstånd på 100 meter från bensinstationen till bostäder.



Personintensiva verksamheter bör inte lokaliseras närmare än 50 meter från en bensinstation om de ska inrymma människor som kan ha svårt att snabbt genomföra en utrymning. Byggnaden på fastigheten ligger 106 m från bensinstationens fastighetsgräns.



Bilden visar fastigheten Repslagarebanan 1 i lila och Geväret 23 i rött.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen innehåller inga planbestämmelser om särskilda åtgärder med anledning av bensinstationen. Detaljplanen bedöms kunna genomföras utan att närheten till bensinstationen innebär en risk, då säkerhetsavståndet uppfylls för bostadsbyggnaden. Vid ombyggnation reglerar plankartan att bostadsbyggnaden inte får placeras närmare än 4,5 meter till fastighetsgräns, vilket innebär att säkerhetsavståndet på 100 m uppfylls då med.

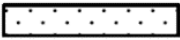
Räddningstjänsten tillgänglighet i området

Befintligt enbostadshus nås med grusad infart och uppställningsplats kan angöras inom 50 meter från fasad. Kommunal brandpost finns ca 65 meter från bostadshuset.



Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelser	Förklaring/Syfte
Användning av mark och vatten	
<i>Kvartersmark</i>	
B	Bostäder
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	
<i>Begränsning av markens utnyttjande</i>	
	Marken får inte förses med byggnad
<i>Fastighetsstorlek</i>	
d	Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvm
<i>Höjd på byggnadsverk</i>	
h_1	Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 42 meter över angivet nollplan
h_2	Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 37 meter över angivet nollplan
<i>Markens anordnande och vegetation</i>	
n	Marken får ej hårdgöras
<i>Placering</i>	
p_1	Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns
p_2	Komplementbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, men får placeras intill 1 meter från fastighetsgräns efter grannens medgivande
<i>Skydd mot störningar</i>	
m	Minst en balkong/uteplats ska placeras så att den utsätts för högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå.
<i>Utformning</i>	
f	Endast friliggande enbostadshus
<i>Utförande</i>	
b_1	Minst 65 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig
b_2	Takvatten ska infiltreras på fastigheten
<i>Utnyttjandegrad</i>	
e_1	Största byggnadsarea är 250 m ² per fastighet
e_2	Inom fastighet får endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad uppföras
<i>Genomförandetid</i>	
	Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne förorsakas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som gått förlorade.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Detaljplanen innebär i sig inga förändringar för huvudmannaskapet inom planområdet. Det finns inom planområdet inget kommunalt huvudmannaskap.

Fastighetsägaren ansvarar för iordningställande av kvartersmark.

Planavtal

Planavtal har upprättats och ingåtts med fastighetsägaren av Geväret 23.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Fastigheten är privatägd.

Fastighetsbildningsåtgärder och marköverföringar

Inga befintliga gemensamhetsanläggningar, servitut eller ledningsrätter påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanen innebär inga fastighetsrättsliga konsekvenser.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän platsmark

Detaljplanen innebär ingen utbyggnad av allmän platsmark eller förändringar avseende förläggning av allmänna ledningar.

Ekonomiska frågor

Utgifter och inkomster

Detaljplanen i sig bedöms inte innebära några negativa ekonomiska konsekvenser för Lidingö stad.



Planavgift

Planavgift ska inte tas ut i bygglov.

Bygglovsavgift

Detaljplanen möjliggör för fastighetsägaren att ansöka om bygglov enligt ändrad användning från handel och kontor till bostadsändamål. För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens verksamhet.

Medverkande tjänstemän

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

Hanna Brandshaug

planarkitekt, miljö- och
stadsbyggnadskontoret

Per Dunberg

plan- och bygglovschef, miljö- och
stadsbyggnadskontoret