

Antagandehandling

LAGA KRAFT 2023-06-20

Planbeskrivning tillhörande detaljplan för **Villa Solgården**

Fastigheten Holmia 9 i stadsdelen 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?	2
Om detaljplanen	5
Detaljplanens handlingar	5
Plan-och bygglagen.....	5
Förfarande och planprocess	5
Tidplan	5
Bakgrund.....	6
Syfte och huvuddrag	6
Uppdrag	6
Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	7
Plandata.....	8
Lägesbestämning, areal och markägförhållanden	8
Tidigare ställningstaganden	8
Översiktsplan	8
Planprogram.....	9
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.....	12
Gator och trafik	14
Geotekniska förhållanden	14
Vatten och avlopp	15
Dagvatten.....	15
Risker, miljö, hälsa och säkerhet	15
Förorenad mark.....	15
Radon	15
Buller	15
Ras, skred, erosion	16
Översvämningsrisk	16
Räddningstjänsten tillgänglighet i området.....	17
Skyddsrum	17
Tillgänglighet.....	17
Planbestämmelser	17
Genomförandefrågor.....	20
Organisatoriska frågor	20

Tekniska frågor	21
Medverkande tjänstemän	22

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:

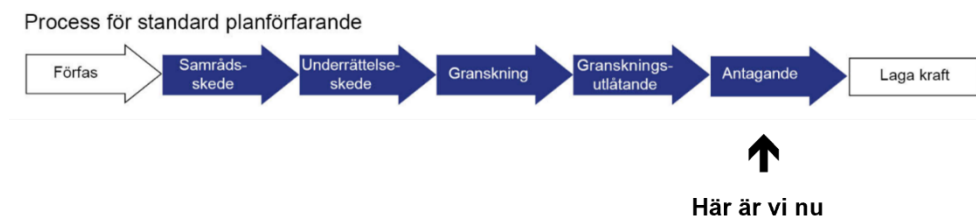
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Bullerutredning

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.



Tidplan

Beslut om planuppdrag	2015-10-21
Beslut om samråd	2022-06-21
Granskning	2023-01-24
Antagande	2 kvartalet 2023
Lagakraft	cirka 3 veckor efter antagande, om antagandebeslutet inte överklagas.

Bakgrund

Fastigheten Holmia 9 ingår i kvarteret Holmia, vilket är det första kvarteret som AB Lidingö Villastad lät bebygga med villor i början på 1900-talet. Villa Solgården stod klar 1907 och inrymde då två bostäder och en liten butik.

En ny detaljplan för området togs fram år 2000, då planlades fastigheten som ”kontor och likvärdigt”. Planläggningen kan ses som ett sätt att möjliggöra en utökning av centrum. Den nuvarande fastighetsägaren till Holmia 9 önskar att ändra användningen tillbaka till bostadsändamål.



Kulturhistoriskt värdefulla Villa Solgården sedd från Lejonvägen. Trädallé, stenmur och gjutjärnsstaket i fastighetsgräns.

Syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra för ändrad användning till att även innefatta bostadsändamål. Planen syftar också till att värna fastighetens höga kulturmiljövärden.

Uppdrag

Ansökan om ny detaljplan för att ändra markanvändning från kontor till bostad inkom 2015. Positivt planbesked gavs samma år inom ramen för ett större planprojekt som även innefattade ett par intilliggande fastigheter (MSN/2015:673). Sedan dess har planprojektet krympts till att endast innefatta Holmia 9.

Lättnader i bullerförordningen samt aktualitetsprövningen av översiktsplanen är faktorer som ändrats sedan planbeskedet gavs. För att klargöra de nya förutsättningarna beslutade planutskottet därför om förnyat start-PM för Holmia 9 den 25 maj 2022.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen inte medför en sådan betydande miljöpåverkan som fordrar en miljöbedömning och upprättande av miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken. Bedömningen har gjorts utifrån kriterierna i bilaga 4 i MKB-förordningen. Till hjälp har kontoret använt en checklista med de miljöaspekter som anges i 6 kap. 12 § punkt 6 miljöbalken. De bedömningar av miljöpåverkan och andra störningar som ändå behöver göras redovisas i denna planbeskrivning under respektive avsnitt.

Beslutet motiveras utifrån följande aspekter. Detaljplanen är en liten s.k. ”frimärksplan” som möjliggör ändrad användning från kontor till bostadsändamål. Detaljplanen innebär endast en marginellt ökad byggrätt jämfört med tidigare. Detaljplanen skyddar kulturmiljön samt slår vakt om de träd samt gröna och naturliga ytor som finns kvar inom kvarteret.

Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Planen bedöms inte innebära någon negativ påverkan för närboende. Planens genomförande bedöms inte negativt påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för luft och vatten.

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

Efter undersökningen (representerad av checklistan) ska kommunen fatta ett särskilt beslut om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Det särskilda beslutet får inte överklagas och är juridiskt bindande för kommunen. Ett sådant särskilt beslut togs i samband med beslut om samråd av miljö- och stadsbyggnadsnämnden vid sammanträde 21 juni 2022§ 144. Beslutet har samråtts med Länsstyrelsen i samband med plansamrådet. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Holmia 9 som ligger intill Lidingö centrum i stadsdelen Hersby. Fastigheten ägs av Hans Otterström AB och har en area på 1058 kvm.



Planområdet markerad med röd cirkel

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Lidingös översiktsplan redovisas området som bostad inklusive park, skola och andra bostadselement. Området redovisas vidare som kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö i gällande översiktsplan. År 2020 gjordes en aktualitetsprövning av översiktsplanen, där den politiska majoriteten redovisade nya förändringar och prioriteringar i stadens översiktliga planering. Här slås fast att öns villastadsbebyggelse, som började växa fram under tidigt 1900-tal, är viktig att värna, vilket bland annat avspeglas i exploateringsgrad:

”Staden vill särskilt bevara karaktären av enbostadsfastigheter (och undantagsvis tvåbostadsfastigheter) i stadens villaområden, och ser därför inte att det är lämpligt med förtätning genom tillskapande av fler bostäder inom befintliga villafastigheter, eller ombildning av småhusfastigheter till bostadsrättsföreningar.”

(ur Aktualitetsprövningen 2020-04-30)

I översiktsplanen ingår aktuell fastighet i utkanten av ”strategiskt viktigt stadsdelscentrum” (Lidingö centrum). I aktualitetsprövningen har dock området minskat så att fastigheten befinner sig utanför centrumutvecklingen.



Utsnitt från Lidingös översiktsplan. Planområdet är markerat med grön prick.

Aktuell detaljplan är förenlig med översiktsplanen då bostadsändamål ryms inom översiktsplanens angivna markanvändning. Detaljplanen är också förenlig med översiktsplanen på så sätt att den syftar till att värna kulturmiljövärden.

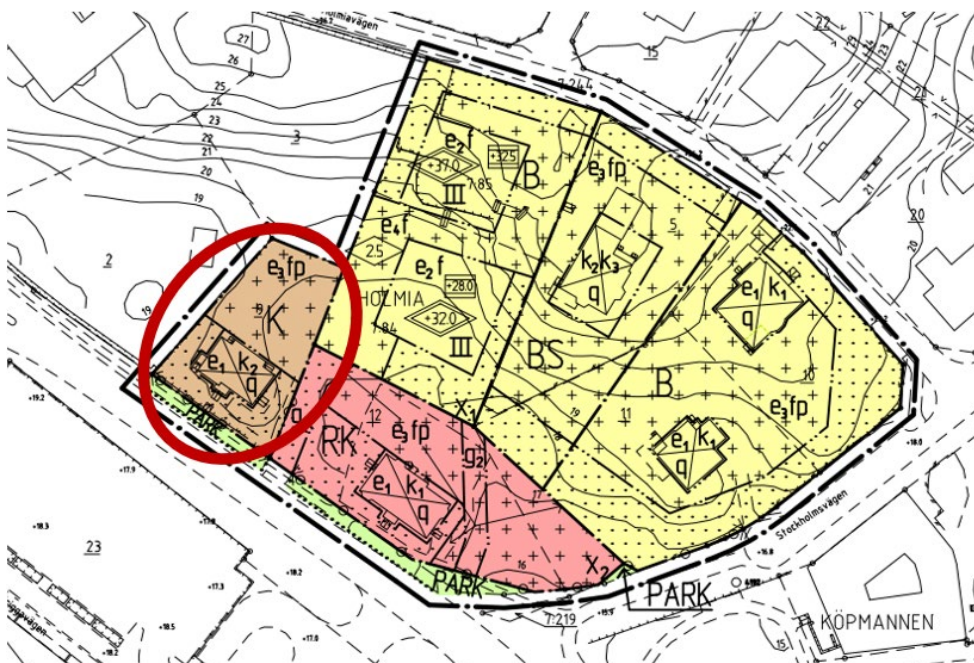
Planprogram

Holmia 9 ingår *inte* i det planprogram för Centrum-Torsvik som godkändes av kommunfullmäktige den 16 juni 2014.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för Holmia 9 är 0186-P00/0425 som vann laga kraft 30 maj 2000 och hade genomförandetid till 30 maj 2015. Planen anger bland annat att användningen är kontor eller likvärdig verksamhet, att huvudbyggnaden inte får rivas eller utökas i dess yttre begränsning och att vid förändringar på byggnaden ska byggnadens ursprungliga utformningskvaliteter eftersträvas.

Angöring från Lejonvägen är löst genom gemensamhetsanläggning på Holmia 12, med gemensam infart för Holmia 9, 12 och 13. I detaljplanen är Villa Solgården försedd med rivningsförbud och skyddsbestämmelser för att värna kulturmiljön.



Gällande detaljplan för Holmia 9. Fastigheten är markerade 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 bidrar positivt till att det nationella miljömålet om god bebyggd miljö kan uppfyllas.

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, 2021) 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 ytvattenstatus

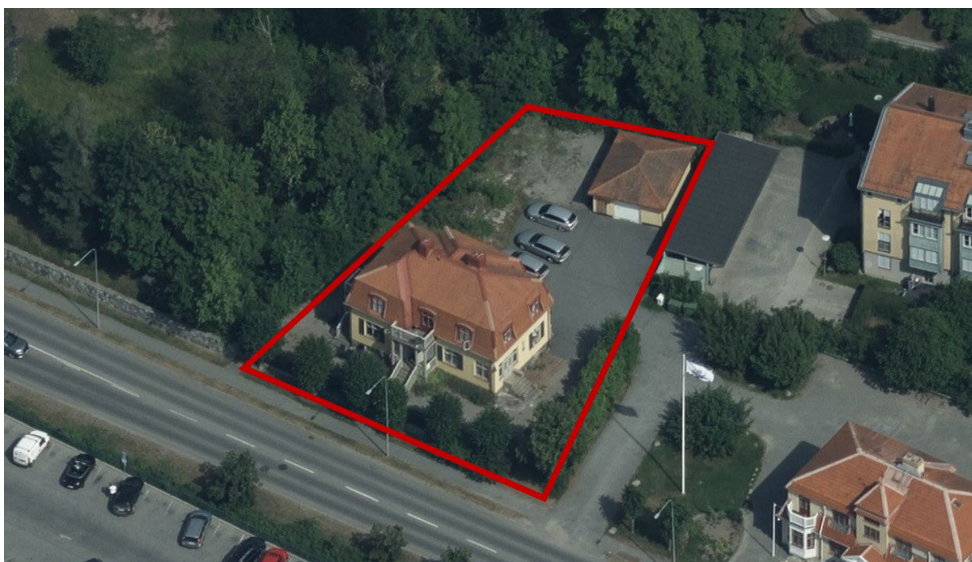
Dagvatten från fastigheten kommer fortsatt att främst omhändertas genom infiltration på den egna fastigheten. Detaljplaneändringen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.

Planförslag och konsekvenser

Bebyggelse, stadsbild och gestaltning

Nulägesbeskrivning

I dag används huvudbyggnaden Villa Solgården som kontor med övernattningsmöjlighet, uthyrt av fastighetsägaren till ett byggföretag. På fastigheten finns också ett 50 kvm stort förråd/garage. Mellan huvudbyggnad och garage på Holmia 9 är marken till största delen asfalterad med undantag av några berghällar vid gränsen mot Holmia 2 (västerut). I stort sett hela den övriga tomtmarken är grusad eller belagd med plattor. Längs Lejonvägen står en rad med vackra hamlade hasslar som bidrar till kvarterets karaktär av villastad med uppvuxna träd. Vissa av hasslarna står innanför fastighetsgräns och vissa står mitt på fastighetsgräns. Hasslarna tillhör fastigheten Holmia 9.



Bilden visar fastigheten ungefärligt markerad med röd linje.

Planförslag och konsekvenser

Förslag till detaljplan innebär att användningen ändras från *Kontor och dylikt* till *bostadsändamål*. Detaljplanen kompletteras också med användningen *Centrum* för

att bygga in en flexibilitet över tid – någon gång i framtiden vill man kanske använda byggnaden för kontor igen eller butik, bageri, café eller dylikt.

Fastigheten fortsätter att regleras med bestämmelser som skyddar kulturmiljövärden och förbjuder rivning av Villa Solgården. Detaljplanen förbjuder att ytterligare mark hårdgörs (asfalteras eller dylikt) och tillåter endast fällning av alléträden mot Lejonvägen om de är sjuka eller utgör säkerhetsrisk.

Lidingös grönsplan

I Lidingö stads grönsplan anges tre mål, varav ett lyder: ”Lidingö har en stark identitet och attraktionskraft genom sina gröna kulturmiljöer och landskapskaraktärer”. Grönsplanen lyfter fram att Lidingö stadsbebyggelse kännetecknas av mycket god terränganpassning till det befintliga skärgårdslandskapet. Ofta har stora partier av bergknallar och trädgångar sparats och integrerats i den byggda miljön. Grönsplanen lyfter också fram att stora karaktärsträd och alléer är viktiga för upplevelsen av områdena.

Planförslag och konsekvenser

Fastigheten Holmia 9 är till stora delar hårdgjord genom asfaltering och plattläggning, vilket bland annat beror på att byggnaden har använts som kontor med ett antal anställda. När detaljplanen nu möjliggör bostadsändamål, är det möjligt att fastighetens utemiljö kommer att förändras för att bättre passa en trivsamt bostadsmiljö, och exempelvis förses med mer växtlighet. Detaljplanen reglerar att ytterligare mark inte får hårdgöras, skyddar berghällen på baksidan samt trädallén mot Lejonvägen.

Kulturmiljö

Nulägesbeskrivning

Bebyggelsemiljö

Holmia är det äldsta villastadskvarteret på Lidingö, och utgörs till stor del av en mycket välbevarad och genuin kvartersmiljö från 1900-talets början. Villorna i området har till stor del ursprungliga exteriörer i nationalromantik, jugend och jugendbarock. Husen är individuellt utformade med indragna placeringar.

Tomtindelningen är i stort sett bevarad och har en förankring i områdets kulturhistoria och i den stadsplan som togs fram 1913. På Holmia 13 finns två flerbostadshus uppförda i början av 2000-talet. Deras bebyggelsesätt hämtar inspiration från omgivande kulturmiljö genom friliggande, terränganpassade placeringar, sadeltak med rött tegel samt putsade fasader.

Villa Solgården

Villa Solgården på Holmia 9 är en av villastadens äldre villor. Den är uppförd 1907 och karaktäriseras av en tidstypisk villastil med drag av jugend. Den är mycket värdefull som komplement till grannfastigheten Holmia 12 (Lidingö museum, Villa

Fornboda). Exteriören renoverades/restaurerades i början av 2000-talet, med målsättningen att återskapa den ursprungliga karaktären. På grund av villans ålder, ursprungliga karaktär och värdefulla kulturmiljösammanhang i kvarteret bedöms Holmia 9 ha stort kulturhistoriskt värde och vara särskilt värdefull.



Villa Solgården sedd från Lejonvägen.



Bygglövsritning från 1906

Det senaste bebyggelseinventeringen, utförd 2013-2015, beskriver Villa Solgården på följande sätt:

”En av villastadens äldre villor, uppförd 1907 med Kempendahl och Lundegård som arkitekter. Med sin släta putsfasad under ett avvalmat brutet takfall karaktäriseras villan av en tidstypisk villastil med drag av jugend. Exteriören är renoverad i sen tid men har i stort kvar en

ursprunglig karaktär. På grund av villans ålder, ursprungliga karaktär och värdefullt kulturmiljösammanhang i kvarteret Holmia är Holmia 9 av stort kulturhistoriskt värde.”

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen syftar bland annat till att skydda fastighetens höga kulturmiljövärden. Villa Solgården förses, precis som i befintlig detaljplan upprättad år 2000, med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Aktuellt planförslag innehåller också en varsamhetsbestämmelse avseende naturstensmuren och smidesräcket mot Lejonvägen. Planförslaget innehåller också trädfällningsförbud för den ålderdomliga trädallén mot Lejonvägen. Parkeringsplatser tillåts endast på baksidan av huvudbyggnaden, för att stärka det kulturhistoriskt visuella intrycket från Lejonvägen.

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

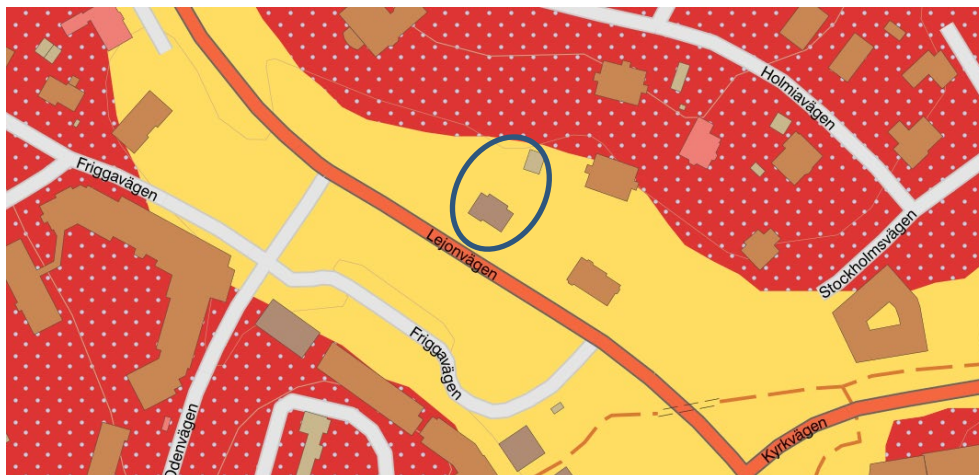
Angöring från Lejonvägen är löst genom gemensamhetsanläggning på Holmia 12, med gemensam infart för Holmia 9, 12 och 13. Parkering sker i garaget samt på den asfalterade ytan mellan Villa Solgården och garaget. Avfallshantering löses med kärl som töms av sopbil vid tomtgräns.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen innebär inga trafikmässiga förändringar jämfört med nuläget.

Geotekniska förhållanden

Holmia 9 består av postglacial lera enligt jordartskarta hämtad från Sveriges geologiska undersökning (SGU). Det finns också berg i dagen inom fastigheten.



Jordartskarta hämtad från Sveriges geologiska undersökning (SGU). Fastigheten ungefärligt markerad med blå ring och jordarten är postglacial lera.

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Fastigheten betalar avgift för att vara ansluten till det kommunala dagvattennätet. Idag leds huvudbyggnadens takvatten till stuprör som leds vidare ner i marken och troligtvis kopplar på sig till den allmänna dagvattenledningen i Lejonvägen. I övrigt har fastigheten ytlig dagvattenavrinning.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen reglerar att marken inte får hårdgöras ytterligare. Detta innebär att detaljplanens genomförande inte kommer att innebära ökade mängder dagvatten jämfört med nuvarande läge.

Risker, miljö, hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Det finns inga indikationer på att det förekommer markföroreningar som skulle innebära att fastigheten är olämplig för bostadsändamål.

Radon

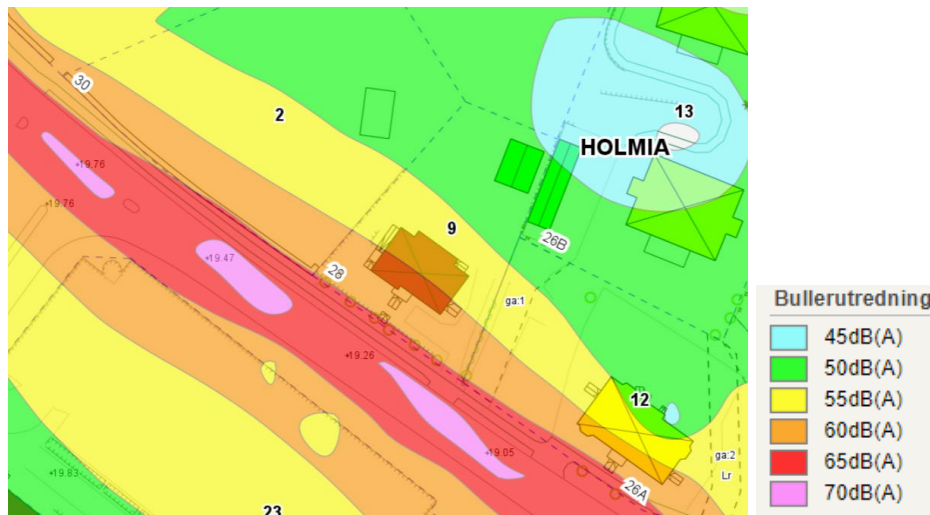
Lidingö är medelriskområde för radon. Ingen radonmätning är genomförd. Det finns inget lagkrav som talar om hur ofta en mätning ska utföras. Har det gått mer än 10 år sedan radonmätning utförts och/eller om det genomförts byggnadsåtgärder som kan påverka radonhalten i inomhusluften rekommenderar Strålsäkerhetsmyndigheten att ny mätning utförs. Det är fastighetsägaren som ansvarar för att radonmätning utförs.

Buller

Bullerkarteringar för Lejonvägen framtagna av Lidingö stad 2022 visar att fastigheten är exponerad för måttligt trafikbuller från Lejonvägen. Bullernivån understiger riktlinjerna i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Förordningen ändrades 2017 till att tillåta mer buller intill bostadsfasader – numera anges att trafikbuller inte bör överstiga 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostads fasad.

Bullernivåerna för uteplats (balkongerna) överstigs (max 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal), men eftersom det finns goda möjligheter att ordna kompletterande uteplats längre in på fastigheten, där bullernivåerna är lägre, är detta acceptabelt.

En bullerutredning togs fram 2016 som visar att riktvärden inomhus och på tänkt uteplats bakom huvudbyggnaden underskrider rekommenderade riktvärden.



Karta som visar ekvivalenta bullernivåer från Lejonvägen in på aktuell fastighet. Exempelvis innebär orange yta att den ekvivalenta bullernivån är ≤ 60 dB(A).

Sett till att Lidingös bebyggelseexpansion är relativt låg samt att moderna, eldrivna motorfordon är tystare än sina föregångare, ska bullerkartan betraktas som en prognos om förväntad situation med en tidshorisont på ungefär 25 år.

Ras, skred, erosion

Marken inom fastigheten är relativt plan och redan bebyggd. Risk för ras, skred eller erosion bedöms inte föreligga.

Översvämningsrisk

Nulägesbeskrivning

Staden har tagit fram karteringar som modellerar översiktliga riskområden för översvämningsrisk vid kraftiga skyfall. Karteringen visar att aktuell fastighet klarar ett 50-årsregn, men att det vid ett 100-årsregn finns sannolik risk för översvämningsrisk i västra hörnet av fastigheten, där trappan ner till källaren finns. Fastighetsägaren uppger att de inte haft översvämningsrisk, även om det förekommit skyfall på Lidingö de senaste åren.

Planförslag och konsekvenser

Om man i framtiden behöver göra åtgärder för att skydda den nedfälda källaringången så får sådana åtgärder ske om de utförs varsamt i förhållande till husets kulturmiljövärden. Tänkbara åtgärder kan vara tillfälliga skydd såsom en sarg som kan utestänga vattnet.

Detaljplanen reglerar att ytterligare mark inte får hårdgöras, vilket innebär att dagens läge inte försämras. Detta är en förbättring jämfört med nuvarande

detaljplan som inte innehåller sådana begränsningar. Trädallén, som kan absorbera vatten vid skyfall, är skyddad med en bestämmelse om trädfällningsförbud. Fastigheten är redan bebyggd med ett kulturhistoriskt värdefullt hus. Stora ingrepp i byggnaden är inte rimligt. Fastighetsägaren ansvarar för att vidta åtgärder vid kraftiga skyfall. När fastigheten börjar användas som bostad igen kommer det att finnas naturliga incitament för att skapa en mer trädgårdslik tomt med större andel grönska, vilket är positivt ur dagvattenaspekter eftersom trädkronor, buskar och gräs ”bromsar upp” regnvatten vid skyfall.

Räddningstjänsten tillgänglighet i området

Det finns två brandposter belägna på cirka 70 meters avstånd från fastigheten.

Skyddsrum

Närmsta skyddsrum finns i Lidingö centrum, 100 meter från fastigheten.

Tillgänglighet

Detaljplanen bedöms möjliggöra för att tillgänglighetskrav kan uppnås. Fastighetens höga kulturhistoriska värden gör dock att vissa avsteg från tillgänglighetskrav kan vara motiverat om dessa frågeställningar skulle uppstå, i enlighet med 8 kap. 7 § plan- och bygglagen (2010:900) samt 3 kap. 23 § plan- och byggförordningen (2011:338). Om man ordnar hiss för Villa Solgården i framtiden ska den ordnas invändigt.

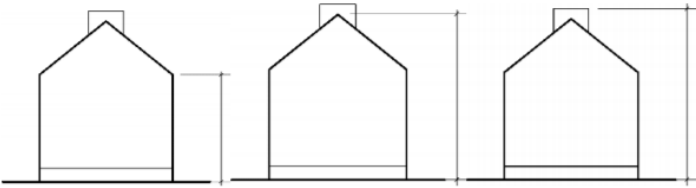
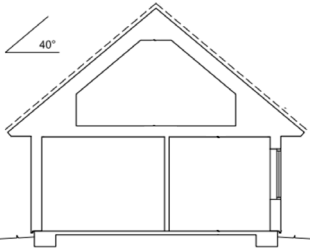
I dag finns en ramp på västra kortsidan av huset, för ökad tillgänglighet till en av huvudbyggnadens entréer.

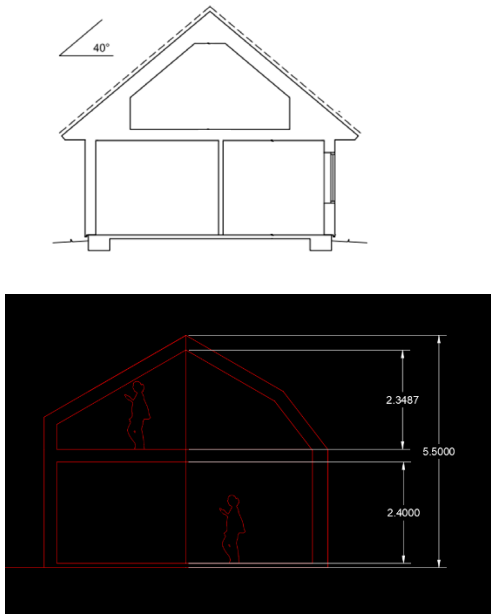
Detaljplanen möjliggör både för bostads- och centrumändamål (t ex kontor, butik, bageri) på platsen. I dag används lokalen som kontor. Vid ändrad användning behöver man ansöka om bygglov för detta. Då redovisar sökande hur tillgänglighetskraven uppnås och om man eventuellt begär några avsteg från dessa.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelser:	Förklaring/syfte:
Användning	4 kap. 5 § 1 st 3 p PBL
B	Tillåten användning är B = bostäder
C	Tillåten användning är C = centrum. En generell bestämmelse som motiveras av det centrala läget. Möjliggör att fastigheten skulle kunna användas till exempelvis kontor, butik eller café.
Egenskaper	Se lagrum under respektive egenskapsbestämmelse

Bestämmelser:	Förklaring/syfte:
	"Prickmark" - marken får inte förses med byggnad. Bestämmelsen syftar till att värna det luftiga friliggande bebyggelsesättet som är typiskt för Lidingös tidiga villastäder. Prickmarken syftar också till att lämna plats för parkering, uteplatser och dagvattenhantering. 4 kap. 11 § 1 st 1 p. PBL
S ₁	Byggnaden får endast användas som komplementbyggnad. En komplementbyggnad är en fristående byggnad som är underordnad huvudbyggnaden. Det kan exempelvis vara ett kontor, gäststuga, garage, uthus eller lusthus. Byggnaden får inte användas som en självständig bostad, varken som fritidshus eller permanentbostad. 9 kap. 4 § PBL
h ₁	Högsta tillåtna nockhöjd på komplementbyggnad. Nockhöjden är beräknad utifrån att komplementbyggnaden ska kunna utformas i en full våning samt ett tillhörande loft. Nockhöjden på komplementbyggnaden (5,5 m) är lägre än huvudbyggnadens (9,3 m) för att villa Solgården ska fortsätta dominera fastigheten. 4 kap. 16 § 1 st 1 p. PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p. PBL Figur 7. Principer för byggnadshöjd, nockhöjd och totalhöjd.  Illustration hämtad ur rapporten Exempel på reglering av byggnadsverks höjder och våningsantal (Boverket 2016). Se mittenhuset för nockhöjd.  Illustration på en våning med loft. Observera att denna endast utgör ett exempel på hur byggnaden kan utformas.
n ₁	Marken får inte användas för parkering. Bestämmelsen syftar till att hålla zonen närmast villa Solgården fri från parkerade bilar. Byggnaden, som är kulturhistoriskt värdefull, är tydligt orienterad mot Lejonvägen. Parkering ordnas med fördel på villans baksida där den utgör mindre visuell påverkan på allmänt gaturum.
n ₂	Naturlig kupering ska bevaras. Inom egenskapsområdet finns en berghäll som är delvis bevuxen med gräs och buskage. Ett utmärkande drag för Lidingös tidiga villastäder är anpassning till terrängen. Berghällarna, som är en rest från det tidigare karga skärgårdslandskapet, har lämnats kvar inne på tomterna. Intilliggande Lidingö museums (Holmia 12) grund är delvis byggd på

Bestämmelser:	Förklaring/syfte:
	berghäll, vilken tydligt skymtar fram nedanför fasaden som vetter mot Lejonvägen.
n ₃	Träd i allén får endast fällas om de är sjuka eller utgör säkerhetsrisk. Bestämmelsen syftar till att värna den äldre hamlade hasselallén, vilken utgör en viktig del av fastighetens kulturhistoriska upplevelsevärde samt bidrar till biologisk mångfald och skydd mot översvämningar.
b ₁	Marken ska vara genomsläpplig. Stora delar av fastigheten är hårdgjord genom asfaltering och plattläggning redan i dag. De delar av fastigheten som inte är hårdgjorda (berghällen och marken bredvid och bakom komplementbyggnaden) ska fortsätta vara genomsläppliga. Bestämmelsen syftar till att motverka än större hårdgjorda ytor och i stället främja mjuka ytor (t ex gräs, grus), vilka skyddar mot exempelvis översvämningar. Dessutom finns det en kulturmiljöaspekt eftersom lummiga trädgårdar och parkliknande tomter är ett karaktärsdrag för Lidingös tidiga villastäder. 4 kap. 12 § PBL 4 kap. 16 § PBL
f ₁	Tak ska utformas som sadeltak, mansardtak, valmat tak eller dylikt. Bestämmelsen syftar till att komplementhuset ska utformas med en traditionell siluett som passar in i den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Taket kan ta inspiration från Villa Solgårdens komplext utformade avvalmade brutna tak, alternativt hållas lite mer stramt och enkelt med ett klassiskt rent sadeltak. Komplementbyggnaden ska utformas utifrån klassiska principer med en tydlig våning samt ett tydligt tak. Den möjliga loftvåningen ska ha tydlig takkaraktär i sin utformning. 

Bestämmelser:	Förklaring/syfte:
	 <i>Bygglovsritning över grindstuga, Skogsvägen 2, Lidingö (M2 Arkitekter AB)</i>
k ₁	Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehålla sin karaktär med avseende på grundvolym, slät putsfasad, avvalmat brutet takfall, snickerier, spröjsade fönster och naturstenssockel. Bestämmelsen syftar till varsamhet gentemot det befintliga huset vid eventuella renoveringar eller mindre förändringar. Byggnaden är särskilt värdefull. <i>8 kap. 13 § PBL</i>
k ₂	Gjutjärnsstaket och mur i natursten som vetter mot Lejonvägen ska bibehålla sin karaktär. Bestämmelsen syftar till varsamhet gentemot staket och mur, vilka bedöms vara kulturhistoriskt värdefulla.
[gäller för hela planområdet]	Bygglov krävs även för komplement- och tillbyggnader som annars är lovbeFriade enligt PBL 9 kap. 4 a - c §§. Bestämmelsen gäller för hela planområdet. Detta innebär att man inte får uppföra komplement- och tillbyggnader utöver det som detaljplanekartan tillåter. <i>9 kap. 4 d § PBL</i>

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från att detaljplanen vunnit laga kraft.

Tidplan

Detaljplanen handläggs enligt följande preliminära tidsplan:

Samråd 4 augusti – 21 september 2022

Granskning 14 februari – 14 mars 2023

Antagande 2 kvartalet 2023

Planavtal

Planavtal har tecknats. Planavtalet innebär att fastighetsägaren står för stadens kostnader vid framtagande av ny detaljplan.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanen innebär inga fastighetsrättsliga konsekvenser.

Tekniska frågor

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

Bygglovsavgift

Detaljplanen möjliggör för fastighetsägaren att ansöka om bygglov för ändrad användning från kontor till bostads- och/eller centrumändamål. I samband med bygglov tas en avgift ut.

Ersättning med anledning av skydd avseende kulturmiljö

Förslag till detaljplan innehåller, i enlighet med nu gällande detaljplan, rivningsförbud samt varsamhetsbestämmelser för huvudbyggnaden Villa Solgården.

Enligt 14 kap 7 § plan- och bygglagen har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Frågan om ersättning är också beroende av i vilket skick byggnaden befinner sig i vid beslutet. För en byggnad i gott skick medför ett rivningsförbud normalt ingen ersättning. Villa Solgården är i bra skick och innebär ingen betydande skada på fastighetsvärdet. Därför innebär rivningsförbudet ingen rätt till ersättning.

Varsamhetsbestämmelser utgår ifrån plan- och bygglagens generella krav om att byggnaders kulturvärden ska tillvaratas. Därför har en fastighetsägare inte rätt till ersättning för varsamhetsbestämmelser i detaljplan.

Medverkande tjänstemän

Tjänstemän på Lidingö stad, sakkunniga inom olika områden, har medverkat i framtagandet av detaljplanen.

Maria Nästesjö Planarkitekt, miljö- och stadsbyggnadskontoret

Per Dunberg Plan- och bygglovschef,
miljö- och stadsbyggnadskontoret