



Lidingö
stad

2023-11-27

LS 2023/19

LAGA KRAFT 2024-03-20

Tillhör Lidingö
kommunfullmäktiges beslut den
19 februari 2024, § 18

Antagandehandling

Per Franzén
Sekreterare

Planbeskrivning tillhörande detaljplan för **Palmen 1 m.fl.**

Fastigheterna Palmen 1, Lidingö 5:136 i stadsdelen
Rudboda

Vad är en detaljplan och hur går det till?

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

1. Samråd

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

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

2. Granskning

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

3. Antagande och genomförande

Kommunstyrelsen ska godkänna planen och efter det ska kommunfullmäktige besluta att planen antas. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd med förslaget att överklaga beslutet till mark- och miljödomstolen och i sista hand till mark- och miljööverdomstolen. Om ingen överklagar vinner planen laga kraft tre veckor efter att kommunfullmäktiges protokoll har justerats. Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft kan genomförandet av planen påbörjas.



Innehållsförteckning

Vad är en detaljplan och hur går det till?	2
Om detaljplanen	5
Detaljplanens handlingar	5
Plan-och bygglagen	5
Förfarande och planprocess	5
Bakgrund	5
Syfte och huvuddrag	6
Uppdrag.....	6
Undersökning av betydande miljöpåverkan	7
Plandata.....	7
Lägesbestämning.....	7
Areal	8
Markägoförhållanden	8
Tidigare ställningstaganden	8
Översiktsplan	8
Rudboda centrum	8
Gällande detaljplan	9
Gällande tomtindelningar.....	9
Riksintressen.....	10
Planens överensstämmelse med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken	10
Miljömål.....	10
Miljökvalitetsnormer (MKN).....	10
Planförslag och konsekvenser	12
Bebyggelse, stadsbild och gestaltning	12
Service.....	15
Offentliga platser	16
Natur och park.....	16
Friluftsliv och rekreation	17
Kulturmiljö	17
Fornlämningar	18
Gator och trafik.....	18
Geotekniska förhållanden	19
Teknisk försörjning.....	20
Dagvatten	21
Risker, miljö, hälsa och säkerhet.....	24
Förorenad mark	24
Radon.....	24



Buller	25
Ras, skred, erosion, sättningar.....	25
Översvämningsrisk	26
Räddningstjänsten tillgänglighet i området	26
Tillgänglighet	26
Planbestämmelser	28
Genomförandefrågor.....	31
Organisatoriska frågor	31
Fastighetsrättsliga frågor	31
Tekniska frågor	33
Ekonomiska frågor	35
Medverkande tjänstemän	36

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

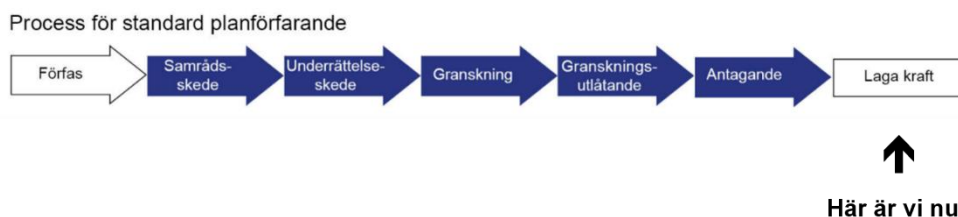
- Dagvattenutredning, Palmen 1 (Sweco, 2023-06-12)

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.



Figur 1 Process för standardförfarande

Tidplan

Beslut om planuppdrag	25 maj, 2022
Samråd	7 mars – 4 april, 2023
Granskning	12 september – 17 oktober, 2023
Antagande	19 februari 2024, § 18

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

Bakgrund

I augusti 2021 ansökte teknik- och fastighetsförvaltningen, på uppdrag av omsorgs- och socialförvaltningen, om planbesked för planändring gällande fastigheten Palmen 1. Bakgrunden är omsorgs- och socialförvaltningens lokalförsörjningsplan från 2019, som visade på att en del av stadens befintliga gruppboheter (bostäder med särskild service för vuxna enligt LSS) inte är ändamålsenliga. Begäran om planbesked gäller en planändring för att medge bostadsändamål och möjligheten att

uppföra ett LSS-boende på fastigheten Palmen 1 för att kunna ersätta en del av de befintliga bostäder som inte uppfyller kraven. Planutskottet fattade i maj 2022 beslut om positivt planbesked.

En gruppboende är till för personer som har behov av stöd i sitt boende på grund av funktionsnedsättning och bostadsformen är kopplad till Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd om bostad med särskild service för vuxna enligt 9 § punkt 9, Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Syftet med lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade är att den ska utgöra ett stöd för att kunna leva ett så gott och självständigt liv som möjligt. I rätten till ett gott och självständigt liv ingår till exempel möjlighet att bo, arbeta, studera eller ha någon annan meningsfull sysselsättning. Det är huvudsakligen kommunen som har ansvar för att lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade följs.

Föreslaget planområde bedöms ha tillgång till goda kommunikationer, bra förutsättningar för friytor samt möjlighet till personalparkering.

Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen på fastigheten Palmen 1 från allmänt ändamål till bostäder för gruppboende enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Boendet avser permanentboende med högst sex lägenheter och utrymme för gemensamma funktioner samt personalutrymmen. Boendet utformas med fördel i två våningar varav den ena utförs som suterrängvåning mot söder för att lösa tillgänglig tillfart för leveranser och avfallshämtning. Den nya byggnaden ska utföras med hög gestaltungsambition, god materialkvalitet och väl utformade detaljer. Taket ska vara sadeltak. Byggnadens gestaltning ska vara väl anpassad till området.

Detaljplanen möjliggör en fastighetsreglering för att säkerställa att träd längs Norra Kungsvägen kan behållas genom att en del av Palmen 1 överförs till intilliggande allmän platsmark inom Lidingö 5:135, som ägs av Lidingö stad. Denna del regleras som Natur. För att lösa tillfart för avfallshämtning förs en mindre del av Palmen 1 som gatumark vid Nilstorpsvägen till Lidingö 5:136. En mindre del av Lidingö 5:136 förs också till Palmen 1 för att lösa gångbana innanför parkeringsfickan för angöring på fastigheten. Frågor kopplade till dagvattenhantering beaktas genom planen.

Uppdrag

Kommunstyrelsens planutskott beslutade den 25 maj 2022 att förslag till detaljplan upprättas för fastigheten Palmen 1 i huvudsaklig överensstämmelse med Start-PM daterat 29 april 2022.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att detaljplanen inte medför 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).

Inga omständigheter som kan antas medföra betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningens 5 § har identifierats. Området berörs inte av riksintressen eller miljövärden, planen bedöms kunna utformas utan negativ påverkan på befintliga kulturvärden. Planen bedöms inte heller påverka möjligheterna till hållbar utveckling eller till att följa miljölagstiftning och uppnå miljökvalitetsmål.

Föreslagen markanvändning bedöms inte ge upphov till buller eller risker för människors hälsa. Inom ramen för planarbetet ska dagvattenfrågan utredas och detaljplanen bedöms genom bestämmelser kunna utformas utan att leda till ökade dagvattenflöden. Det är viktigt att bebyggelsen uppförs i enlighet med lokala miljömål om hållbart byggande men detta regleras inte i detaljplan.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdets ligger i stadsdelen Rudboda mellan Nilstorpsvägen och Norra Kungsvägen strax nordost om Rudboda torg.



Figur 2 Planområdet markerad med röd linje

Areal

Planområdet utgörs av fastigheten Palmen 1 och en mindre del i söder av fastigheten Lidingö 5:136. Planområdet är 3135 kvm.

Markägoförhållanden

Följande fastigheter ingår i planområdet.

- Palmen 1
- Del av Lidingö 5:136

Fastigheterna ägs av Lidingö stad.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Lidingö stads översiktsplan antogs av kommunfullmäktige den 27 augusti 2012 och vann laga kraft den 5 mars 2014. Fastigheten Palmen 1 ligger strax nordost om Rudboda torg. I Lidingös översiktsplan 2012 är området utpekad som ett strategiskt viktigt stadsdelscentrum och utvecklingsområde. I översiktsplanen anges bland annat följande förslag till utveckling för all ny bebyggelse på Lidingö:

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

Enligt aktualitetsprövning av stadens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 28 september 2020, vill staden se en försiktig utveckling av Rudboda torg för att möta näringslivets behov samt tillskapa ett mindre antal bostäder. Förslag till ny detaljplan bedöms förenlig med översiktsplanen, aktualitetsprövningen och den utpekade utvecklingen med bostäder.

Rudboda centrum

Som stadsdel är Rudboda förhållandevis modern, bebyggd huvudsakligen under åren 1967 – 1976. Stadsdelen präglas av en liten centrumanläggning uppförd 1967–1972 med flera kringliggande bostadsområden insprängda som enklaver i skärgårdsterrängen. Här dominerar radhus, kedjehus och friliggande villor. Lojo som ligger strax nordost om planområdet är ett flerbostadshusområde.

Bostadsenklaverna hålls samman av Rudboda centrum och de större gatustråken Norra Kungsvägen, Elfviksvägen och Nilstorpsvägen. Rudboda centrum byggdes som en tidstypisk grannskapsenhet med bostäder, affärer, samhällsservice, skola och

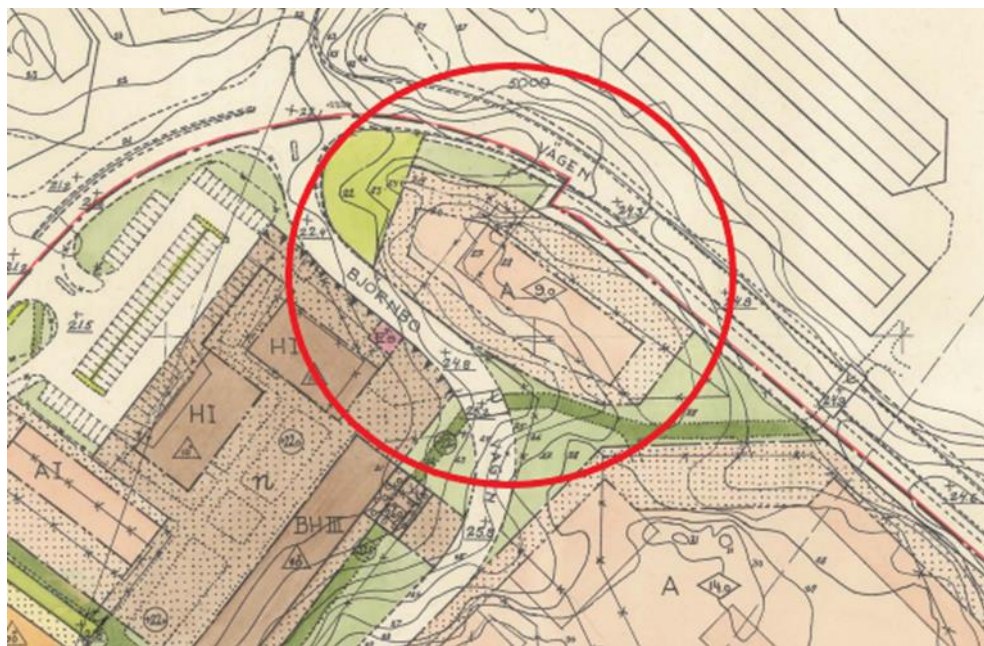
kyrka i anslutning till de kringliggande bostadsområdena. På Palmen 1 låg kyrkan med församlingshem som nu är rivna. Även den ursprungliga skolan är rivna och ersatt med en ny. Rudboda centrum är nu främst en nod för den lokala livsmedelshandeln.

Gällande detaljplan

Nedan redovisas den detaljplan som gäller för området innan föreslagen detaljplan vinner laga kraft.

- Förslag till ändring av stadsplan för del av stadsdelarna Bo och Rudboda, Rudboda torg och skola m.m. 0186-68/1965D, fastslagen 5 april 1965

Fastighetens användning enligt stadsplanen är allmänt ändamål. I övrigt regleras fastigheten med prickmark som betecknar ytor som inte får bebyggas samt en byggnadshöjd om högst 9 meter. Mot öster och väster regleras marken som gatuplantering/parkmark. Planens syfte är att medge en utbyggnad med bostäder, centrumbebyggelse och skola i ett större område enligt bilden nedan.



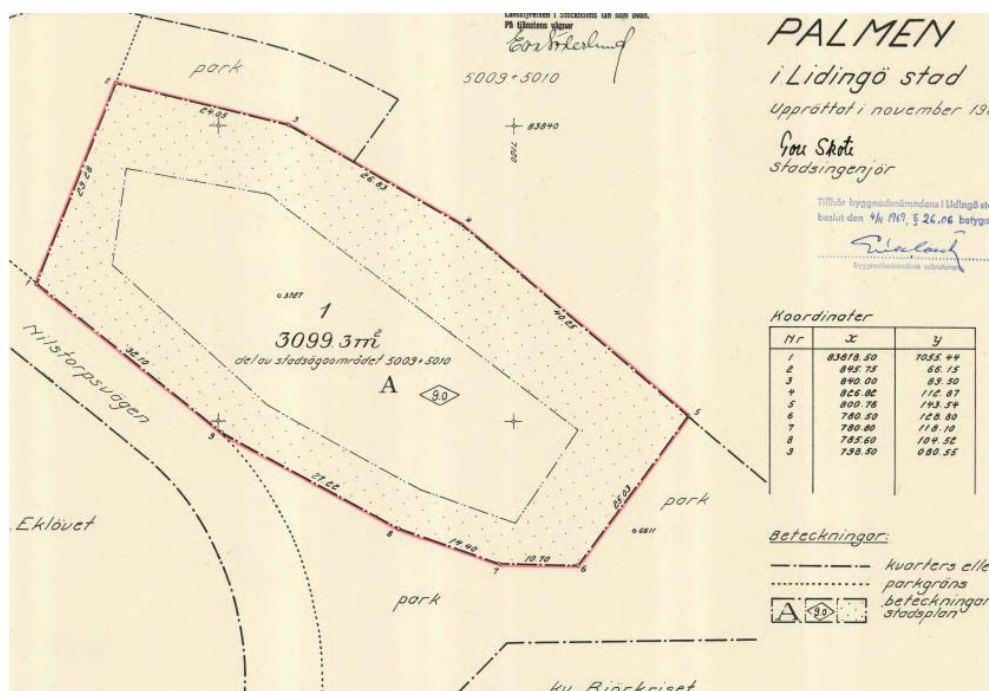
Figur 3 Utsnitt ur gällande stadsplan från 1965, planområdet med rött.

Stadsplanen kommer upphävas motsvarande planområdet för Palmen 1 m.fl., i samband med att den föreslagna planen vinner laga kraft.

Gällande tomtindelning

Följande fastighetsplan gäller inom planområdet.

- Förslag till tomtindelning av kvarteret Palmen, 0186-116/1969B, fastslagen 1969



Figur 4 Utsnitt ur gällande stadsplan från 1969, planområdet avgränsat med rött.

De delar av fastighetsplanen som ligger inom planområdet för Palmen 1 m.fl., upphävs när den föreslagna detaljplanen vinner laga kraft.

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: god bebyggd miljö, begränsad miljöpåverkan samt målen gällande hav, vattendrag och grundvatten.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Luft

Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för luft.



Vatten

Vattenförekomsten som planområdet avvattnas till är Askrikefjärden. Askrikefjärden har enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS, 2021) statusklassning och miljökvalitetsnormer enligt nedan.

Vattenförekomst Askrikefjärden	Ekologisk status	Kemisk status
Befintlig status	Otillfredsställande	Uppnår ej god
Miljökvalitetsnormer	God ekologisk status 2027 För jordbruk finns en tidsfrist till 2039.	God kemisk ytvattenstatus med tidsfrist för antracen och tributyltennföreningar till 2027 och med undantag för kvicksilver, bromerade difenyleter, och kvicksilverföreningar.

Planförslag och konsekvenser

Bebyggelse, stadsbild och gestaltning

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger strax intill Rudboda torg och Rudboda skola och har därmed en central placering i stadsdelscentrat. Runt om finns radhus i söder och väster och flerbostadshusområdet Lojo i nordost.



Figur 5 Bilden visar planområdet i förhållande till omkringliggande bebyggelse med skola, torg och äldreboende. Bilden är tagen före det att kyrkan revs 2022.

Fastigheten Palmen 1 omfattar ett trädbevuxet höjdparti där delar utgörs av berg i dagen. Fastighetens högsta punkt ligger på omkring +29 meter över nollplanet (RH2000). Nilstorpsvägen, från vilken angöring sker, ligger på omkring +25 meter, och Norra Kungsvägen, strax norr om fastigheten, ligger på cirka +24,5 meter.

Inom planområdet finns flera uppväxta träd, främst närmast Norra Kungsvägen där träden bildar en buffertzoon mot trafiken.

På fastigheten fanns fram tills helt nyligen en kyrka med tillbyggt annex i en våning samt en klockstapel. Kyrkan användes av Lidingö församling fram till 2007. När Svenska kyrkan flyttade därifrån gjordes lokalerna om till förskola. 2011 flyttade förskolan ut och byggnaden har sedan dess förfallit. 2012 köpte staden fastigheten av Svenska kyrkan. Kyrkobyggnaden revs 2022 och den öppna ytan där kyrkan låg är nu bearbetad och täckt av jord och sand.



Figur 6 till vänster. Tomten med den öppna ytan där kyrkan tidigare låg i förgrunden, i bakgrunden syns träd i slutningen mot Norra Kungsvägen.

Figur 7 till höger. Bilden visar tomten med den öppna ytan där kyrkan tidigare låg med Rudboda skola i bakgrunden.

Planförslag och konsekvenser

Den viktigaste förändringen som planförslaget innebär är att tillåten användning på fastigheten ändras från allmänt ändamål till bostäder för en gruppboende. Största byggnadsarea för huvudbyggnaden regleras till 750 m² byggnadsarea (BYA) som medger en planlösning som inrymmer nödvändiga funktioner för ett modernt gruppboende. Eventuella komplementbyggnader inryms inom samma bygggrätt. Verksamheten ska vara tillgängligt utformad, utgöra god arbetsmiljö samt en långsiktigt god livsmiljö.

I planförslaget medges en byggnad i ett plan med suterrängvåning. Byggnadensnockhöjd regleras till +36,5 (RH2000), vilket innebär attnocken hamnar cirka sex meter ovan befintlig högsta marknivå som ligger på +29. Byggnaden ska utföras med sadeltak.

Bestämmelser för gestaltning syftar till att tillse att en ny byggnad höjd-, volym- och utformningsmässigt anpassas till omkringliggande bebyggelse. Byggnaden ska vara utformad med hög gestaltningsambition och väl avvägda detaljer. Fasaden kan utföras i tegel, puts eller trä, där olika material kan kombineras. Taket ska vara sadeltak och kläs med plåt eller tegelpannor. Både utanpåliggande och integrerade solpaneler är möjliga. För komplementbyggnader tillåts en flackare taklutning och taken kan utföras som ett grönt tak.



Delar av fastigheten i norr föreslås som Natur och ska föras till fastigheten Lidingö 5:136 för att säkerställa att växtligheten bibehålls som trädridå. För hämtning av avfall föreslås en särskild parkeringsficka längs Nilstorpsvägen. En mindre bit mark behöver därför föras från Palmen 1 till Lidingö 5:136 för att ingå i gatumark. En mindre del av Lidingö 5:136 förs också till Palmen 1 för att tillgodose att infarten till fastigheten ligger anpassat till gatumark.

Planförslaget bedöms vara väl avvägt i förhållande till omkringliggande bebyggelse. Platsen är sedan tidigare ianspråktagen av den nu rivna kyrkan med annex. Planläggningen innebär att ytan kan användas mer effektivt och fylla ett viktigt behov av bostäder för personer med funktionsnedsättning och som har rätt att erbjudas boende i en gruppboende enligt LSS.

Skiss på nytt gruppboende

För att pröva förutsättningarna för ett nytt gruppboende på platsen har skisser tagits fram för att studera hur boendet skulle kunna planeras och gestaltas. Ett nytt gruppboende kan till exempel ordnas kring en kringbyggd gård, men andra lösningar är också tänkbara.

Verksamheten planeras för sex lägenheter med gemensamma ytor för samvaro och utrymmen för personal samt tekniska utrymmen. Med en suterrängvåning mot söder kan tomtens förutsättningar utnyttjas på ett bra sätt. I nivå med suterrängvåningen kan tillfart, parkering och avfallshämtning lösas.



Figur 8 Situationsplan, föreslagen ny byggnad i gult.

Bebyggelseförslaget innehåller lägenheter och utrymmen för samvaro samt personalutrymmen på övre plan. Bostäderna ligger här ordnade kring en gård. Dessutom finns möjligheter till ytterligare uteplatser i olika väderstreck.



Figur 9 Illustration, vy från sydväst över Nilstorpsvägen, bild ETELVA Arkitekter.

Byggnaden föreslås med sadeltak som kläs med plåt eller takpannor och får försees med integrerade eller utanpåliggande solpaneler. Fasaden föreslås med tegel, puts eller trä. En balkong kan ordnas mot söder i anslutning till gemensamma ytor inomhus. Komplementbyggnader kan också utformas med vegetation på taket.

Tillgängligt placerad parkering kan ordnas vid huvudentrén på västra sidan. Separat byggnad för avfall medges nära gatan.

Service

Nulägesbeskrivning

Kommersiell service

Planområdet ligger cirka 50 meter från Rudboda centrum där livsmedelsbutik finns och cirka tre kilometer från Lidingö centrum, med ett större serviceutbud med butiker, gym, restauranger, bibliotek, vårdcentral och stadshus.

Unga och äldre

Inom 300 meter från planområdet finns den relativt nybyggda f-6-skolan Rudboda skola, Rudboda förskola, lekpark samt äldreboendet Silverhöjden.

Hälsa och sjukvård

Vårdcentral finns i Lidingö centrum på cirka tre kilometers avstånd.

Idrott, kultur och rekreation

Förslagen detaljplan möjliggör bostäder med god tillgång till parker och naturområden. Inom 500 meter finns konstgräsplan och utegym. Cirka 2,5 kilometer

från området ligger Lidingövädden som är Lidingös centrum för idrott. Närmaste badplats ligger cirka en kilometer öster om planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär inget tillskott till områdets serviceutbud men eventuellt ett något utökat underlag för mataffären i Rudboda centrum.

Planområdets närhet till naturområden ger goda förutsättningar för rekreation i närheten av gruppboenden.

Offentliga platser

Nulägesbeskrivning

Planområdet utgörs av kvartersmark men är tillgängligt för allmänheten.

Planförslag och konsekvenser

Efter byggnation kommer Palmen 1 upplevas privat. De delar av planområdet som förs till Lidingö 5:136 kommer utgöra allmän plats, natur.

Natur och park

Nulägesbeskrivning

Planområdet utgörs till en mindre del i söder av asfalterade ytor. I övrigt utgörs fastigheten till stora delar av en gräsbevuxen sluttning där kyrkan tidigare låg. En trädridå med höga uppvuxna barr- och lövträd finns längs fastighetsgräns mot Norra Kungsvägen.

Naturvärdesinventering

Ingen naturvärdesinventering har gjorts, men stadens kommunekolog har inför samråd varit på plats och tittat på träd inom fastigheten.

Träd inom planområdet

Två äldre tallar har inom planområdet identifierats som värdefulla av stadens kommunekolog. De två träden är solbelysta äldre tallar med platt krona och grovre barkstruktur. Äldre träd är generellt sett mycket värdefulla och gynnar många insektsarter. Det finns även ett par äldre solbelysta tallar centralt på fastigheten. Mot Norra Kungsvägen finns ett stråk med uppväxta barr- och lövträd som bildar en barriär mot vägen.

Lidingös grönplan

Lidingös grönplan (2014) är kopplad till översiktsplanen och anger riktlinjer för hur grönstrukturen ska förvaltas och utvecklas. Här beskrivs bland annat mål och strategier för en fungerande grön infrastruktur och för lidingöbornas tillgång till parker och natur. Planområdet ligger inte inom något värdeområde eller ekologiskt känsligt område enligt grönplanen. Planen berör inte heller något utpekad grönt

samband. På andra sidan Norra Kungsvägen finns naturområdet Bosön med bland annat höga naturvärden.

Planförslag och konsekvenser

Inom planen kan ytor med uppväxta träd behållas längs Norra Kungsvägen i och med att dessa skyddas som Allmän platsmark – Natur och förs till intilliggande fastighet Lidingö 5:136.

De två utpekade äldre tallarna har mätts in och skyddas i planen med trädfällningsförbud. Träden får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Egenskapsgränsen omfattar trädens stamdiameter ggr 15 i enlighet med Länsstyrelsens rekommendationer. Bestämmelsen om trädfällningsförbud kompletteras med utökad marklovpikt för trädfällning.

De äldre solbelysta tallar som är centralt placerade på fastigheten ges inget skydd i detaljplanen på grund av att det i så fall försvårar en god placering av ny byggnad och tillgänglig angoring till denna. Övriga befintliga träd bör sparas i den mån det går under byggtiden och skyddas genom att de plankas in och genom att undvika jordkompaktering vid stammar och rötter.

Planteringar i anslutning till boendets friytor bedöms kunna bidra till ökad artrikedom – blommande växter och vegetation inom planområdet skulle ha betydelse för pollinerande insekter. Växter kan väljas med fokus på upplevelsevärden.

Friluftsliv och rekreation

Nulägesbeskrivning

Planområdet saknar rekreativa värden men utgör delar av en grön buffertzona av betydelse längs Norra Kungsvägen.

I närområdet finns större sammanhängande naturområden med möjlighet till rekreation och friluftsliv.

Planförslag och konsekvenser

De boende får nära tillgång till friluftsliv och miljöer för rekreation. Naturområdena på Bosön finns på gångavstånd.

Kulturmiljö

Nulägesbeskrivning

Inga särskilda krav på anpassning till kulturmiljö behöver beaktas i planprojektet.

Planförslag och konsekvenser

Gestaltningen ska i volym, form och färgsättning anpassas till omkringsliggande bebyggelse.



Fornlämningar

Nulägesbeskrivning

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Om lämningar påträffas under genomförandet ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas.

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Gator

Området kring Rudboda centrum trafikförsörjs främst av Norra Kungsvägen som har enkla körfält och gångbanor i vardera riktningen och hastigheten är 40 km/h. Trafikmätning på vägen utfördes under juni 2021, strax öster om infarten till Lojo. Där uppmättes cirka 6600 fordon/dag med en medelhastighet på 52 km/h.

Söder om planområdet löper Nilstorpsvägen som har enkla körfält och smala gångbanor. Hastigheten på vägen är 30 km/h. En trafikmätning i höjd med Rudboda skola, genomförd i juni 2021, visade på cirka 1000 fordon/dag med en medelhastighet på cirka 27 km/h.

Parkering och angöring

Angöring till planområdet sker från Nilstorpsvägen.

Gång- och cykel

Planområdet nås trafikseparerat från Rudboda centrum via gångtunnel under Nilstorpsvägen. En gångbro över Norra Kungsvägen kopplar planområdet till ett flerbostadshusområde på fastigheten Lojo 1 och vidare till ett naturområde och Södergarnsviken.

Området nås från centrala Lidingö via ett regionalt cykelstråk, till största delen parallellt med Norra Kungsvägen.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplatser finns på Norra Kungsvägen norr om planområdet samt vid Rudboda centrum väster om planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Gator

Föreslagen verksamhet med gruppbofastad bedöms inte påverka trafikmängderna i området på ett betydande sätt.

Parkering

Parkering ska lösas inom planområdet, dels vid infarten från Nilstorpsvägen, dels genom en tillgänglig parkeringsplats vid huvudentrén i väster.

Leveranser

Angöringstrafiken kommer fortsatt ske från Nilstorpsvägen i söder. Färdtjänstbilar kommer angöra för att hämta och lämna boende till dagliga verksamheter och kommer då kunna köra in på fastigheten. Detta kommer vanligen ske på morgonen och på eftermiddagen.

En mindre del av fastigheten Lidingö 5:136 behöver föras till fastigheten för att kunna lösa tillfart för leveranser samt avfallshämtning via en parkeringsficka. Leveranser kan ske till byggnadens suterrängvåning och via hiss föras till bostadsdelen. Avfall hämtas i en separat byggnad nära parkeringsfickan.

Anläggning av ficka för avfallshantering och utfart kan komma att påverka befintlig belysningsstolpe, vars läge kan behöva justeras i samband med planens genomförande.

Gång- och cykel

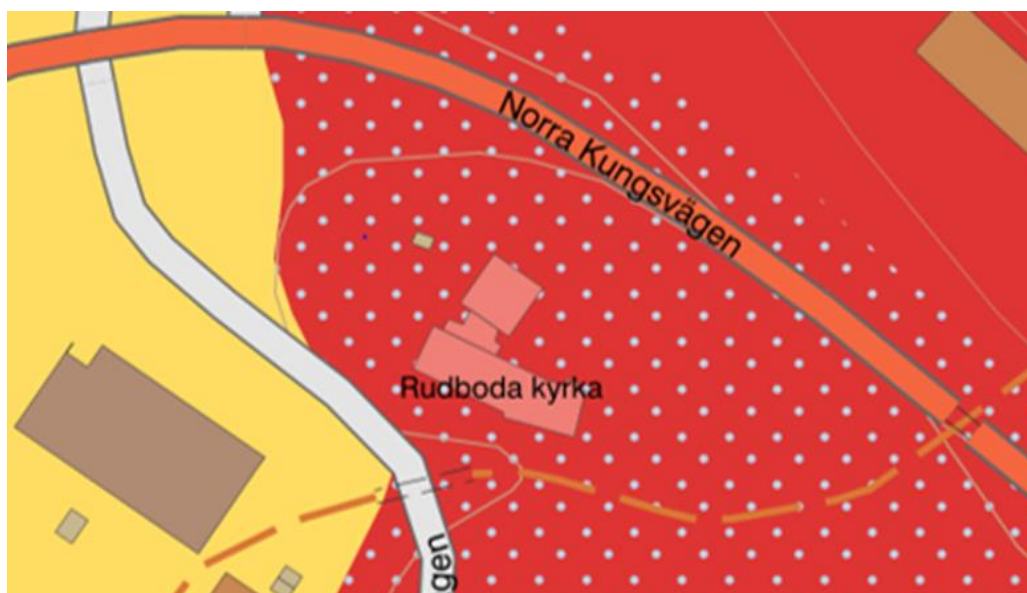
Gångbanan förbi planområdet på Nilstorpsvägen föreslås anpassas för att underlätta angöring för avfallshämtning. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka eller förändra gång- och cykelvägar i övrigt. Tillgången för fotgängare och cyklister till de planerade bostäderna är god.

Kollektivtrafik

Föreslagen verksamhet kan bidra till ett ökat reseunderlag för kollektivtrafik. Ur tillgänglighetssynpunkt är det positivt med närheten till kollektivtrafik.

Geotekniska förhållanden**Nulägesbeskrivning**

Marken inom planområdet utgörs enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) av urberg med ett topplager av morän. Inga närmare geotekniska undersökningar har genomförts.



Figur 10. Jordartskarta. Marken i planområdet består av urberg med topplager av morän, bild: SGU.

Planförslag och konsekvenser

En geoteknisk undersökning ska föregå nybyggnation och lämpliga grundåtgärder vidtas.

Teknisk försörjning

Nulägesbeskrivning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom stadens VA-verksamhetsområde.

Värme

Stockholm Exergis fjärrvärmenät finns i Nilstorpsvägen.

El

Ellevio har ledningar intill planområdet.

Ledningar, tele, fiber och digital kommunikation

Skanova har ledningar i anslutning till planområdet.

Avfall

I området finns kommunal avfallshämtning.

Planförslag och konsekvenser

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten- och avlopp.

Värme

Fastigheten kan anslutas till Stockholm Exergis fjärrvärmenät i Nilstorpsvägen.

El

Nya byggnader ansluts till befintliga ledningar inom planområdet.

Ledningar, tele, fiber och digital kommunikation

Nya byggnader ska anslutas till tillgängliga system i anslutning till planområdet.

Avfall

Tillgänglig lösning för avfallshantering föreslås i en separat komplementbyggnad i anslutning till Nilstorpsvägen.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Inom planområdet finns ytor med gräs och asfalt samt träd. Fastigheten är kuperad. Planområdet ingår i naturligt avrinningsområde mot Askrikefjärden som är en vattenförekomst (kustvatten) enligt EU:s ramdirektiv för vatten. Det innebär att det finns mål för vattenkvaliteten, så kallade miljökvalitetsnormer (MKN). Fastigheten är ansluten till dagvattenledning.

På det närliggande Rudboda torg och i korsningen Norra Kungsvägen/Bosövägen, tenderar vatten att ansamlas innan det rinner vidare längs Bosövägen för att slutligen nå recipienten.

Planförslag och konsekvenser**Dagvattenlösning**

En dagvattenutredning har genomförts för att utreda hur dagvatten kan tas om hand inom planområdet (Sweco, 2023-06-12). I korta drag föreslås dagvatten från parkeringen och övriga asfaltsytor ledas till makadamdiken längs ytornas kanter och dagvatten från takytor till en nedsänkt grönyta innan det ges möjlighet att rinna vidare mot den kommunala förbindelsepunkten för dagvatten i fastighetens södra kant. De åtgärder som föreslås är:

- Cirka 22 m² makadamdiken. Om dikena visar sig olämpliga ur gestaltningssynpunkt går det att ersätta dem med exempelvis skelettjordar för plantering av växter och träd, förutsatt att magasineringskapaciteten är densamma som för de föreslagna makadamdikena. Lösningen bedöms inte kräva något omfattande underhåll för att bibehålla sin funktion.
- Takdagvatten föreslås omhändertas i nedsänkta grönytor där det kan infiltrera i marken. Grönytan föreslås utformas för ett maximalt vattendjup på 2 decimeter vid kraftig nederbörd, i normalfallet kommer grönytan vara torr och möjlig att beträda. För att kunna fördröja 20 mm dagvatten från de anslutna ytorna behöver cirka 11 m³ dagvatten fördröjas, vilket kan tillgodoses av en nedsänkt grönyta med storleken 110 m². Att de omgivande ytorna lutas in mot grönytan kan vara positivt för bevattning av den planerade grönskan. Ytan konstrueras

med dränering och bräddbrunn ansluten till dagvattenledning. Lösningen bedöms inte kräva omfattande underhåll för att bibehålla sin funktion.



Figur 11 Föreslagna dagvattenåtgärder, bild Sweco.

Föreslagna öppna dagvattenlösningar bidrar till lokal fördröjning och rening av dagvatten. Lösningarna kan också gynna biologisk mångfald och en trivsamt gestaltning. Dagvattenlösningarna sörjer för att uppfylla kraven i Lidingös dagvattenpolicy och till Stockholms stads åtgärdsnivå för dagvatten.

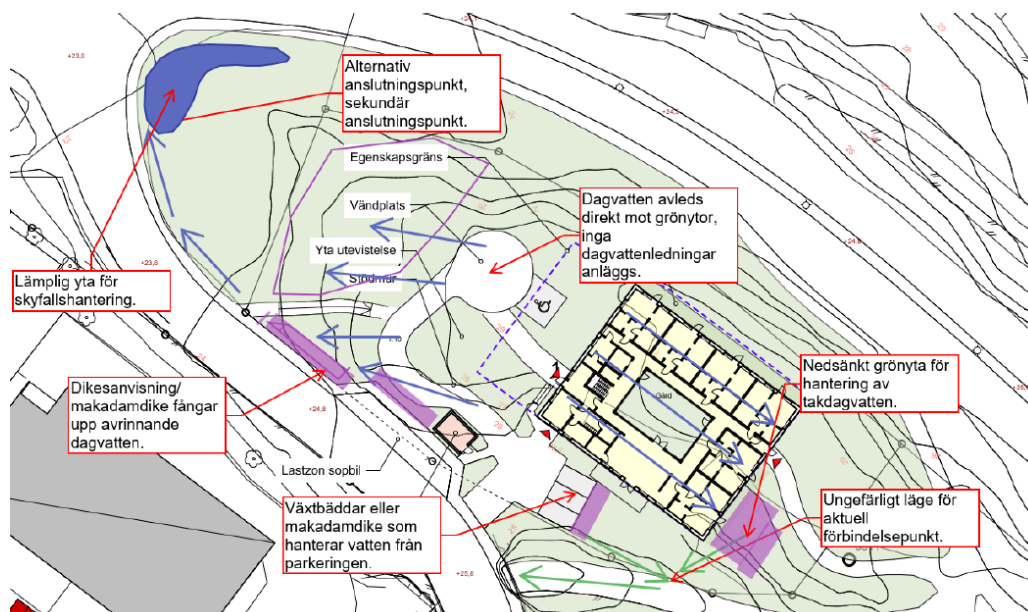
Byggmaterial ska väljas så att risken för att miljöfarliga ämnen frigörs till dagvattnet minimeras.

Flödesberäkningar

I utredningen har den totala fördröjningsvolymen beräknats till 21 m³.

Skyfall och sekundär avledning

Av topografiska skäl är översvämningsrisken inom planområdet låg. Dagvatten kan vid extrema nederbördstillfällen avledas yttligt till allmän plats utan att skada bebyggelse. Med tanke på de begränsade avrinningsmöjligheterna på närliggande Rudboda torg och i korsningen Norra Kungsvägen/Bosövägen, är det viktigt att planområdet höjdsätts så att skyfallsavrinning från planområdet i största möjliga mån kan fördröjas, innan avledning till en sänka i naturmarken väster om planområdet. Det finns god möjlighet att integrera skyfallshanteringen i föreslagna dagvattenanläggningar.



Figur 12 Föreslagen skyfallslösning, bild Sweco.

Om ett dike till exempel anläggs längs fastighetens södra sida vid Nilstorpsvägen enligt bilden ovan, kan skyfallsavrinning fångas upp och ledas mot lågpunkten. I lågpunkten kan vatten i extrema fall tillåtas att bli stående utan att någonting skadas.



Figur 13 Del av nedsänkt grönyta väster om planområdet, bild Sweco.

Lågpunkten är i dagsläget utrustad med en brunn med kupolsil. Om ett större grepp över översvämningssituationen ska tas föreslås att möjligheten att leda även andra

angränsande ytors skyfallsavrinning mot denna lågpunkt. Kupolsilen kan även höjas upp för att kunna bidra till en ytterligare fördröjning i systemet.

När fastigheten bebyggs bör möjligheten att leda skyfallsvatten från områdets östra delar norrut och nedför branten mot vägdiket längs Norra Kungsvägen ses över. På så sätt skulle även detta vatten kunna ledas västerut mot den befintliga lågpunkten.

Med lösningar enligt ovan är bedömningen att detaljplanen inte kommer inverka negativt på översvämningens risken vid de utsatta områdena kring Rudboda torg och korsningen Norra Kungsvägen/Bosövägen.

Om fastigheten avses säljas, eller om en extern byggherre ska bygga gruppbestaden, ska hantering av dagvatten och skyfall säkerställas genom avtal.

Föroreningsberäkningar, påverkan på recipient

Bedömningen är att föreslagna lösningar kommer förbättra möjligheterna att uppfylla Miljö kvalitetsnormerna för recipienten Askrikefjärden eftersom utsläppen via dagvatten av samtliga studerade ämnen enligt beräkningarna strikt minskar i planerad situation med föreslagna dagvattenlösningar. Belastningen av kväve och fosfor från planområdet bedöms i och med planens genomförande minska med i genomsnitt 50 %.

Risker, miljö, hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Nulägesbeskrivning

Fastigheten är inte utpekad som potentiellt förorenad. Fastigheten var tidigare bebyggd med en kyrkobyggnad och annex. Ingen känd miljöfarlig verksamhet har bedrivits i byggnaden eller på platsen. Vid rivning av byggnaden har byggnadsmaterial sorterats i enlighet med godkänd rivningsplan.

Planförslag och konsekvenser

Fastigheten bedöms lämplig för bostadsändamål. Om markföroreningar skulle påträffas vid markarbeten ska tillsynsmyndigheten, stadens miljö- och stadsbyggnadskontor, underrättas.

Radon

Nulägesbeskrivning

Berggrunden på Lidingö har normal risk för radon. Marken består av berg och morän, vilket i och med låg porositet vanligtvis innebär låga radonhalter.

Planförslag och konsekvenser

Huvudbyggnad ska utföras radonsäker.

Buller

Nulägesbeskrivning

Vägar i planområdets närhet som kan orsaka buller i området är Norra Kungsvägen men också Nilstorpsvägen. 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.

Fastigheten bedöms utsättas för relativt låga ekvivalenta bullernivåer från fordonstrafik. Enligt den bullermätning som gjorts av Lidingö stad (2022) uppstår inom den norra delen av fastigheten max 50–55 dBA ekvivalenta ljudnivåer medan nivåerna inom den södra delen ligger inom nivåerna 45–50 dBA. Längst i norr ligger den ekvivalenta ljudnivån på 55–60 dBA.

Den ekvivalenta ljudnivån överstiger 50 dBA på stora delar av tomten, men den maximala ljudnivån överstigs endast i den norra delen.

Planförslag och konsekvenser

Det finns goda förutsättningar för en bostadsbyggnad inom planområdet eftersom fastighetens ekvivalenta ljudnivå inte överskrider 60 dBA invid fasad. För att ordna en uteplats som inte är bullerstörd enligt förordningen krävs dock att uteplatsen antingen uppförs med en bullerskyddande konstruktion, till exempel ett bullerplank, eller att uteplatsen förläggs på så sätt att en skyddad uteplats kan skapas genom byggnadens gestaltning, till exempel med en kringbyggd gård.

Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bedöms kunna uppfyllas för de nya bostäderna. Lämplig utformning och placering av en skyddad uteplats bedöms kunna hanteras i bygglovsskedet.

Ras, skred, erosion, sättningar

Nulägesbeskrivning

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) ligger planområdet inte inom område med risk för skred i finkornig jordart.

Planförslag och konsekvenser

Fastigheten bedöms kunna bebyggas enligt planförslaget utan konsekvenser beträffande ras, skred och erosion. En geoteknisk undersökning ska föregå nybyggnation och lämpliga grundåtgärder vidtas.

Översvämningrisk

Nulägesbeskrivning

Platsen bedöms inte ligga i riskzon för översvämning eller höga flöden enligt Länsstyrelsens senaste kartering för skyfall. Däremot finns en lågpunkt söder om planområdet, i anslutning till en gångtunnel, som är en riskzon för översvämning vid skyfall.

Planförslag och konsekvenser

Bedömningen är att inga delar av planområdet riskerar översvämning vid ett 100-årsregn. Med tanke på begränsade avrinningsmöjligheter är det enligt dagvattenutredningen lämpligt att planområdet höjdsätts på ett sådant sätt att skyfallsavrinning från planområdet i största möjliga mån kan fördröjas innan den avrinner mot de redan utsatta områdena i anslutning till Rudboda torg. Se beskrivningen ovan under rubriken Skyfall och sekundär avledning.

Räddningstjänsten tillgänglighet i området

Nulägesbeskrivning

Fastigheten nås från Nilstorpsvägen. Fastigheten kan angöras från uppställningsplats inom 50 meter från fastighetsgräns. Kommunal brandpost finns intill fastighetsgränsen mot Nilstorpsvägen.

Planförslag och konsekvenser

Uppställningsplats bedöms kunna angöras inom 50 meter från fasad för planerad bebyggelse. Tillgängligheten för räddningstjänstens bilar bedöms god.

Brandpostens placering är invid föreslagen yta för avfallshämtning varför brandpostens position kan behöva justeras vid exploatering.

Projektet ska utformas i enlighet med Boverkets byggregler (BBR) och i dialog med brandförsvaret.

Tillgänglighet

Nulägesbeskrivning

Regler om tillgänglighet finns definierade bland annat i plan- och bygglagen, i plan- och byggförordningen och i Boverkets byggregler, BBR. Enligt reglerna ska en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Kraven om tillgänglighet prövas i samband med bygglov, tekniskt samråd och startbesked. Förutsättningarna för att klara tillgänglighetskraven för bostäder bedöms goda.

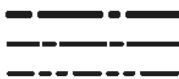
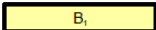
Planförslag och konsekvenser

Byggnaden och kringtor ska utföras i enlighet med BBR. Genomförandet av detaljplanen förväntas inte negativt påverka tillgängligheten till övrig bebyggelse i närområdet.



Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelser	Förklaring/Syfte
GRÄNSBETECKNINGAR	
	Planområdesgräns Användningsgräns Egenskapsgräns
ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN	
Allmän plats	
	Gata Användning med gata så att avfallshämtning kan ske smidigt utan att störa trafik till och från skolan söder om planområdet.
	Natur Användningen natur syftar till att bibehålla träden i norra delen av planområdet. Träd och övrig vegetation har här, utöver sitt egenvärde, ett värde för ekosystemtjänsten att utgöra grön buffertzoon mellan bostäder och biltrafik på Norra Kungsvägen. Naturområdet kan också bidra till att fördröja och infiltrera dagvatten samt stötta förekomster av pollinerande insekter.
Kvartersmark	
	Gruppboende Detaljplanen syftar till att tillskapa bostäder i enlighet med lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS.
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	
Begränsning av markens utnyttjande	
	Marken får inte föreses med byggnad Bestämmelsen syftar till att styra placeringen av ny huvudbyggnad på fastigheten.
	Marken får endast föreses med komplementbyggnad. Bestämmelsen syftar till att styra placering av huvudbyggnad samt var komplementbyggnader kan uppföras inom fastigheten.
Byggnaders användning	
S ₁	Max sex (6) bostadslägenheter medges. Bestämmelsen syftar till att begränsa omfattningen av verksamheten.
Höjd på byggnadsverk	
h ₁	Högsta nockhöjd är 36,5 meter över angivet nollplan Nocken på huvudbyggnaden får inte vara högre än 36,5 över nollplanet. Detta avser att medge en våning samt suterrängvåning samt högrest sadeltak på platsen.
h ₂	Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4 meter.



Bestämmelser	Förklaring/Syfte
	Komplementbyggnader får inte vara högre än 4 meter tillnock. Höjden räknas från medelmarknivå invid byggnaden.
Markens anordnande	
n ₁	Marken ska ordnas med gräs och annan vegetation. Bestämmelsen syftar till att tillse att marken på platsen utformas grön och genomsläpplig.
n ₂	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk Bestämmelsen syftar till att skydda utpekade träd inom fastigheten.
Takvinkel	
O ₁	Minsta takvinkel är 30 grader. Bestämmelsen syftar till att styra utformningen av den nya byggnadens tak.
Utformning	
f ₁	Fasad ska utföras med hög gestaltningsambition, hög materialkvalitet och väl utformade detaljer. Fasader ska utföras utan synliga elementskarvar. Bestämmelsen syftar till att understryka stadens ambition att det på platsen ska uppföras en väl gestaltad byggnad.
f ₂	Fasadmateriäl ska vara tegel, puts eller trä. Olika fasadmateriäl får kombineras. Bestämmelsen syftar till att understryka stadens ambition att det på platsen ska uppföras en väl gestaltad byggnad.
f ₃	Taket ska vara av takpannor, plåt eller utformas med vegetation. Solpaneler, solceller eller integrerade solceller medges. Bestämmelsen syftar till att understryka stadens ambition att det på platsen ska uppföras en väl gestaltad byggnad samt att solpaneler kan anläggas.
f ₄	Huvudbyggnad ska utformas med suterrängvåning. Bestämmelse syftar till att tillse att byggnaden anpassas efter topografin på tomten.
Utförande	
b ₁	Marken ska vara genomsläpplig. Bestämmelserna syftar till att tillse att marken inte hårdgörs.
b ₂	Takvatten ska infiltreras inom fastigheten. Bestämmelsen syftar till att tillse att dagvatten omhändertas lokalt.
Utnyttjandegrad	



Bestämmelser	Förklaring/Syfte
e ₁	Största byggnadsarea är 750 m² inom användningsområdet. Max två (2) komplementbyggnader medges inom planområdet. Bestämmelsen syftar till att reglera exploateringsgraden och begränsa antalet byggnader.
Ändrad lovplikt	
a ₁	Marklov krävs för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Bestämmelsen syftar till att tillse tillräckliga ytor för infiltration och fördröjning av dagvatten.
	Marklov krävs även för fällning av träd markerade med n₂. Bestämmelsen reglerar att marklov krävs för de två träd som inte får fällas på fastigheten.
Genomförandetid	
	Genomförandetiden är fem (5) år. Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras och ska bestämmas till mellan fem och femton år. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft.

Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne förorsakas.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Staden är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Kommunalt huvudmannaskap innebär att staden ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän platsmark.

Planområdet ligger inom stadens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Lidingö stads VA-enhet är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar. Staden ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av vatten- och avloppsanläggningar inom allmän platsmark. Fastighetsägare ansvarar för vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar inom kvartersmark (servisledningar), från av staden anvisad anslutningspunkt. Fastighetsägare ansvarar för dagvattenanläggningar inom kvartersmark.

Ellevio är huvudman för elnät inom planområdet. Skanova är huvudman för telenät och Stockholm Exergi är huvudman för fjärrvärmenät.

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägare för att iordningställa infart, parkering, byggnader samt andra anläggningar som detaljplanen medger.

Tidplan

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsreglering ske. Efter fastighetsreglering kan bygglov sökas för ny gruppbofastad.

Planavtal

Planavtal för upprättande av detaljplan har tecknats mellan miljö- och stadsbyggnadskontoret och teknik- och fastighetsförvaltningen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Staden äger marken inom planområdet.



Fastighetsbildningsåtgärder och marköverföringar

Detaljplanen medger att en del av Palmen 1 ska överföras till Lidingö 5:136 för att bibehålla ett grönstråk väster och norr om fastigheten Palmen 1, längs med Norra Kungsvägen.

På södra sidan ska även en del av fastigheten Palmen 1 som ligger längs med Lojovägen överföras till Lidingö 5:136, samt en del av Lidingö 5:136 överföras till Palmen 1 för att lösa tillfart och angöring för sophantering. Erforderlig lantmäteriförrättning ska genomföras före bygglov kan meddelas.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Nedan redovisas detaljplanens fastighetskonsekvenser för enskilda fastigheter inom planområdet. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslaget till detaljplan och innebär inget ställningstagande från lantmäterimyndighetens sida. Lantmäteriförrättning måste sökas vid fastighetsåtgärder.

Fastighet	Fastighetsreglering	Syfte	Markanvändning i detaljplanen
Palmen 1	Fastighetsreglering	- För att föra mark med uppväxta träd som ska behållas till stadens fastighet Lidingö 5:136. - För att lösa trottoar förbi parkeringsficka för tillfart.	- Kvartersmark blir allmän platsmark, natur. - Kvartersmark blir allmän platsmark, gata.
Lidingö 5:136	25 m ² förs till Palmen 1	För att lösa tillfart och angöring	Del av allmän plats ändras till kvartersmark

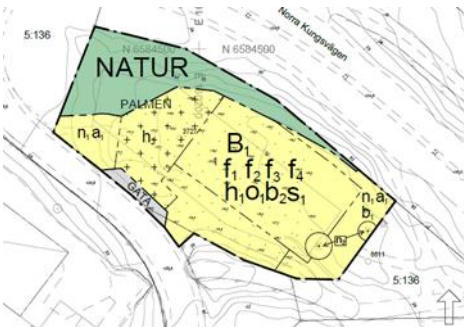
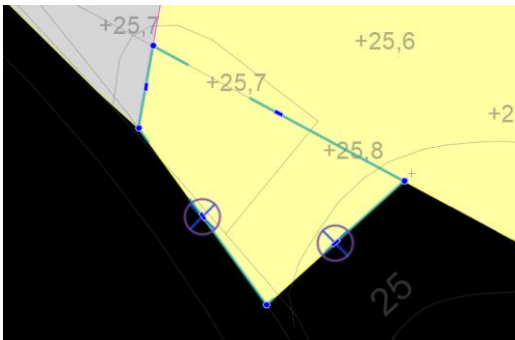
Enligt plan- och bygglagen, 6 kap., 13 §, får kommunen lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Fastigheter som delvis planläggs med allmän plats, gata respektive park är Palmen 1. Se mer detaljerad beskrivning och intrångskartor under rubriken Fastighetskonsekvenskartor nedan.

Ersättning för intrång där marken är planlagd som allmän plats regleras i Expropriationslagens 4 kapitel. I kapitlet framgår bland annat att om en del av en fastighet exproprieras ska intrångsersättning betalas med ett belopp som motsvarar den minskning av fastighetens marknadsvärde, som uppkommer genom expropriationen. Uppkommer i övrigt skada för ägaren genom expropriationen, ska även sådan skada ersättas. Ersättning ska alltså betalas för hur mycket en fastighet (hypotetiskt) minskar i marknadsvärde. Expropriationsersättning för mark eller annat utrymme som enligt en detaljplan skall användas för allmän plats ska bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken eller utrymmet angavs som allmän plats. I detta fall äger kommunen för närvarande all mark inom planområdet.



Fastighetskonsekvenskartor

Nedan redovisas fastighetskonsekvenskartor för de fastigheter där fastighetsreglering behövs eller där fastigheten får ett vägintrång. Kartbilderna visar de områden som ska föras mellan fastigheterna Palmen 1 och Lidingö 5:136.

Fastighet	Konsekvens
Palmen 1 	Den del av Palmen 1 som omfattas av NATUR i kartan till vänster ska föras till stadens fastighet Lidingö 5:136, sammanlagt cirka 718 m².
Palmen 1 	54 m² vid Nilstorpsvägen ska föras från Palmen 1 till stadens fastighet Lidingö 5:136.
Lidingö 5:136 	25 m² ska föras från stadens fastighet Lidingö 5:136 till Palmen 1

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän platsmark

Detaljplanen innebär att trottoaren förbi planområdet behöver byggas om för att möjliggöra hämtning av avfall på ett tillgängligt sätt.

Utbyggnad inom kvartersmark

Träd och annan växtlighet

Två tallar får inte fällas och ska skyddas vid exploatering från skador på stam, krona och rötter, tex genom att plankas in. Jordkompaktering invid rötter ska undvikas.

Övriga befintliga träd ska sparas i den mån det går under byggtiden och skyddas genom att plankas in och genom att undvika jordkompaktering invid stammar/rötter.

Planteringar i anslutning till boendets friytor bedöms kunna bidra till ökad artrikedom – blommande växter och vegetation inom planområdet skulle ha betydelse för pollinerande insekter. Växter kan väljas med fokus på upplevelsevärden.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom stadens VA-verksamhetsområde. Den nya byggnaden kan anslutas till ledningar i fastighetsgräns. Fastighetsägare ansvarar för ledningsdragning fram till byggnad.

Dagvatten

Enligt genomförd dagvattenutredning (Sweco, 2022-12-12) behöver följande åtgärder eller motsvarande vidtas inom planområdet;

- Minst 22 m² makadamdiken i enlighet med genomförd dagvattenutredning.
- Takdagvatten föreslås omhändertas i nedsänkta grönytor där det kan infiltrera marken. Grönytan föreslås utformas för ett maximalt vattendjup om 2 dm vid kraftig nederbörd, i normalfallet kommer den att vara torr och möjlig att beträda. För att kunna fördröja 20 mm dagvatten från de anslutna ytorna behöver cirka 11 m³ dagvatten fördröjas, vilket kan tillgodoses av en nedsänkt grönyta med storleken 110 m².

Skyfall

Med tanke på begränsade avrinningsmöjligheter är det enligt dagvattenutredningen lämpligt att planområdet höjdsätts på ett sådant sätt att skyfallsavrinning från planområdet i största möjliga mån kan fördröjas innan avrinning. Om diken anläggs i fastighetens södra del längs Nilstorpsvägen kan skyfallsavrinning fångas från fastighetens södra delar och ledas mot lågpunkten på naturmark utanför planområdet. Se mer i beskrivningen under rubriken Skyfall och sekundär avledning. Hur skyfall behöver lösas inom fastigheten kommer beskrivas och säkerställas i avtal med eventuell exploatör av fastigheten.

Avfall

Hämtning av avfall sker från Nilstorpsvägen. Detaljplanen möjliggör tillfart till och utfart från planområdet för enkel och trafiksäker angöring för sopbilen. Avfallsbyggnaden är tillgängligt placerat för sopbilen.

Fjärrvärme

Ny byggnad bör anslutas till Stockholm Exergis fjärrvärmenät.

Ledningar, tele, fiber och digital kommunikation

Den nya fastigheten bedöms kunna anslutas till Skanovas och Ellevios nät. Befintliga ledningar inom planområdet bedöms kunna bevaras i sin nuvarande placering.

Hänsyn till dem behöver dock tas vid iordningställande av infartsväg och ledningsdragnings till den nya fastigheten. Om en ledningsflytt blir nödvändig ska det ske i överenskommelse med ledningsägare. Kontakt med ledningarnas huvudman tas i samband med genomförandet av planen.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning ska föregå nybyggnation och lämpliga grundåtgärder vidtas.

Ekonomiska frågor

Utgifter och inkomster

Detaljplanen medför följande kostnader för Lidingö stad:

- För framtagande av detaljplan och tillhörande utredningar
- För lantmäteriförrättning
- Byggnation av gruppboende om detta utförs i stadens egen regi
- Flytt av ledningar om det behövs
- För att genomföra parkeringsficka för sopbil samt omdragning av GC-väg. Flytt av belysningsstolpe och brandpost kan bli aktuellt.

Detaljplanen medför följande inkomster för Lidingö stad:

- VA-avgifter
- Avgifter abonnemang avfallshantering
- Inkomst vid eventuell försäljning av ny fastighet avsedd för gruppboende, eller tomträttsavgäld om en sådan lösning bedöms lämplig. Byggnaden skulle även kunna hyras ut.

Drift och underhållskostnader

Planens antagande medför drifts- och underhållskostnader för Lidingö stad om gruppboendet uppförs och drivs i egen regi.

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglov.



Bygglovsavgift

För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens gällande taxa vid tillfället för ansökan.

Lantmäteriförrättning

Området NATUR ska regleras till angränsande fastighet Lidingö 5:136. Yta för avfallshantering ska föras från Palmen 1 till Lidingö 5:16. En mindre yta ska också föras från Lidingö 5:136 till Palmen 1. Staden ansöker om och bekostar lantmäteriförrättningen.

Utbyggnad av allmän platsmark

Staden ansvarar för och bekostar anpassningar på allmän platsmark.

Utbyggnad av kvartersmark

Staden eller exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad inom kvartersmark, beroende vem som utför byggnationen.

Vatten och avlopp (VA)

Ny bebyggelse ansluts till stadens VA-nät. Avgift betalas enligt gällande VA-taxa av framtida fastighetsägare.

Fjärrvärme

Planområdet avses anslutas till fjärrvärmenät. Anslutningsavgift bekostas av fastighetsägaren.

Ledningar, tele, fiber och digital kommunikation

Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av staden. Anslutningsavgift för nya ledningar bekostas av fastighetsägaren.

Avfall

Fastighetsägaren tecknar abonnemang och betalar avgift enligt taxa.

Medverkande tjänstemän

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

Guðrún Böhlin

Projektledare, miljö- och
stadsbyggnadskontoret

Ilga Lanestedt

Planarkitekt, ETELVA Arkitekter, konsult

David Reinius

Arkitekt, ETELVA Arkitekter, konsult

Sofia Otterheim

Projektledare fastighet, fastighetsförvaltningen



Mattias Hedman	Miljö- och hälsoskyddsinspektör, miljö- och stadsbyggnadskontoret
Sunniva Farbu	Kommunekolog, miljö- och stadsbyggnadskontoret
Katarina Elfverson	VA-strateg, tekniska förvaltningen
Eva Robins	Chef gata, trafik och park, tekniska förvaltningen
Ellinor Wik	Trafikplanerare, ingenjör, tekniska förvaltningen