

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Fastigheten Lejonet 43 m.fl. i stadsdelen Hersby



Planområdets lokalisering är markerad med röd oval

Vad är en detaljplan och hur går det till?

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

1. Samråd

Staden tar fram ett samrådsförslag med översiktsplanen som underlag. Planen tas upp i miljö- och stadsbyggnadsnämnden för beslut om samråd. Samrådshandlingarna skickas på remiss till berörda. I handlingarna beskrivs vad planen är tänkt att innehålla. Inom angiven tid finns möjlighet att yttra sig och tala om hur man som fastighetsägare eller övrig berörd anser att planen ska utformas. Efter att samrådet avslutats görs en samrådsredogörelse där samtliga yttranden sammanställs och besvaras.

2. Granskning

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

3. Antagande och genomförande

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

Innehållsförteckning

Vad är en detaljplan och hur går det till?	2
Om detaljplanen	4
Detaljplanens handlingar.....	4
Plan- och bygglagen.....	4
Förfarande och planprocess	4
Tidplan	4
Bakgrund.....	4
Syfte och huvuddrag	5
Uppdrag.....	5
Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	6
Plandata	6
Lägesbestämning.....	6
Areal.....	6
Markägförhållanden	6
Riksintressen	7
Översiktsplan	7
Planprogram.....	7
Gällande detaljplaner, stadsplaner och fastighetsplaner	8
Miljömål.....	9
Miljökvalitetsnormer.....	9
Planförslag och konsekvenser	10
Bebyggelse och stadsbild.....	10
Kulturmiljö.....	14
Natur och park.....	17
Gator och trafik	18
Geotekniska förhållanden	20
Kommersiell och offentlig service.....	20
Teknisk försörjning.....	21
Dagvatten	23
Risker, miljö, hälsa och säkerhet.....	31
Tillgänglighet.....	39
Planbestämmelser.....	39
Genomförandefrågor	41
Organisatoriska frågor.....	41
Fastighetsrättsliga frågor.....	41
Tekniska frågor	44
Ekonomiska frågor.....	44
Medverkande tjänstemän.....	46

Om detaljplanen

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

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

Följande utredningar har tagits fram under planarbetet:

- Bullerutredning (Structor Akustik, 2021-02-10)
- Dagvattenutredning (Bjerking, 2021-04-19)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning (PE Teknik & Arkitektur, 2020-11-25)
- Kompletterande markundersökning (PE Teknik & Arkitektur, 2021-01-28)

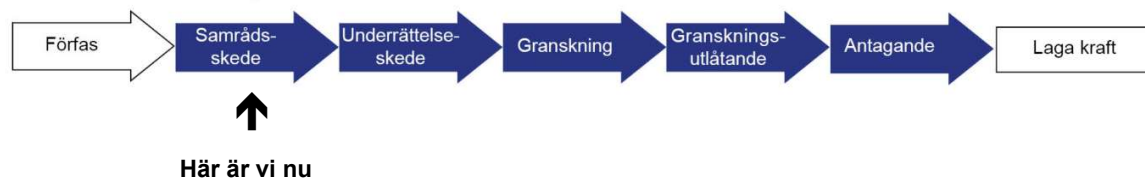
Plan- och bygglagen

Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Förfarande och planprocess

Detaljplanen tas fram med standardförfarande. Se mer om processen på sid 2.

Process för standard planförfarande



Tidplan

Beslut om planuppdrag	2020-01-22
Samråd	kvartal 4, 2021
Granskning	kvartal 2, 2022
Antagande	kvartal 4, 2022
Laga kraft	cirka 3 veckor efter antagande, om antagandebeslutet inte överklagas.

Bakgrund

Fastigheterna Lejonet 42 och 43 är i den gällande detaljplanen planlagda med användningen handel och kontor. Aktuell detaljplan ska utreda möjligheten att ändra markanvändningen från handel och kontor till bostadsändamål. Fastigheten Lejonet 42 är i dag obebyggd och består av en parkeringsplats och ett mindre naturområde. På fastigheten Lejonet 43 finns en byggnad uppförd 1921. Byggnaden har tidigare inrymt ett café. Byggnaden står i dag tom och är förfallen, vandaliserad och brandskadad. Fastighetsägaren har vid ett flertal tillfällen ansökt om att få riva byggnaden. Då byggnaden bedöms som kulturhistoriskt värdefull är det från stadens sida önskvärt att byggnaden bevaras och restaureras. Dock är byggnaden i så pass dåligt skick att det inte bedöms som lämpligt att förse den med rivningsförbud eller varsamhetsbestämmelser. Detaljplanen ger möjlighet att bevara byggnaden men medger även

att den ersätts med en ny byggnad. Vid rivning och ersättning av befintlig byggnad inom Lejonet 43 ska ny byggnad uppföras motsvarande befintlig byggnads utformning.

Detaljplanen möjliggör även att två nya friliggande enbostadshus får uppföras bredvid den befintliga byggnaden. Detaljplanens gestaltungsbestämmelser säkerställer att nya byggnader uppförs i klassisk stil så att de uppfattas som väl integrerad i den kulturhistoriska miljön från tidigt 1900-tal. Detaljplanen medger att totalt tre villor får finnas inom planområdet.

I planområdet ingår även fastigheten Lejonet 28 som är bebyggd med en kontorsbyggnad. Företagen i kontorsbyggnaden utnyttjar parkeringsplatsen på fastigheten Lejonet 42. Infarten till Lejonet 42 passerar över Lejonet 28, gemensamhetsanläggningar för infart och parkering finns idag. Detaljplanen ska utreda lämplig fastighetsindelning inom planområdet och eventuella justeringar av gemensamhetsanläggningarna.

Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen på fastigheterna Lejonet 42 och 43 från handel och kontor till bostadsändamål. Planen möjliggör byggnation av två nya friliggande enbostadshus bredvid den befintliga byggnaden på Lejonet 43. Detaljplanen ger möjlighet att bevara den befintliga byggnaden men medger även att den ersätts med en ny byggnad. Planen möjliggör att den befintliga byggnaden på Lejonet 43 kan göras något större än i dag. Vid rivning och ersättning av befintlig byggnad inom Lejonet 43 ska ny byggnad uppföras motsvarande befintlig byggnads utformning. Detaljplanen reglerar storlek och utformning på bostadsbyggnaderna. Nya byggnader inom planområdet ska gestaltningsmässigt vara väl anpassad till den omkringliggande villastadsmiljön från tidigt 1900-tal och i hög grad efterlikna den tidens arkitektoniska stilideal. Byggnaderna ska ges olika utformning för att ge variation inom området. Fasad ska utföras med hög gestaltningsambition, hög materialkvalitet och väl utformade detaljer.

För fastigheten Lejonet 28 medger planen användningen handel och kontor. Byggnaden förses med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser.

Detaljplanen möjliggör en fastighetsreglering inom området så att tre bostadsfastigheter kan bildas. Parkeringsytan på fastigheten Lejonet 42 planläggs med användningen handel och kontor och föreslås regleras till fastigheten Lejonet 28. Detaljplanen möjliggör en gemensam infart till Lejonet 28 och de nya villorna.

Detaljplanen ska säkerställa att bostäderna uppfyller bullerriktvärdena genom att reglera byggnadernas utformning. Detaljplanen säkerställer också att marken saneras till nivåns känslig markanvändning innan byggnation av bostäder påbörjas. Dagvatten ska hanteras med lokalt omhändertagande.

Uppdrag

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2020-01-22 att förslag till detaljplan upprättas för fastigheten Lejonet 43 m.fl. i huvudsaklig överensstämmelse med start-PM daterat 2019-10-22.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

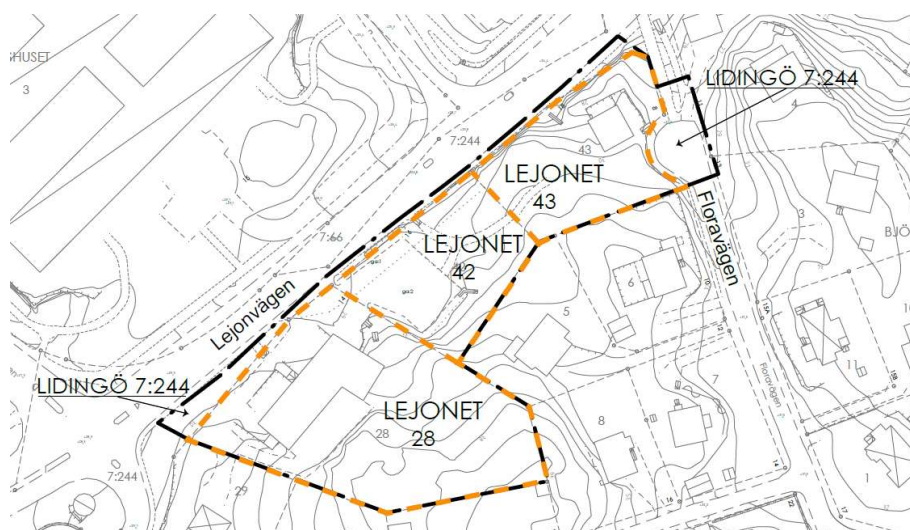
Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att detaljplanen inte medför en sådan betydande miljöpåverkan som fordrar en miljöbedömning och upprättande av miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. miljöbalken (MB). Bedömningen har gjorts med stöd av utförd undersökning enligt 6 kap. 6 § MB och Miljöbedömningsförordningen (2017:966). Planen berör ett mindre lokalt område med förhållandevis låga naturvärden. I den sydvästra delen av planområde finns dock ett område med hällmarkstallskog och i planområdets nordöstra del finns enstaka solitära värdefulla träd. I planen införs trädgårdsförbud för större träd inom området med hällmarkstallskog samt även för några av de enskilda träden. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Planen bedöms inte innebära någon stor negativ påverkan för närboende. Planens genomförande bedöms inte negativt påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för luft och vatten. Planen innebär att förorenad mark saneras. Planen bedöms kunna bidra till möjligheten att uppnå nationella, regionala och kommunala miljömål. Konsekvenserna av planens genomförande bedöms varken enskilt eller sammantaget innebära en sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger mitt emot Lidingö stadshus, i stadsdelen Hersby. Planområdet innefattar fastigheterna Lejonet 28, 42, 43 samt del av Lidingö 7:244. Planområdet avgränsas i norr/nordväst av Lejonvägen, i sydväst och söder av villabebyggelse och i öster av Floravägen och en gångbro över Lejonvägen.





Fastighetsgränser för fastigheterna Lejonet 28, 42 och 43 redovisade med orangea streckade linjer. Planområdets avgränsning redovisad med svart streckad linje.

Riksintressen

Lidingö ingår i de kustområden och skärgårdar i Södermanland och Uppland som är av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i områdena (4 kap. 1-2 § miljöbalken). Lidingö stad omfattas geografiskt av riksintresset, men bestämmelserna saknar relevans i det aktuella fallet då bestämmelserna inte ska utgöra hinder för utveckling av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet. Inga andra riksintressen berör planområdet.

Översiktsplan

I Lidingös översiktsplan 2012 ingår området i utvecklingsområde för centrum/Torsvik och redovisas med markanvändningen bostäder och verksamheter/kontor. Planförslaget är förenligt med stadens översiktsplan.

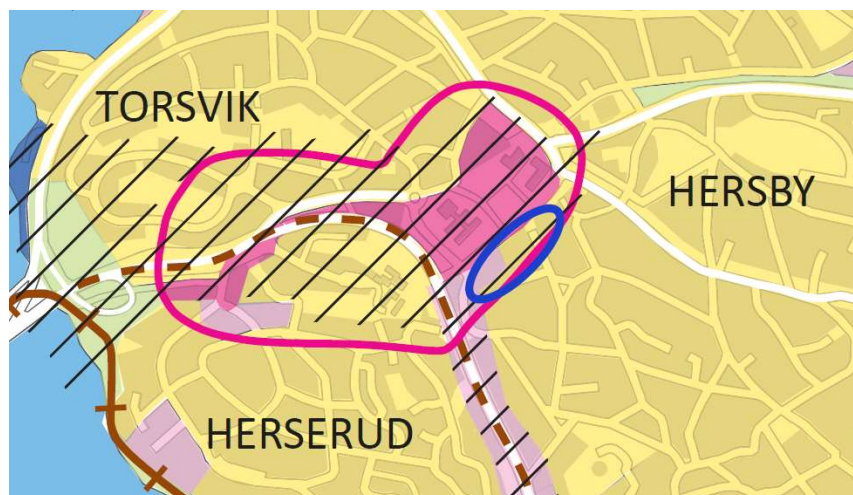


Bild från översiktsplan 2012. Området markerat med blå oval.

Planprogram

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

Gällande detaljplaner, stadsplaner och fastighetsplaner

Detaljplan

Gällande detaljplan för området är *Detaljplan Lejonet II*, som vann laga kraft 2000-02-03 och hade genomförandetid fram till 2015-02-03. För fastigheterna Lejonet 28, 42 och 43 anger detaljplanen HK (handel och kontor samt hantverk av sådan art att omgivningen inte förorsakas störningar). För fastigheten Lidingö 7:244 anger detaljplanen Lokalgata (Floravägen) samt Gata med egenskapsbestämmelsen plantering (Lejonvägen).

På fastigheten Lejonet 28 medger planen en byggnad med en byggnadsarea på 575 kvm, en högsta nockhöjd om +41 meter, en byggnadshöjd om +37,5 meter och en takvinkel om max 35 grader. Byggnaden på fastigheten har försetts med varsamhetsbestämmelser. Planen ger möjlighet till en mindre tillbyggnad på byggnadens baksida. På fastigheten finns en yta avsedd för gemensamhetsanläggning för infart och parkering.

På fastigheten Lejonet 42 som i dag är obebyggd medger planen en byggnad med en byggnadsarea på 250 kvm, en högsta nockhöjd om + 41 meter och en byggnadshöjd om +37 meter. Fastigheten har utfartsförbud mot Lejonvägen. Utfart mot Lejonvägen får ske via Lejonet 28 och den gemensamhetsanläggning som finns för ändamålet. Även på fastigheten Lejonet 42 finns en yta avsedd för gemensamhetsanläggning.

På fastigheten Lejonet 43 medger planen en byggnad med en byggnadsarea på 275 kvm, en högsta nockhöjd om +41 meter och en byggnadshöjd om +36 meter. Närmast Lejonvägen får parkering inte ske. Fastigheten har utfartsförbud mot Lejonvägen och Floravägen. Infart får ske via Lejonet 28 och 42 och den gemensamhetsanläggning som finns för ändamålet.



Gällande detaljplan för fastigheterna Lejonet 28, 42 och 43.

För del av fastigheten Lidingö 7:244 gäller även stadsplanen *Stadscentrum inom stadsdelarna Hersby, Heraserud och Torsvik* som fastställdes 1978-12-07. Planen gäller för Lejonvägen och anger specialområde Ta, Gatutrafik.



Gällande stadsplan för del av Lidingö 7:244.

När aktuell detaljplan vinner laga kraft upphör ovan redovisade detaljplaner att gälla inom planområdet.

Fastighetsplan/tomtindelning

Det finns inga gällande fastighetsplaner/tomtindelningar för fastigheterna inom planområdet.

Miljömål

En bedömning har gjorts av hur detaljplanen överensstämmer med de nationella miljömålen. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer 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. Bedömningen baseras på att planområdet ligger i ett centralt och kollektivtrafknära läge vilket ökar möjligheterna till resor med kollektivtrafik. Planförslaget är anpassat till områdets karaktär i volym och gestaltning. Förorenad mark kommer att saneras vid genomförandet. Dagvattenlösningen är utformad för att följa Stockholm stads åtgärdsnivå för att miljö kvalitetsnormerna ska kunna nås i den gemensamma recipienten.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som är inskrivet i miljöbalkens femte kapitel. Regeringen har utfärdat en förordning med miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, buller och vattenkvalitet. Vid planläggning enligt PBL ska miljö kvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken följas.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för luft. Luftkvaliteten på Lidingö är förhållandevis god. Miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid överskrids inte någonstans på ön, varken räknat som årsmedelvärde eller som dygnsmedelvärde. Inte heller miljö kvalitetsnormerna för partiklar (PM10 respektive PM 2,5) överskrids.

Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomst

Vattenförekomsten som planområdet avvattnas till är Lilla Värtan. Lilla Värtan har enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS, 2021) statusklassning och miljö kvalitetsnormer som ska uppnås enligt nedan.

Vattenförekomst Lilla Värtan	Ekologisk status	Kemisk status
Befintlig status	Otillfredsställande ekologisk status med avseende på övergödning, miljögifter och fysiska förändringar.	Uppnår ej god kemisk status med anledning av att perfluoroktansulfon (PFOS), antracen, bly (Pb), tributyltenn (TBT), dioxin och dioxinlika PCB:er, kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrider i vattenförekomsten.
Miljökvalitetsnormer	Måttlig ekologisk status 2027 (God ekologisk status till 2027 för andra påverkanskällor än hamnverksamheten)	God kemisk ytvattenstatus med undantag/mindre stränga krav för bromerade difenyletrar samt för kvicksilver och kvicksilverföreningar samt tidsfrist för antracen och tributyltennföreningar till 2027.

Lilla Värtan utgör även recipient för delar av Stockholms stad. Stockholms stad antog 2016 en åtgärdsnivå för dagvatten vid om- och nybyggnation. Åtgärdsnivån är framtagen i syfte att minska föroreningsbelastningen från dagvatten på recipienter genom att planera för renande och fördröjande steg dimensionerade för 20 mm regn. Dagvattenhanteringen för planområdet föreslås att utformas i enlighet med Stockholms stads åtgärdsnivå med kapacitet att omhänderta 20 mm regn från hårdgjorda ytor vid ny- och ombyggnation. Läs mer om dagvattenhantering under rubriken *Teknisk försörjning* senare i planbeskrivningen.

Planförslag och konsekvenser

Bebyggelse och stadsbild

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger inom stadsdelen Hersby som är ett välbevarat villastadsområde från tidigt 1900-tal. Området utgörs av terränganpassade vägar och stora tomter med individuellt gestaltade villor representativa för det tidiga 1900-talets stilideal. Villorna är i jugend och i nationalromantisk stil. Villorna ligger indragna på de stora tomterna, som ursprungligen var tänkta att vara av naturtomtskaraktär.

Planområdet ligger högre än Lejonvägen och en cirka fyra meter hög bergvägg finns mellan Lejonvägen och fastigheterna Lejonet 42 och 43. I planområdets västra del, vid fastigheten Lejonet 28, är marknivån i höjd med Lejonvägen. Här finns infart till fastigheten Lejonet 28 och en parkeringsplats på fastigheten Lejonet 43. Nordväst om planområdet, på andra sidan Lejonvägen, finns Lidingö stadshus och Lidingö centrum.



Exempel på villor i Hersby villastad. Till vänster: Fastigheten Lejonet 7, söder om planområdet. Till höger: Fastigheten Björnen 3 sydöst om planområdet.

På fastigheten Lejonet 28 finns en kontorsbyggnad, byggd 1954–1956. Byggnaden är en av Lidingös få institutionsbyggnader med stildrag av en klassiskt präglad 1950-tals-modernism. Byggnaden är mycket välbevarad och bedöms ha ett kulturhistoriskt värde.



Byggnaden på fastigheten Lejonet 28.

På fastigheten Lejonet 42 finns en parkeringsplats och ett område med träd och vegetation. Fastigheten är obebyggd.



Parkeringsplats på fastigheten Lejonet 42. Villan på Lejonet 43 skymtar i bakgrunden.

På fastigheten Lejonet 43 finns en villa uppförd 1921 i ett och ett halvt plan under brutet sadeltak. Fasaderna är klädda med locklistpanel. Villan har tidigare inrymt ett café. Byggnaden står i dag tom och är förfallen, vandaliserad och brandskadad.



Till vänster: Byggnaden på fastigheten Lejonet 43 sedd från Lejonvägen i norr. Till höger: Byggnaden på fastigheten Lejonet 43 sedd från Floravägen sydost om byggnaden.



*Till vänster: Byggnaden på fastigheten Lejonet 43 sedd från Floravägen nordost om byggnaden.
Till höger: Byggnaden på fastigheten Lejonet 43 sedd från Floravägen sydost om byggnaden.*

Planförslag och konsekvenser

Fastigheten Lejonet 28

På fastigheten Lejonet 28 har planförslagets byggrätt utformats i likhet med den i dag gällande detaljplanen. Kontorsbyggnaden ges fortsatt användningen handel och kontor. Detaljplanen ger möjlighet till en fastighetsreglering mellan fastigheten Lejonet 28 och 42. Parkeringsplatsen som finns på fastigheten Lejonet 42 planläggs som handel och kontor och ytan kan regleras till fastigheten Lejonet 28 eftersom det är verksamheterna i kontorsbyggnaden som utnyttjar parkeringsplatsen. Infart till planområdet kommer fortsatt ske via fastigheten Lejonet 28 och delas med fastigheten Lejonet 42. Detaljplanen säkerställer detta genom en yta avsedd för gemensamhetsanläggning.

Liksom den i dag gällande detaljplanen medges en mindre tillbyggnadsmöjlighet på byggnadens baksida. Eventuell tillbyggnad ska utformas med hänsyn till den befintliga byggnaden. Eftersom byggnaden har kulturhistoriskt och miljöskapande värde är det olämpligt med förändringar mot gata och på gavlarna. Den byggrätt som anges i planen gäller exklusive underbyggd mark mot söder.

På plankartan finns följande planbestämmelser som reglerar byggrätten på fastigheten Lejonet 28:

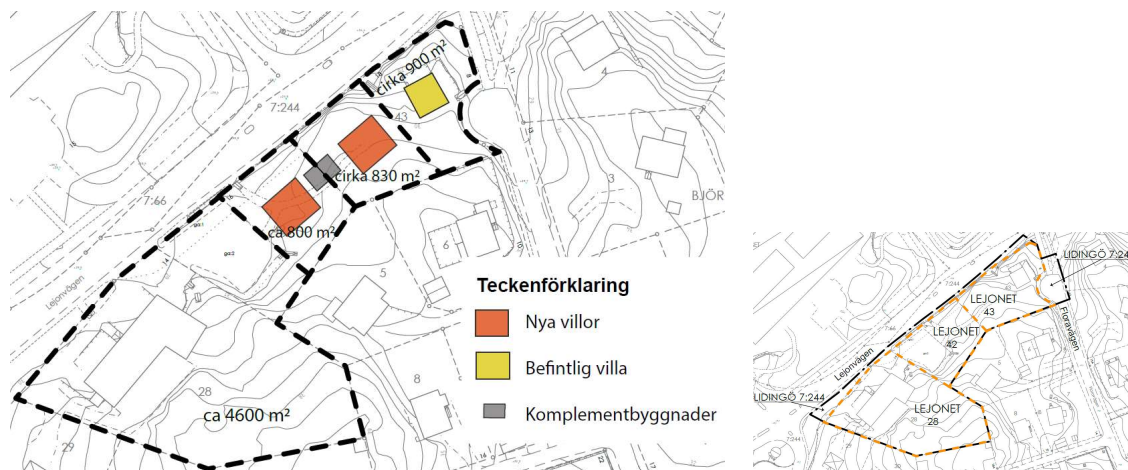
- e_1 – Största byggnadsarea är 575 m^2 per fastighet
- $+41,0$ – Högsta nockhöjd i meter över nollplanet
- $+37,5$ – Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- 35 – Största takvinkel i grader

Byggnaden på fastigheten har försetts med varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud, läs mer under rubriken *Kulturmiljö*.

Nya bostäder på fastigheterna Lejonet 42 och 43

På fastigheterna Lejonet 42 och 43 möjliggörs tre nya bostadsbyggnader. De nya byggnaderna som medges inom planområdet ska ges en gestaltning som överensstämmer med den äldre bebyggelsen i Hersby villastad med villor från tidigt 1900-tal. Alla tre villor ges samma bestämmelser i planen. Byggnaderna ska ges olika utformning för att skapa en variation i området. Planen möjliggör att den befintliga byggnaden på Lejonet 43 kan göras något större än i dag. Vid rivning och ersättning av befintlig byggnad inom Lejonet 43 ska ny byggnad uppföras motsvarande befintlig byggnads utformning, se ritningar under rubriken *Kulturmiljö*.

Detaljplanen möjliggör en fastighetsreglering inom området så att tre bostadsfastigheter kan bildas, två för de nya bostadsbyggnaderna och en för den befintliga villan. Parkeringsytan på fastigheten Lejonet 42 planläggs med användningen handel och kontor och föreslås regleras till fastigheten Lejonet 28. Läs mer om fastighetsregleringen under rubriken *Fastighetsrättsliga frågor*.



Bilden till vänster visar illustrationsplan med föreslagen fastighetsindelning och villor.
Den mindre bilden till höger visar nuvarande fastighetsgränser.

Planförslaget bedöms vara väl avvägt i förhållande till omkringliggande bebyggelse vad gäller fastighetsstorlekar, byggnadsarea och utformning av bebyggelsen. Planförslaget innebär en förändring av området och en förändrad utblick för grannfastigheter samt förändrad vy från Lejonvägen. De nya bostäderna bedöms dock innebära ett positivt tillskott i stadsbilden. Förändring med avseende på solförhållanden för villorna söder om planområdet bedöms som liten eftersom den nya bebyggelsen är placerad norr om den befintliga bebyggelsen.

På plankartan finns följande planbestämmelser som reglerar byggnadernas byggrätt, utformning och gestaltning:

- e_2 – Största byggnadsarea är 150 m^2 per huvudbyggnad.
- e_3 - Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader per fastighet är 30 m^2 . Komplementbyggnader får uppföras i en våning med en högsta byggnadshöjd om 3 meter och högsta nockhöjd 4,0 meter. I komplementbyggnad får bostad ej inredas.
- 7,5 - Högsta byggnadshöjd i meter.
- d – Minsta fastighetsstorlek är 800 kvadratmeter.
- p - Huvudbyggnad ska placeras minst 3 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från eller sammanbyggas i fastighetsgräns.
- f_1 – Endast friliggande enbostadshus. Max en huvudbyggnad per fastighet. I varje huvudbyggnad får högst en lägenhet finnas.
- f_2 - Byggnader ska gestaltningsmässigt vara väl anpassad till den omkringliggande villastadsmiljön från tidigt 1900-tal och i hög grad efterlikna den tidens arkitektoniska stilideal. Byggnaderna ska ges olika utformning. Fasad ska utföras med hög gestaltningsambition, hög materialkvalitet och väl utformade detaljer.
- f_3 – Byggnad ska utföras med sadeltak, mansardtak eller valmat tak. Fasadmaterial ska vara trä eller puts.

- *f₄ - Vid rivning och ersättning av befintlig byggnad inom Lejonet 43 ska ny byggnad uppföras motsvarande befintlig byggnads utformning.*

Kulturmiljö

Nulägesbeskrivning

Lejonet 28

Kontorsbyggnaden på Lejonet 28 ritades av arkitekt Einar Rudskog (1887-1955) och uppfördes under åren 1954-1956. Byggnaden uppfördes ursprungligen som kontorsbyggnad för Elektro Diesel AB men kom senare i Lidingö stads ägo och blev kontor för Lidingö Energi. Efter avregleringen 1966 har byggnaden haft ett flertal olika privata ägare och innehållit många olika verksamheter, bland annat Lidingö tidning. Exteriören är välbevarad med röd tegelfasad, stor entré i ek och glas med profilerad inramning av granit och avtäckt med kopparplåt. Byggnaden är en av Lidingös fåtaliga institutionsbyggnader med stildrag av en mer klassiskt präglad 1950-talsmodernism. Den är även en av få äldre bevarade byggnader i Lidingö centrum och har därför ett stort miljöskapande värde. Byggnaden bedöms vara kulturhistoriskt särskilt värdefull och omfattas av varsamhetsbestämmelser (k) i den gällande detaljplanen.



Kontorsbyggnaden på fastigheten Lejonet 28.

Byggnadsbeskrivning Lejonet 28

Antal våningar: Två våningar, inredd vind samt källare i souterräng

Sockel: Betong

Stomme/konstruktion: Betong

Takform: Valmat

Skorsten: En skorsten i rött tegel, två plåtklädda

Taktäckningsmaterial: Svart skivplåt (tidigare var det koppar)

Fasader: Rött tegel, vita fönstersnickerier

Fönster: Träfönster, pivåhängda nästan kvadratiska utan spröjs (perspektivfönster)

Utvändiga detaljer: L-formad plan, vinkeltillbyggnad åt sydost. Betongsockel. Åt gatan uttrycksfull rektangulär fasad. Fasaderna murade med rött tegel. Utkragade fönsteromfattningar. Pivåhängda perspektivfönster i trä. Valmtak som skjuter ut över gesimsen. Bred, kraftfull modellerad gesims i ljusgrå betong eller puts. Symmetriskt placerad entré, mitt på huvudfasaden mot Lejonvägen, med profilerad omfattning i granit. Ursprunglig glasad dörr i ek med sparkplåt i koppar. Snedställt handtag i ek. Mittpartiet ytterligare betonat med en snedskuren, plåtklädd takkupa med lufter i trä.

Senare tillägg:

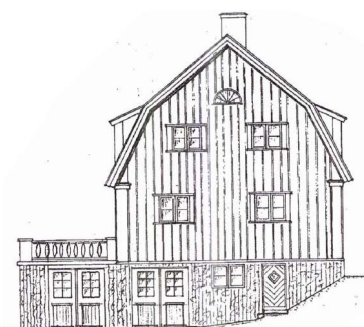
Taket har i sentid tillbyggt med takkupor utöver den centralt placerade snedskurna kupan på långsidan mot gatan. I källarplan har även större fönsteröppningar tagits upp i fasad mot gatan.

Lejonet 43

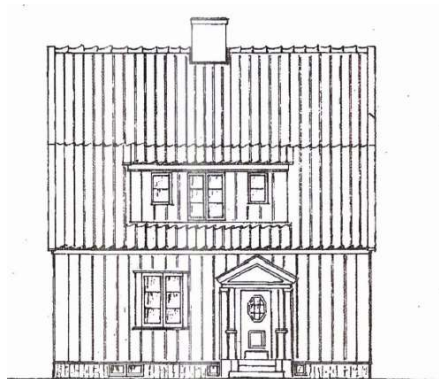
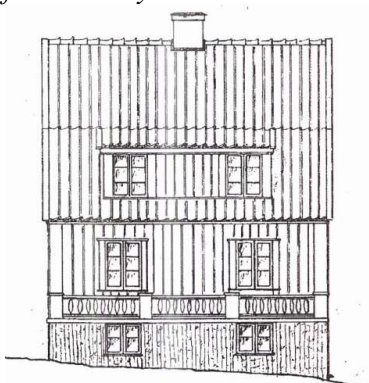
Villan på fastigheten Lejonet 43 är uppförd 1921 i ett och ett halvt plan under brutet sadeltak. Villan är nu i mycket dåligt skick men har en utformning som anknyter till karaktären i Hersby villastad.



Villan på fastigheten Lejonet 43.



Ursprungsritningar av villan på fastigheten Lejonet 43. Till vänster fasad mot nordöst. Till höger fasad mot sydväst.



Ursprungsritningar av villan på fastigheten Lejonet 43. Till vänster fasad mot nordväst och Lejonvägen. Till höger fasad mot sydöst.

Planförslag och konsekvenser

Lejonet 28

I detaljplanen föreslås varsamhetsbestämmelse för den befintliga tegelbyggnaden på fastigheten Lejonet 28. Med anledning av byggnadens kulturhistoriska värde och dess miljöskapande värde i stadsbilden har byggnaden försetts med rivningsförbud. Ett rivningsförbud kan innebära rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som

rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. I aktuellt fall bedöms bestämmelsen inte innebära skada som är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten och därmed inte innebära någon rätt till ersättning.

I plankartan har byggnaden på fastigheten Lejonet 28 nedanstående planbestämmelser med avseende på kulturmiljö:

- *k – Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär med avseende på proportioner, indelning, material, färgsättning samt detaljeringsnivå. De karaktärsdrag och värden som anges på plankartan ska särskilt beaktas vid ändring.*
- *r – Byggnad får inte rivas*

Varsamhetsbestämmelsen (k) är relativt generellt utformad och kompletteras med specifika karaktärsdrag som ska beaktas vid ändring. Följande karaktärsdrag har bedömts som värdefulla för byggnaden:

- Volymen – stram, uttrycksfull med symmetrisk gestaltning.
- Betongsockel.
- Fasader med rött tegel.
- Plåtklätt (ståndfalsad skivplåt) valmat tak. Kraftfullt modellerad takgesims.
- Symmetriskt placerade pivåhängda fönster i träram.
- Fönster med avseende på utformning, material och fönstersättning.
- Utkragade fönsteromfattningar.
- Snedskuren, centralt placerad plåtklädd kupa i norra takfallet med fyrluftsfönster.
- Centralt placerat entréparti med profilerad omfattning i granit.
- Glasad entrédörr i ek med sparkplåt.
- Lång plåtklädd kupa i södra takfallet.

Lejonet 43

Villan på fastigheten Lejonet 43 har ett kulturhistoriskt värde, men den är inte unik och är i dagsläget i mycket dåligt skick. Det är från stadens sida önskvärt att byggnaden bevaras och rustas upp. Dock är byggnaden i så pass dåligt skick att det inte bedöms som lämpligt att förse den med rivningsförbud eller varsamhetsbestämmelser. Detaljplanen ger möjlighet att bevara byggnaden men medger även att den ersätts med en ny byggnad. Vid rivning och ersättning av befintlig byggnad inom Lejonet 43 ska ny byggnad uppföras motsvarande befintlig byggnads utformning. Dock får byggnaden göras något större enligt planens bestämmelse om byggnadsarea för huvudbyggnad.

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

Planområdet tillhör Hersby villastad som utgör en särskilt värdefull miljö. Av den anledningen regleras i detaljplaneförslaget att planområdet inte omfattas av möjlighet till bygglovsbefriade åtgärder enligt 9 kapitlet 4 § pkt 4a-4c §§ PBL, det vill säga för så kallade Attefallsåtgärder. För planområdet krävs således bygglov för att:

- uppföra eller bygga till ett komplementbostadshus (max 30 kvm) eller komplementbyggnad (max 25 kvadratmeter)
- göra en tillbyggnad på max 15 kvadratmeter
- bygga högst två takkupor
- i ett enbostadshus inreda ytterligare en bostad

Detta innebär att ovanstående byggnadsåtgärder prövas mot bestämmelserna i detaljplanen. På plankartan regleras detta med bestämmelsen:

- *Bygglov krävs även för komplementbyggnader och tillbyggnader som annars är lovbefriade enligt PBL 9 kap. 4 a-c §§.*

Natur och park

Nulägesbeskrivning

Nordöstra delen av planområdet, fastigheterna Lejonet 42 och 43, utgörs av en igenvuxen villatomt, med rikligt med träd. De flesta träden är relativt unga, men på tomten finns fyra gamla tallar och en relativt gammal ek. De gamla tallarna är värdefulla och får ett extra värde i och med att de ingår i ett spridningsstråk för arter knutna till äldre tall, som går genom Hersby och Lidingö centrum. I dagsläget finns relativt mycket äldre tall kvar i villaområdet, men tallarna saknar skydd i de äldre detalj- och stadsplanerna och det är därför viktigt att de skyddas i samband med att planerna förnyas. Planområdet ingår även i ett spridningsstråk för eklevande arter. Detta samband är svagare vilket innebär att varje enskilt träd kan vara betydelsefullt för att bevara spridningssambanden för framtiden.

Sydvästra delen av planområdet, fastigheten Lejonet 28, utgörs av ett parti med gles hållmarkstallskog. Berghällarna är mossbevuxna och där det finns ett jordtäckte täcks marken av ris och smalbladiga gräs. I angränsning till intilliggande villatomter i söder finns ett snårigare parti med lite död ved, unga lövträd och syrenbuskar. Norr om tallskogspartiet växer ett par ekar och en lönn tillsammans med buskar och mindre lövträd.



Till vänster: Vegetation på fastigheten Lejonet 42. Till höger: Vegetation på fastigheten Lejonet 43.

Planförslag och konsekvenser

På fastigheten Lejonet 28 är skogsområdet prickmarkerat och kommer inte att bebyggas. Planens genomförande innebär att fastigheterna Lejonet 42 och 43 bebyggs vilket påverkar träden på fastigheten. Alla träd på fastigheten kommer inte kunna sparas på grund av byggnationen samt att marken ska saneras. Under planarbetet har en trädinventering gjorts och de mest värdefulla träden har mätts in. På fastigheten Lejonet 42 och 43 skyddas enskilda träd med trädfällningsförbud. I plankartan finns följande bestämmelse på fastigheterna:

- n_1 – Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

På fastigheten Lejonet 28 skyddas skogsområdet på fastighetens södra del med en bestämmelse där större träd förses med fällningsförbud:

- n_2 – Träd med en stamdiameter större än 25 cm mätt 1,3 m över marken får inte fällas. Efter lovprövning kan träd som är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk få fällas.

Bestämmelserna om trädfällningsförbud kompletteras med utökad marklovplikt enligt nedan.

- Marklov krävs även för fällning av träd inom områden markerade med n_1 .
- Marklov krävs även för fällning av träd med en större stamdiameter än 25 cm, mätt 1,3 m över marken inom områden markerade med n_2 .

Träden ska skyddas från skador i form av jordkompaktering samt skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan träd som är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk få fällas.

Ny bebyggelse bör anpassas till befintlig terräng med ett minimum av sprängning, markarbeten och utfyllnader. Befintlig vegetation bör sparas i den mån det går under byggtiden.

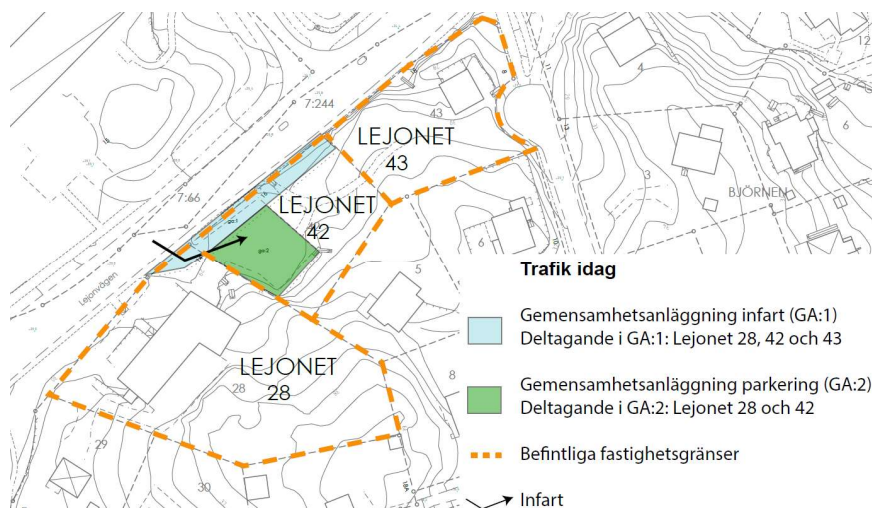
Gator och trafik

Gator, trafik och parkering

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger i anslutning till Lejonvägen och Floravägen. Fastigheterna Lejonet 28 och 42 har infart från Lejonvägen. Lejonet 42 är obebyggd men innehåller en parkeringsplats som nyttjas av verksamheterna på fastigheten Lejonet 28. En gemensamhetsanläggning finns för parkeringen med fastigheterna Lejonet 28 och 42 som deltagande. För infarten finns också en gemensamhetsanläggning med fastigheterna Lejonet 28, 42 och 43 som deltagande.

Fastigheten Lejonet 43 ligger i anslutning till Floravägen men på grund av berg och viss höjdskillnad så angörs inte fastigheten från Floravägen. I den gällande detaljplanen finns ett utfartsförbud från Lejonet 43 mot Floravägen. Fastigheten är i stället tänkt att angöras från Lejonvägen via fastigheterna Lejonet 28 och 42. Fastigheten är deltagande i gemensamhetsanläggning för infart. Infarten är dock inte iordningställd ända fram till Lejonet 43 utan slutar vid parkeringsplatsen på Lejonet 42. Besökare till det café som förr fanns på fastigheten Lejonet 43 parkerade på Floravägen eller på parkeringsplatsen norr om Lejonvägen.

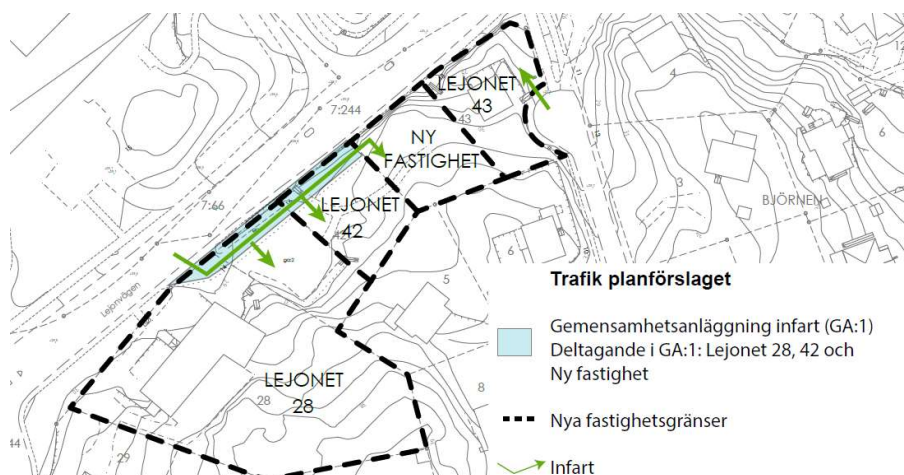


Infarter, parkering och gemensamhetsanläggningar i dag.

Planförslag och konsekvenser

På grund av höjdskillnaden mot Lejonvägen går det inte ordna enskilda direktutfarter från fastigheterna till Lejonvägen. I stället behöver fastigheterna angöras via infarten vid fastigheten Lejonet 28 och parkeringsplatsen på Lejonet 42. För att nå de nya fastigheterna från parkeringsplatsen utnyttjas den befintliga gemensamhetsanläggningen för infart som passerar över Lejonet 28 och 42. Området bedöms vara tillräckligt plant för att kunna iordningställas som infart.

Villan på fastigheten Lejonet 43 kan ges en egen infart från Floravägens vändplan. Vid planens genomförande kan gemensamhetsanläggningen för infart GA:1 ändras så att Lejonet 43 inte längre är deltagande. Endast fastigheterna Lejonet 28, 42 och den nya fastigheten behöver vara deltagande.



Trafiklösning planförslaget. Lejonet 28, 42 och den nya fastigheten ges infart från Lejonvägen. Gemensamhetsanläggning för infart. Lejonet 43 angörs från Floravägen. Parkeringsplatsen på Lejonet 42 regleras till fastigheten Lejonet 28.

I planförslaget föreslås en fastighetsreglering så att parkeringsplatsen som i dag ligger på fastigheten Lejonet 42 regleras till fastigheten Lejonet 28. Gemensamhetsanläggningen GA:2 kan då avvecklas eftersom det endast är fastigheten Lejonet 28 som kommer använda parkeringsplatsen.

Enligt Handlingsplan för parkering i Lidingö stad är parkeringsnormen för småhus inom aktuellt område 1 parkeringsplats per bostad. Parkering för tillkommande villor ska ordnas inom kvartersmark på varje villafastighet. Besöksparkering ska i den mån de får plats lösas inom egen fastighet och i övrigt hänvisas de till annan plats.

Gång- och cykelväg

Nulägesbeskrivning

Gång- och cykelväg finns längs med Lejonvägen. Floravägen avslutas med en gång- och cykelbro över Lejonvägen.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen medför ingen förändring för gång- och cykeltrafik. Cykelparkering till bostäderna ska ordnas på egen fastighet i anslutning till bostäderna.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Busshållplats vid Lidingö centrum ligger på cirka 260 meters promenadavstånd från planområdet.

Planförslag och konsekvenser

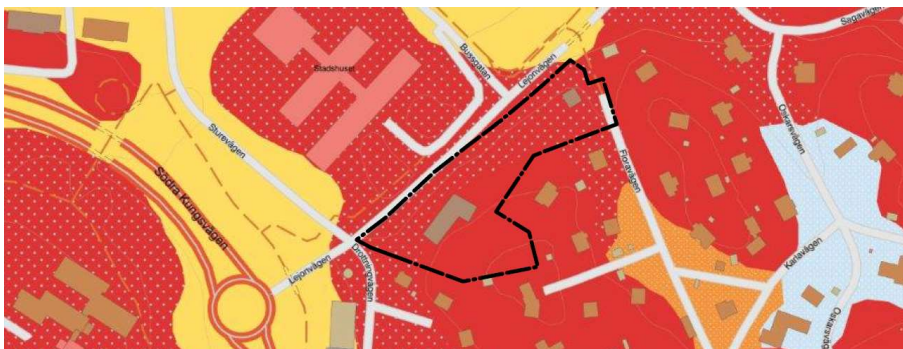
Fler boende i kollektivtrafiknära läge är positivt. Planförslagets trafiklösning med in- och utfart från Lejonvägen bedöms inte innebära någon försämrad framkomlighet för kollektivtrafiken.

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Enligt Sveriges Geologiska Undersöknings kartvisare (SGU) består jordlagret inom planområdet i huvudsak av urberg med ett tunt moränlager i den norra och västra delen. Jorddjupet är karterat som 0 meter inom hela planområdet. Marknivån inom området varierar från cirka 27 meter över havet i den nordöstra delen upp till cirka 40 meter över havet i den södra delen.

Vid provtagning i samband med undersökning av markföroreningar konstaterades att markens ytligaste skikt består av mull alternativt fyllnadsmaterial uppblandat med mull. Markskiktet under mullen utgörs av ett sandigt, grusigt fyllnadsmaterial och bedöms som onaturligt. Vid de flesta provgropar påträffades berg mellan 0,3–0,5 meter under markytan. I en punkt påträffades naturlig sandig lera. Grundvatten påträffades vid 1 meter under markytan i en punkt i planområdets centrala del.



Jordartskarta. Planområdets ungefärliga avgränsning markerad med svart linje. Källa: SGU

Planförslag och konsekvenser

Grundläggningsförhållandena för nybyggnation bedöms vara goda eftersom planområdet består av berg. Eventuellt kan viss sprängning behöva ske vid byggnation på fastigheten.

Kommersiell och offentlig service

Nulägesbeskrivning

I byggnaden på fastigheten Lejonet 28 finns olika verksamheter och företag. Planområdet ligger nära Lidingö centrum med affärer, samhällsservice, bibliotek med mera.

Inom 300–400 meter från planområdet finns förskolor i Hersby. F-9 skola finns i Torsvik och närmaste gymnasium är Hersby gymnasium cirka 900 meter öster om planområdet.

Planförslag och konsekvenser

I planförslaget planläggs fastigheten Lejonet 28 med användningen handel och kontor. I användningen kontor ingår kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. För att rymmas inom användningen får verksamheten inte medföra störning av betydelse för omgivningen, till exempel att den saknar utomhusverksamhet och har besöksverksamhet i begränsad utsträckning. I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs. I användningen handel ingår alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framför allt privatpersoner. Även service och hantverk av olika slag ingår. I användningen ingår, förutom butiksytan, även komplement till verksamheten så som tillhörande kontor, personalrum, personalrestaurang och lager för verksamheten.

Planförslaget medför en liten ökning av antalet boende i området. Eventuell ökning av antalet barn bedöms kunna rymmas inom befintliga skolor och förskolor.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nulägesbeskrivning

Fastigheterna Lejonet 28, 42 och 43 är anslutna till kommunala vatten-, avlopp- och dagvattenledningar i Lejonvägen.

Under fastigheten Lejonet 43 passerar en dagvattentunnel som även innehåller spillvattenledning. Tunneln passerar under fastighetens västra del, i en nordvästlig-sydöstlig riktning. Arbeten i samband med byggnation så som sprängning och pålning får inte skada tunneln. Vid fastigheten Lejonet 43 är tunneln belägen cirka 15 meter under marknivån.

Planförslag och konsekvenser

Kapaciteten i VA-nätet bedöms som tillräcklig. Lejonet 42 har i dag två anslutningspunkter i Lejonvägen. Teknik- och fastighetsförvaltningen föreslår att dessa anslutningspunkter proppas och att ny anslutningspunkt ordnas från Lejonvägen vid fastighetsgränsen till Lejonet 28. Från anslutningspunkten förläggs servisledningar i den gemensamma infartsvägen fram till de nya byggnaderna. Gemensamhetsanläggning inrättas för infart och ledningar.

Lejonet 43 har i dag anslutningspunkt i Lejonvägen. Teknik- och fastighetsförvaltningen anser att anslutningspunkten bör proppas och att fastigheten ansluts till VA-nätet genom anslutningspunkt i Floravägen. Anslutningspunkt på den mindre trafikerade Floravägen är bättre ur underhållssynpunkt.

VA-tunneln som passerar under planområdet är belägen så pass långt under marken att den inte bedöms vara ett hinder för genomförandet av detaljplanen. Vissa försiktighetsåtgärder ska dock vidtas. Teknik- och fastighetsförvaltningen har beslutat att vid arbeten och sprängning i närheten av VA-tunneln ska riktlinjerna i Lidingö stads tekniska handbok följas, framför allt riktlinjerna som anges under rubrikerna BCB.2 och BCB.3. Teknik- och fastighetsförvaltningen kommer även bedöma påverkan utifrån de gränsvärden för vibrationer i mark och andra beslut enligt Stockholm Vattens allmänna bestämmelser och anvisningar för markarbeten inom eller intill berganläggningar.

BCB.2 Tillfälliga åtgärder på angränsande byggnad eller anläggning

Entreprenören skall vidta de åtgärder som är nödvändiga för att skydda närbelägna byggnader, anläggningar, tunnlar, datorer, ledningar, polygonpunkter och fixpunkter mot skador. Innan någon åtgärd vidtas på angränsande byggnad eller anläggning utförs syn. Under hela entreprenadtiden är entreprenören ansvarig för eventuella skador som kan uppstå på befintliga anläggningar, hus, ledningar och utrustning.

Entreprenören ska inför byggstart upprätta riskanalys med avseende på angränsande byggnader och anläggningar. Riskanalysen ska godkännas av beställarens representant.

BCB.3 Tillfälliga åtgärder för skydd m m av ledning

Entreprenören skall vidta de åtgärder som är nödvändiga för att skydda närbelägna ledningar, kablar och deras isolering. Försörjning av VA, el, gas, fjärrvärme och fjärrkyla skall upprätthållas under hela entreprenadtiden och får ej brytas annat än för kortvariga och förankrade arbeten. Tele-, TV- och dataförsörjning får överhuvudtaget inte brytas.

Schakttillstånd ska inhämtas före schaktarbetena påbörjas.

Entreprenören inhämtar uppgifter från respektive ledningsägare innan några schaktnings-, spönnings- eller pålningsarbeten igångsätts.

Påträffas ledning eller kabel som inte markerats på ledningsplan eller av ledningsägaren utsatt - eller som skadats skall anmälan härom omedelbart göras till ledningsägaren.

Åtgärder som fordras intill ledning eller anläggning före, under och efter utförande bestäms slutligt i samråd mellan ledningsägare och byggherren (eller dess entreprenör).

Vid sprängningsarbeten inom 50 m som kan påverka ledningar eller installationer skall normalt riskanalys utföras eller föreskrivas.

Om sprängning ska ske ovan tunneln ska en riskanalys göras med värdering och bedömning av förväntad omgivningspåverkan med avseende på rörelse, vibrationer, buller med mera. Besiktning av tunneln kan behöva göras under olika projektskeden för att dokumentera status. Riskanalysen ska göras under bygglovsskedet.

VA-tunnelns läge syns på grundkartan till plankartan. På plankartan finns en upplysningsruta med information om VA-tunneln:

- En VA-tunnel passerar under planområdet. Vid arbeten och sprängning i närheten av VA-tunneln ska riktlinjerna i Lidingö stads tekniska handbok följas.

Värme

Nulägesbeskrivning

Fastigheten Lejonet 28 är ansluten till Stockholm Exergis fjärrvärmenät med ledningarna förlagda i Lejonvägen.

Planförslag och konsekvenser

Nya byggnader bör anslutas till fjärrvärmenätet.

El-, fiber- och teleledningar

Nulägesbeskrivning

Fastigheterna Lejonet 28, 42 och 43 är anslutna till Ellevio och Skanovas nät. Ledningar finns i Lejonvägen och Floravägen samt inom kvartersmark på respektive fastighet.

Planförslag och konsekvenser

Nya byggnader ansluts till Skanova och Ellevios nät. Om ledningsflytt blir nödvändig ska det ske i överenskommelse med ledningsägare.

Avfall

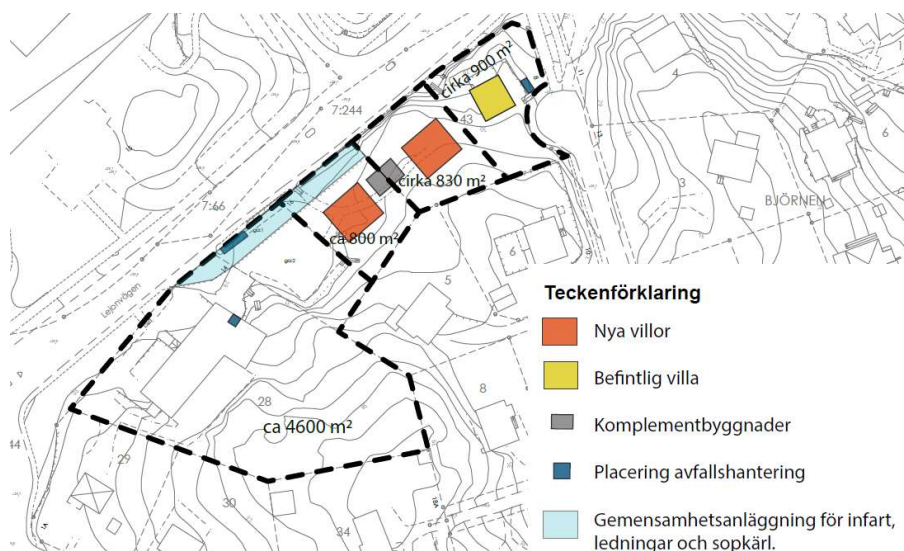
Nulägesbeskrivning

Fastigheten Lejonet 28 har ett soprum placerat i byggnadens bottenplan, i anslutning till infartsvägen. Vid tömning kör sopbil in på kvartersmark. Fastigheten Lejonet 43 har tömning från Floravägen. Närmaste återvinningsstation finns vid Drottningvägen, cirka 200 meter sydväst om planområdet.

Planförslag och konsekvenser

En gemensam uppställningsyta för sopkärl till de två nya villafastigheterna föreslås ordnas nära infarten, inom området för gemensamhetsanläggningen. Placeringen är nära soprummet på fastigheten Lejonet 28 vilket underlättar vid tömning. Sopbil behöver inte göra någon förändrad körning eller vändning. Med denna placering är tunnorna inte i vägen för bilar som angör parkeringsplatsen till Lejonet 28.

Fastigheten Lejonet 43 kommer fortsatt att ha tömning från Floravägen.



De tre blå rektanglarna i kartan visar föreslagen placering av sopkärl för Lejonet 28 och de tre villafastigheterna. De två nya villafastigheterna delar en gemensam uppställningsyta längs med infartsvägen.

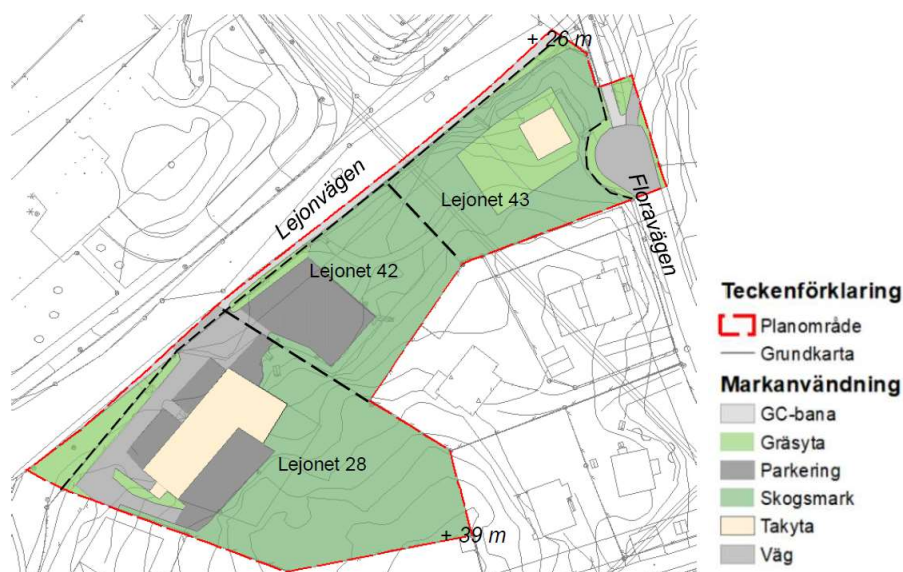
Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Planområdet består av de tre fastigheterna Lejonet 28, 42 och 43 samt en mindre del allmän platsmark inom fastigheten Lidingö 7:244. Totalt omfattar planen 0,81 hektar mark. Planområdet är relativt kuperat och högsta punkt är belägen i sydöstra delen av Lejonet 28 på + 39 meter. Planområdet sluttar mot Lejonvägen med en lägsta punkt på + 26 meter där Lejonet 43 möter Lejonvägen.

Marken inom planområdet utgörs av berg med ett tunt markskikt med vegetation. Fastigheten Lejonet 28 har delvis hårdgjord mark i form av byggnad, parkeringsytor och infart. I fastighetens sydöstra del finns även kuperad naturmark. Marken inom fastigheten Lejonet 42

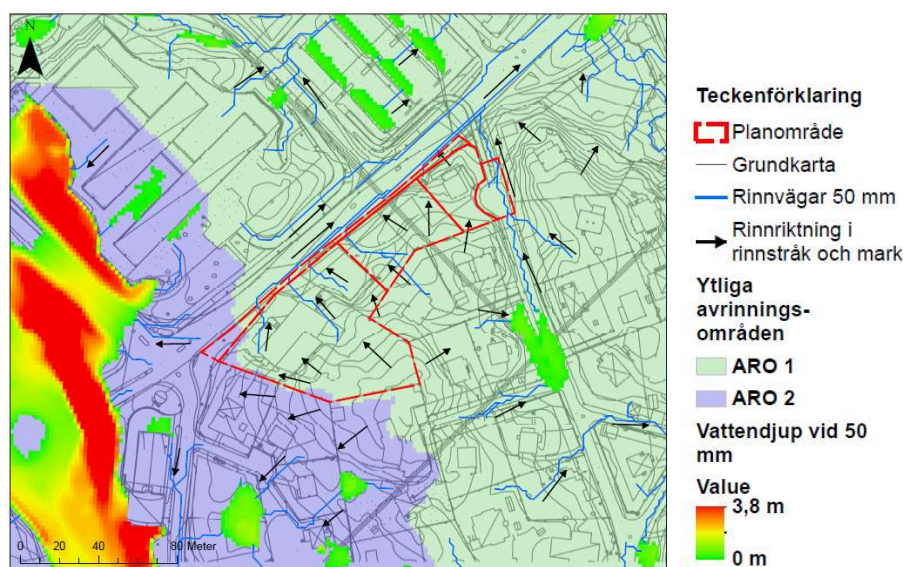
består av hårdgjord parkeringsyta samt obebyggd skogsmark med mindre, upptrampade gångstigar. Fastigheten Lejonet 43 innehåller en byggnad samt bergig skogsmark och grönytor.



Befintlig markanvändning inom planområdet. Befintlig fastighetsindelning visas med svart linje. De körytor/infart som finns inom Lejonet 28 har klassats som väg i den framtagna dagvattenutredningen. Gångtytor, väg och grönytor intill Lejonvägen och Floravägen utgör allmän platsmark inom fastigheten Lidingö 7:244. Källa: Bjerking.

Befintliga ytliga avrinningsområden och avrinningsstråk

Den största delen av planområdet tillhör samma avrinningsområde, ARO 1, och avrinner mot Lejonvägen och därefter nordöst längs vägen. Flera rinnstråk bildas inom planområdet som sedan ansluter till större stråk längs vägen. En liten del av planområdets västra del inkluderas i ARO 2 där avrinning sker västerut. Ingen lågpunkt eller instängt område finns inom planområdet. Däremot finns en stor lågpunkt väster om planområdet, dit vatten från ARO 2 rinner. ARO 2 är dock litet och påverkan från planområdet till lågpunkten bedöms vara liten.



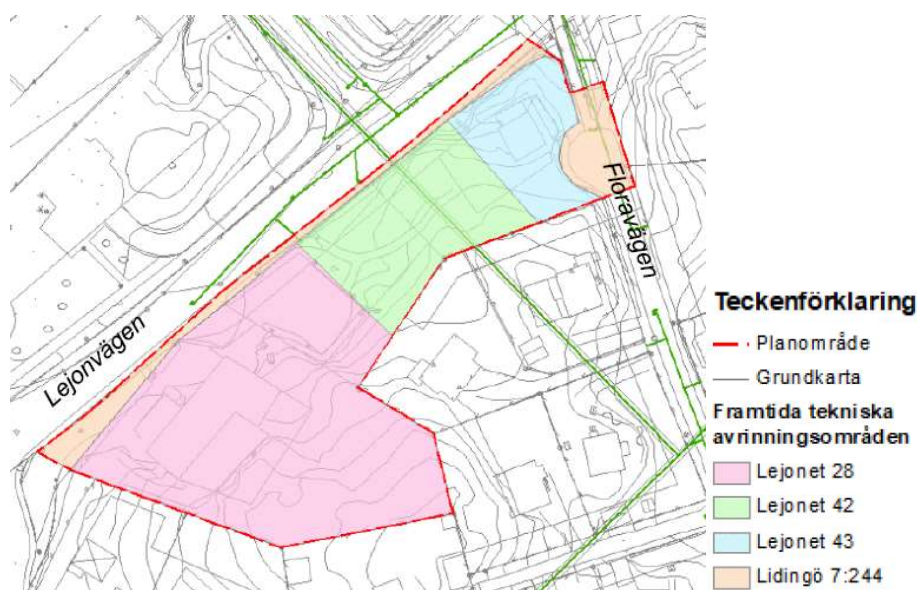
Ytlig avrinning inom planområdet vid 50 mm nederbörd. Källa: Bjerking.

Befintligt ledningsnät och teknisk avrinning

I dagsläget finns dagvattenledningar i Lejonvägen samt Floravägen. En dagvattentunnel löper även under mark under planområdet. Takyterna från Lejonet 28 är idag kopplade till stuprör som leds direkt ner i marken.

Befintliga flöden

Efter exploatering förmodas respektive fastighet tilldelas en anslutningspunkt till dagvattenledningsnätet. Planområdet har därför delats in i tekniska avrinningsområden utifrån respektive framtida fastighet och avledning, se bilden nedan. Den nya villafastigheten har i beräkningarna inkluderats i Lejonet 42. Flödes- och fördröjningsberäkningar har gjorts utifrån dessa tekniska avrinningsområden. Avvattning av allmän platsmark kommer att ske som i dagsläget även efter en exploatering. Beräknat flöde för befintlig situation uppgår till totalt 49 l/s för ett 10-årsregn respektive 62 l/s för ett 20-årsregn utan klimatfaktor.



Antagna tekniska avrinningsområden inom planområdet efter exploatering. Befintliga dagvattenledningar visas i grönt. Källa: Bjerking.

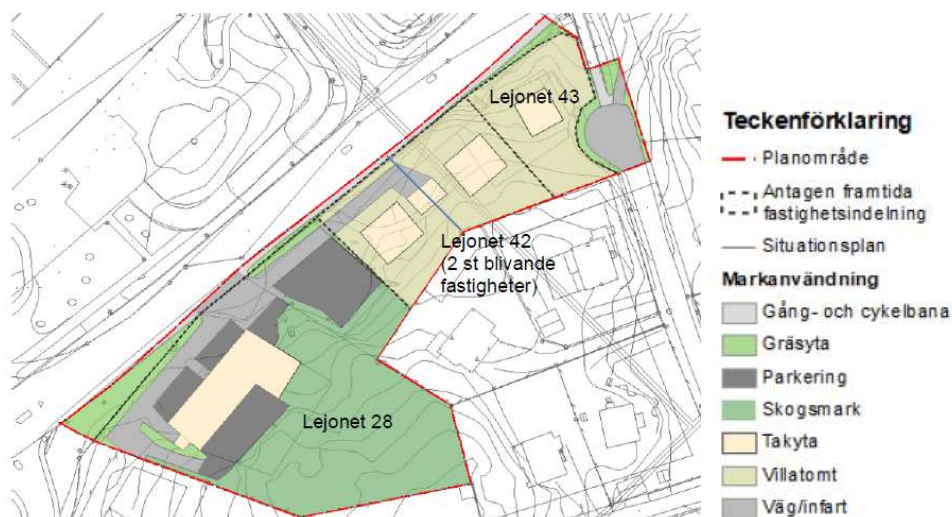
Befintlig situation	Tekniska delavrinningsområden				Φ
	Lejonet 28	Lejonet 42	Lejonet 43	Lidingö 7:244	
GC-bana [ha]	-	-	-	0,03	0,80
Gräsyta [ha]	0,02	0,02	0,03	0,04	0,10
Parkering [ha]	0,10	-	-	-	0,80
Skogsmark [ha]	0,25	0,15	0,06	-	0,10
Takyta [ha]	0,05	-	0,01	-	0,90
Väg [ha]	0,05	-	-	0,03	0,80
Totalt [ha]	0,46	0,16	0,09	0,10	-
t_r [min]	17	13	11	10	-
ϕ_s [-]	0,41	0,10	0,18	0,48	-
A_{red} [ha]	0,29	0,02	0,02	0,05	-
$Q_{dim, 10\text{-årsregn}}$ [l/s]	32	3	4	10	-
$Q_{dim, 20\text{-årsregn}}$ [l/s]	40	4	5	13	-

Befintlig markanvändning och beräknade flöden för befintlig situation inom planområdet. Källa: Bjerking.

Planförslag och konsekvenser

Till detaljplanen har en dagvattenutredning gjorts för att undersöka de förändringar gällande dagvattenflöde och föroreningsinnehåll som planen kan komma att innebära. I utredningen redovisas dagvattenåtgärder för lokalt omhändertagande av dagvattnet för att möjliggöra för recipienten att uppnå miljö kvalitetsnormerna (MKN) för ytvatten. Utredningen följer Lidingö stads dagvattenpolicy samt Stockholm stads åtgärdsnivå för omhändertagande av 20 mm nederbörd. Stockholm har antagit åtgärdsnivån för att minska föroreningsbelastningen från stadens dagvatten. För att uppnå åtgärdsnivån ska fördröjande åtgärder ordnas som kan magasinera 20 mm nederbörd från hårdgjorda ytor. Utifrån detta har åtgärdsförslag getts för ytor där ombyggnation planeras ske, befintliga ytor som inte planeras göras om förblir därmed enligt dagens situation.

Efter planens genomförande kommer kontorsbyggnaden och största delen av ytorna inom Lejonet 28 förbli som i dagsläget. Inga förändringar planeras heller inom gatumarken på Lidingö 7:244. Lejonet 42 samt 43 kommer bli tre fastigheter som alla planeras för villabebyggelse. Detaljplanen innebär att mark som i dag är skogsmark ersätts med bebyggelse och villaträdgårdar.



Planerad markanvändning inom planområdet. Antagen planerad fastighetsindelning markerad med svart. Framtida fastighetsgräns inom Lejonet 42 visas i blått. Källa: Bjerking.

Markanvändning	Befintlig [ha]	Planerad [ha]
GC-bana	0,03	0,03
Gräsyta	0,11	0,06
Parkering	0,10	0,09
Skogsmark	0,45	0,24
Takyta	0,06	0,09
Villatomt	-	0,19
Väg	0,08	0,11
Totalt	0,81	0,81

Befintlig och planerad markanvändning inom planområdet. Källa: Bjerking.

Flödesberäkningar

Flödesberäkningar har utförts för ett 10- respektive 20-årsregn med klimatfaktor 1,25 för planerad situation. Beräkningarna visar att dagvattenflödet förväntas öka från planområdet

efter exploateringen. Beräknat flöde för planerad situation uppgår till totalt 76 l/s för ett 10-årsregn respektive 96 l/s för ett 20-årsregn inklusive klimatfaktor.

Planerad situation	Tekniska delavrinningsområden				φ
	Lejonet 28	Lejonet 42	Lejonet 43	Lidingö 7:244	
GC-bana [ha]	-	-	-	0,03	0,80
Gräsyta [ha]	0,02	-	-	0,04	0,10
Parkering [ha]	0,09	-	-	-	0,80
Skogsmark [ha]	0,25	-	-	-	0,10
Takyta [ha]	0,05	0,04	0,01	-	0,90
Villatomt [ha]	-	0,11	0,08	-	0,20
Väg [ha]	0,06	0,02	-	0,03	0,80
Totalt [ha]	0,46	0,16	0,14	0,10	-
t _r [min]	17	13	11	10	-
φ _s [-]	0,41	0,41	0,27	0,48	-
A _{red} [ha]	0,19	0,07	0,04	0,05	-
Q _{dim} , 10-årsregn [l/s]	40	16	7	13	-
Q _{dim} , 20-årsregn [l/s]	51	20	9	16	-

Planerad markanvändning och beräknade flöden för planerad situation inom planområdet.
Beräkningarna är gjorda för ett 10- samt 20-årsregn. Källa: Bjerking.

Beräkningarna visar följande ökning av flöden jämfört med dagens situation för de tekniska avrinningsområdena:

Fastighet	Ökning av flöde efter planens genomförande vid ett 10-årsregn:	Ökning av flöde efter planens genomförande vid ett 20-årsregn:
Lejonet 28	8 liter/sekund	11 liter/sekund
Lejonet 42	13 liter/sekund	16 liter/sekund
Lejonet 43	3 liter/sekund	6 liter/sekund
Lidingö 7:244	3 liter/sekund	3 liter/sekund

Fördröjningsbehov

20 mm nederbörd från hårdgjorda ytor ska fördröjas inom planområdet. Då planen ska följa Stockholm stads åtgärdsnivå omfattas ytor som inkluderas i kategorin om- eller nybyggnation. Då ingen förändring planeras inom Lejonet 28 föreslås befintlig dagvattenhantering inom fastigheten bevaras och inga ytterligare åtgärder vidtas, med undantag från den del av den befintliga parkeringsytan som görs om till infart för villabebyggelsen. Inga åtgärder föreslås heller för Lidingö 7:244 där ingen förändring planeras. I beräkning av nödvändig fördröjningsvolym har endast de ytor som förändrats inom Lejonet 28, 42 och 43 tagits med.

Inom Lejonet 28 motsvarar fördröjning av 20 mm regn från hårdgjorda ytor 2 m³, inom Lejonet 42 behöver 10 m³ fördröjas och 2 m³ behöver fördröjas inom Lejonet 43. Totalt behöver 14 m³ fördröjas inom planområdet.

Markanvändning/fastighet	Area [ha]	Avrinnings- koefficient [-]	Erforderlig fördröjningsvolym [m ³]
Lejonet 28			
Väg (motsvarande infart som görs om)	0,01	0,80	2
Totalt Lejonet 28	0,01	-	2
Lejonet 42			
Takyta	0,04	0,90	7
Väg/infart	0,02	0,80	3
Totalt Lejonet 42	0,06	-	10
Lejonet 43			
Takyta	0,01	0,90	2
Totalt Lejonet 43	0,01	-	2
Totalt planområde	0,31	-	14

Fördelning av fördröjningsvolym utifrån markanvändning per fastighet för att uppnå fördröjning av 20 mm nederbörd. Beräkningar har gjorts utifrån respektive fastighet enligt planerad fastighetsindelning. Källa: Bjerking.

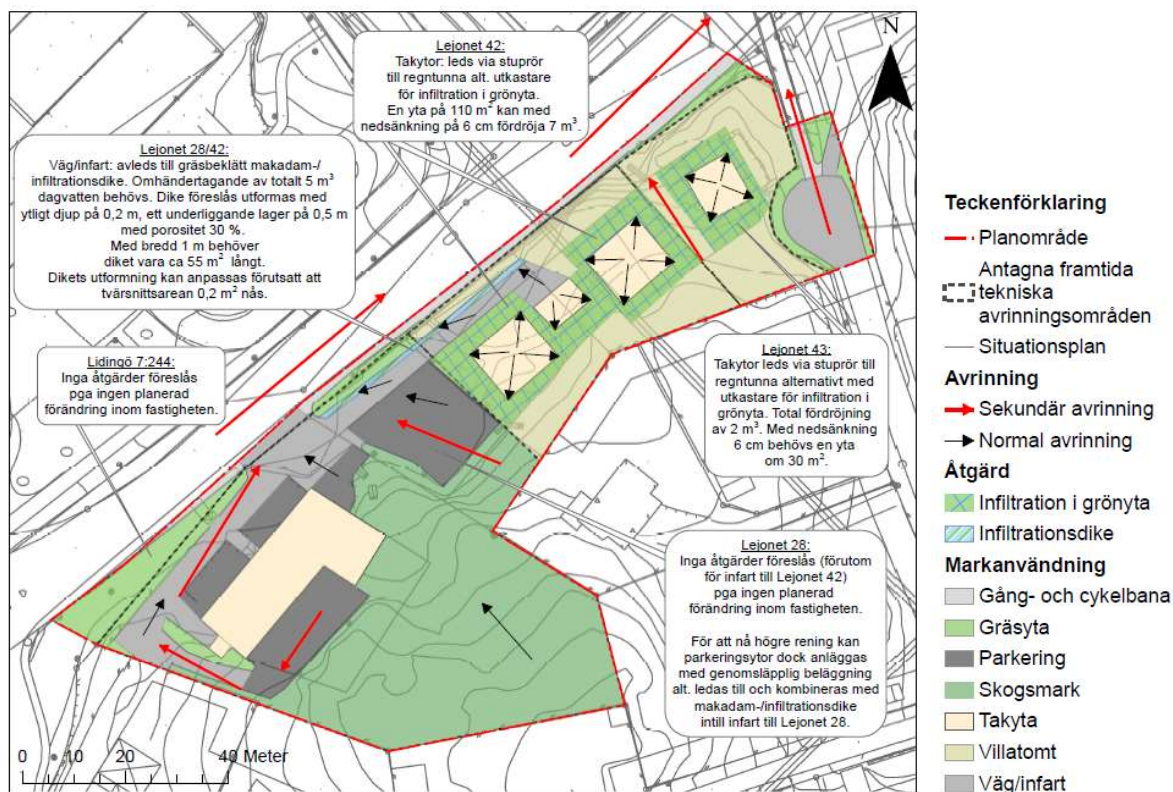
Föreslagen dagvattenhantering

För att möta fördröjningskravet om 20 mm behöver en fördröjning av totalt 14 m³ dagvatten ske och åtgärdsförslag för att nå detta har tagits fram. Åtgärder föreslås för de ytor som planeras att göras om i samband med exploateringen. De åtgärder som föreslås är lokala, gröna, öppna lösningar för att bidra till grönska och en ökad biologisk mångfald. Föreslagna lösningar innebär lokalt omhändertagande av dagvatten i form av infiltration i grönytor samt gräsbeklätt makadamdike/infiltrationsdike.

På Lejonet 42 föreslås att takytor kopplas till stuprör med utkastare. Dagvatten från takytor får därefter infiltrera i grönytor på fastigheten. En regntunna kan med fördel placeras intill ett stuprör och vattnet användas för bevattning. Från takytorna behöver totalt 7 m³ dagvatten fördröjas. Det motsvarar cirka 3 m³ per bostadshus och totalt 1 m³ för komplementbyggnaderna. Med en grönyta som är 6 cm nedsänkt behövs en total yta på cirka 110 m² för att fördröja 7 m³ vatten. Då gräsytorerna är mer än dubbelt så stora som takytorna inom fastigheten bedöms det inte som någon svårighet att fördröja och infiltrera takvattnet inom fastigheten. Vatten från hårdgjorda ytor inom villatomterna, såsom plattsatta ytor, rinner ut över grönytor och infiltrerar i dessa.

Längs infartsvägen föreslås att ett gräsbeklätt makadam-/infiltrationsdike anläggs. Med ett ytligt magasin på 0,2 m, ett djupt lager på 0,5 m med porositet 30 % samt bredd 1 m behövs en längd på cirka 55 m för att ytligt fördröja totalt 5 m³ dagvatten. Infarten är placerad på både Lejonet 28 och 42. 5 m³ är det sammanlagda fördröjningsbehovet från de båda fastigheterna. På grund av lutningen längs infarten kan det vara aktuellt med dämmen i diket så att avrinning inte sker för snabbt.

På Lejonet 43 föreslås samma dagvattenlösning som på Lejonet 42. Från takytan på fastigheten Lejonet 43 behöver totalt 2 m³ dagvatten fördröjas. Med en grönyta som är 6 cm nedsänkt behövs en total yta på cirka 30 m² för att fördröja vattnet. Då gräsytan är mer än dubbelt så stor som takytan inom fastigheten bedöms det inte som någon svårighet att fördröja och infiltrera takvattnet inom fastigheten.



Åtgärdsförslagen för dagvattenhantering inom planområdet. Källa: Bjerking.

Föroreningsberäkningar

Planerad exploatering beräknas innebära ökade flöden. Föroreningsinnehållet ökar för ungefär hälften av ämnena och minskar eller förblir på samma nivå som i befintlig situation för resterande ämnena om ingen åtgärd implementeras. Med de föreslagna dagvattenåtgärderna kommer dagvattnet att genomgå rening före utsläpp till recipienten. Generellt beräknas föroreningsinnehållet efter exploatering och rening minska eller förbli i nivå med dagens mängder och halter. Mängden fosfor och kväve beräknas öka något jämfört med befintlig situation, 10 % respektive 3 % ökning. Mängden övriga ämnen minskar eller förblir i nivå med befintlig situation. Efter rening minskar samtliga föroreningshalter eller förblir i nivå med dagens situation.

De föreslagna dagvattenåtgärderna inom planområdet följer Stockholm stads åtgärdsnivå vilken tagits fram i syfte att samtliga av stadens recipienter ska kunna uppnå MKN. Åtgärdsnivån har beräknats utifrån att tillräcklig föroreningsreduktion inom recipienternas avrinningsområde ska ske. I resonemanget kommer därmed vissa detaljplaner i större utsträckning bidra till reduktionen och andra i något lägre utsträckning. Den absoluta osäkerheten i de generella schablonhalterna som beräkningarna baseras på innebär också att både fosfor- och kvävemängden kan minska jämfört med befintlig situation.

Genomförandet av aktuell detaljplan bedöms därmed inte försämra vattenförekomstens vattenstatus och äventyrar inte att miljökvalitetsnormerna kan uppnås.

Ämne	Befintlig situation [kg/år]	Planerad situation utan dagvattenåtgärder [kg/år]	Planerad situation inklusive dagvattenåtgärder [kg/år]
Fosfor (P)	0,21	0,28	0,23
Kväve (N)	2,9	3,3	3,0
Bly (Pb)	0,02	0,02	0,02
Koppar (Cu)	0,04	0,04	0,04
Zink (Zn)	0,09	0,09	0,09
Kadmium (Cd)	0,0007	0,0008	0,0007
Krom (Cr)	0,01	0,01	0,01
Nickel (Ni)	0,01	0,01	0,01
Suspenderad substans (SS)	120	120	100
Benso(a)pyren (BaP)	0,00004	0,00004	0,00004

Föroreningsbelastning för befintlig och planerad markanvändning inom planområdet. Källa: Bjerking.

Ämne	Befintlig situation [µg/l]	Planerad situation utan dagvattenåtgärder [µg/l]	Planerad situation inklusive dagvattenåtgärder [µg/l]
Fosfor (P)	100	120	100
Kväve (N)	1 400	1 500	1 300
Bly (Pb)	9,1	7,9	7,6
Koppar (Cu)	18	17	15
Zink (Zn)	45	41	39
Kadmium (Cd)	0,33	0,37	0,3
Krom (Cr)	6,5	6,1	5,5
Nickel (Ni)	6,4	5,9	5,5
Suspenderad substans (SS)	56 000	54 000	47 000
Benso(a)pyren (BaP)	0,02	0,02	0,02

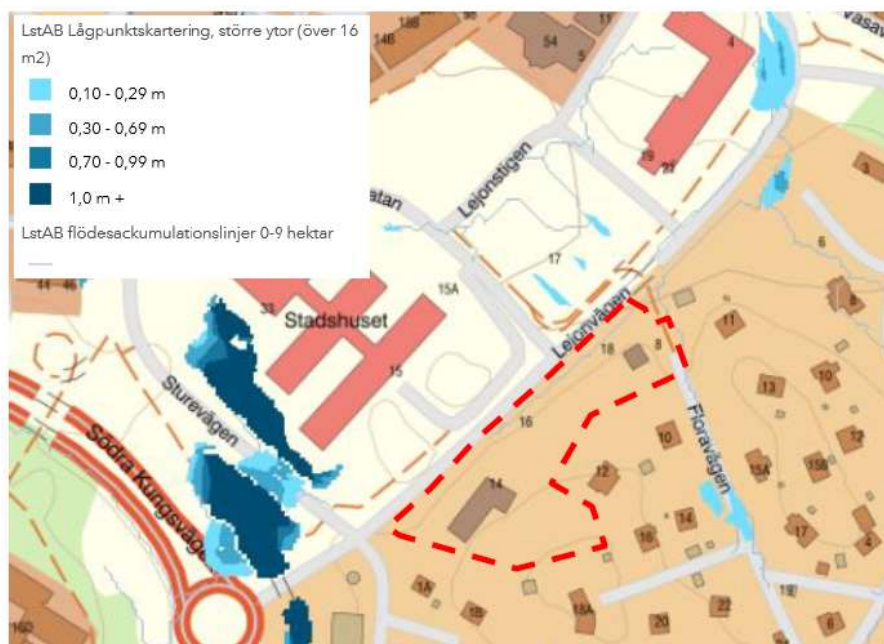
Föroreningshalter för befintlig och planerad markanvändning inom planområdet. Källa: Bjerking.

Översvämningsrisk

Länsstyrelsen i Stockholms län har utfört en lågpunktskartering för områden som riskerar att drabbas av översvämningar vid kraftiga regn eller skyfall. Karteringen visar att ingen lågpunkt som riskerar att översvämmas förekommer inom planområdet. Ytvatten från planområdet avrinner mot nordöst längs Lejonvägen till en lokal lågpunkt vid Vasavägen innan det rinner vidare.

För att undvika att bidra till en större översvämningsrisk inom lägre belägna områden väster om planområdet rekommenderas att höjdsättning av framtida mark görs så att avrinning fortsatt sker österut längs Lejonvägen. På så vis bedöms att översvämningsrisken inom eller i anslutning till planområdet inte ökar. Lågpunkter som förekommer öster om planområdet är inte instängda och mer vatten än i dagsläget förväntas därmed inte bli stående utan rinna vidare till Kyrkviken.

För att säkra upp byggnader inom planområdet och för att hindra ytavrinning in mot fasaden bör marken närmast huskropparna ges en kraftig marklutning ut från byggnaden.



Urklipp ur Länsstyrelsen i Stockholms lågpunktskartering. Kartan visar områden som riskerar att bli vattenfyllda vid stora regnmängder.

På plankartan finns följande planbestämmelser gällande dagvatten:

- *b₁* - Takvatten ska infiltreras på fastigheten.
- *n₃* - Ett längsgående makadamdike ska finnas på ena sidan av infartsvägen. Infartsvägen ska ges lutning mot diket.

Risker, miljö, hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Nulägesbeskrivning

Ett flertal potentiella förorenade områden har identifierats inom och i närheten av planområdet. På fastigheten Lejonet 28 fanns tidigare Lidingö Energiverk AB, fastigheten har vid identifieringen angetts som transformatorstation. Branschspecifika föroreningar för transformatorstationer är PCB och alifatiska kolväten. Fastigheten har branschriskklassningen 3, måttlig risk, som är den näst lägsta risken på den fyrgradiga skalan.

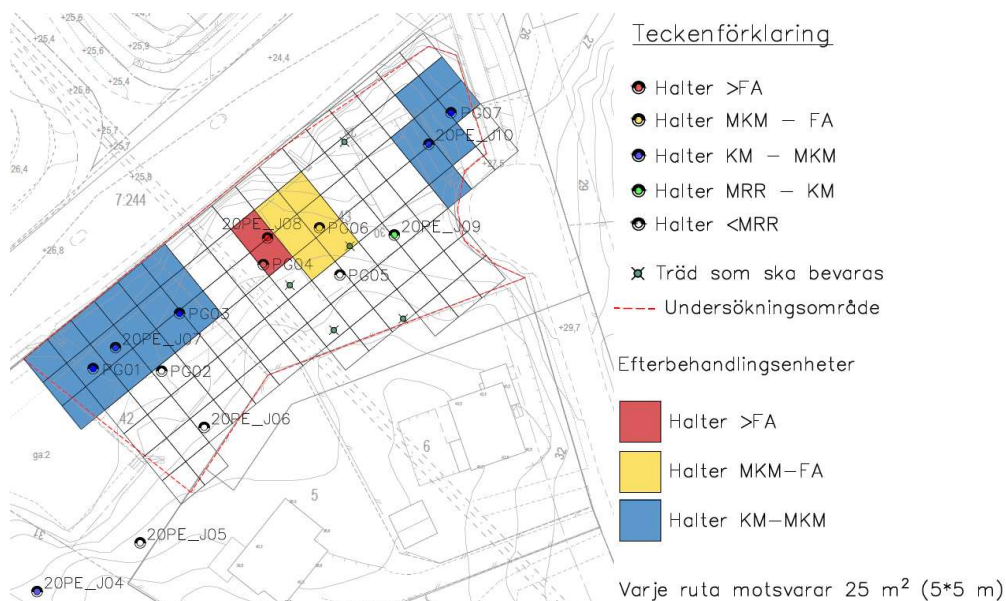
Fastigheten Lejonet 43 har också identifierats som potentiellt förorenad. På fastigheten fanns tidigare Lindecrantz Plåtslageri som benämns som verkstadsindustri utan halogenerade lösningsmedel. Branschspecifika föroreningar för verkstadsindustri är alifatiska kolväten och PAH. Fastigheten har branschriskklassningen 3.

Den i dag obebyggda fastigheten Lejonet 42 är inte utpekad som potentiellt förorenad. Fastigheten var tidigare bebyggd med en byggnad men ingen känd miljöfarlig verksamhet har bedrivits i den. Dock förekom det klagomål på inomhusmiljön gällande problem med diesellukt. Dieselutsläpp skulle därför ha kunnat förekomma på fastigheten. Efter rivning av byggnaden har ytan använts som parkeringsplats.

Sida 32 (46)

För att avgränsa föroreningarnas spridning i området för bostadsbebyggelse gjordes en kompletterande miljöteknisk markundersökning (PE Teknik & Arkitektur, 2021-01-28). Provtagning gjordes genom provgroppsgrävning med grävmaskin. Undersökningen omfattade sju provpunkter inom fastigheten. Jordprover insamlades som samlingsprover ned till naturliga jordlager påträffades eller berggrunden omöjliggjorde vidare grävning. Vid de flesta provgropar påträffades berg mellan 0,3 – 0,5 meter under markytan.

Resultatet visar att riktvärdet för KM överskrids i fyra provpunkter. Tillsammans med provpunkterna från den första utredningen är det totalt åtta punkter där halterna överskrider riktvärdet KM. Samtliga punkter är placerade där fyllnadsmaterial påträffats ner till berg, vilket utgör en naturlig avgränsning i djupled. Med hjälp av resultatet från provtagningen har föroreningarna även kunnat avgränsas i plan.



Schaktkarta som visar område som behöver saneras. Färgmarkerade rutor behöver saneras innan byggnation av bostäder.

Åtgärder behöver vidtas för att minska föroreningssituationen inom området, lämpligen schaktsanering. Vid schaktsanering avlägsnas det förorenade materialet och ersätts med rena massor. Området som behöver saneras är cirka 850 kvm. Jordmassor till ett djup av 0,5 meter under markytan, alternativt ner till berg, behöver tas bort. Mängden förorenade massor som ska avlägsnas uppskattas till cirka 500 m³.

På plankartan finns följande planbestämmelse gällande sanering av förorenad mark:

- a – Startbesked för grundläggning av byggnad får inte ges förrän sanering av mark utförts till nivåer motsvarande känslig markanvändning (KM) enligt Naturvårdsverkets riktvärden.

Radon

Nulägesbeskrivning

Berggrunden i Lidingö klassas som normalriskmark beträffande radon.

Planförslag och konsekvenser

Bostadsbyggnader på normalradonmark ska utföras radonskyddade.

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.

Planförslag och konsekvenser

Byggnation inom området bedöms inte leda till ökad risk för ras, skred, erosion eller sättningar. Vid byggnation inom fastigheten kan eventuellt viss sprängning behöva ske. Eventuell sprängning av berg i samband med grundläggning av den nya bebyggelsen ska följa gällande lagar, förordningar och riktvärden. Erforderliga tillstånd ska sökas och säkerhetsföreskrifter följas. Vid sprängning och byggnation ska säkerställas att blocknedfall inte sker från bergvägg mot Lejonvägen.

Under fastigheten Lejonet 43 passerar en dagvattentunnel som även innehåller spillvattenledning. Under rubriken *Vatten och avlopp* beskrivs vad som gäller vid sprängning ovan tunneln.

Buller

Nulägesbeskrivning

Planområdet är bullerstört från Lejonvägen. Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller följande krav på bullernivåer från spårtrafik och vägar:

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

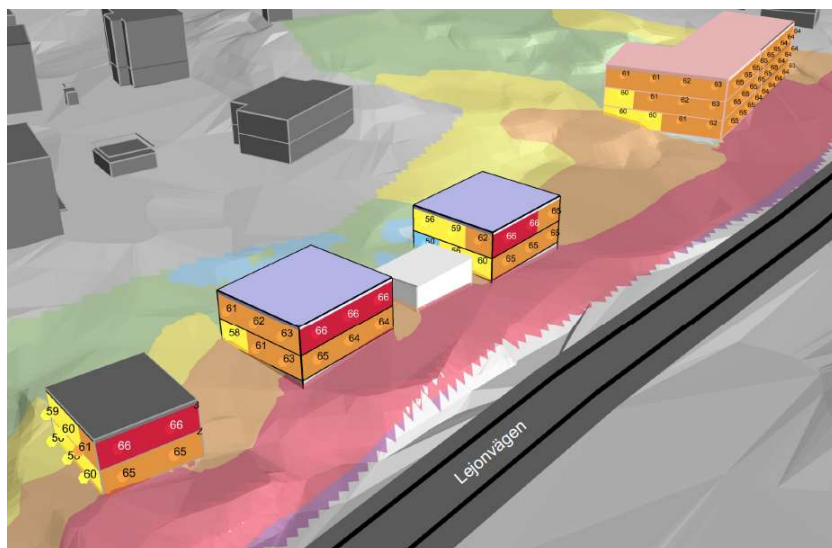
Om denna ljudnivå ändå överskrids gäller enligt förordningen följande:

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

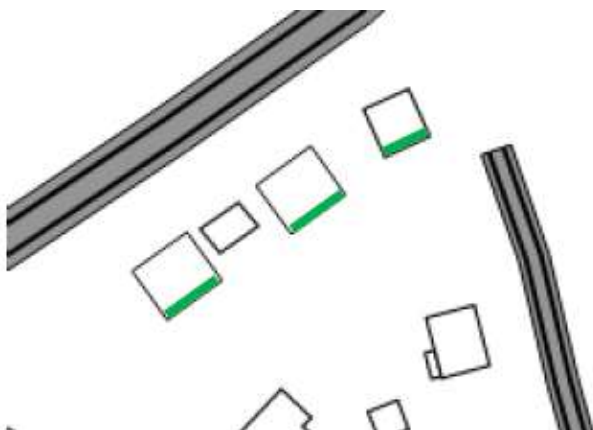
Planförslag och konsekvenser

Till detaljplanen har en bullerutredning gjorts för att undersöka om de planerade nya byggnaderna uppfyller bullerriktvärdena (Structor Akustik, 2021-02-10).

Den dygnsekvivalenta ljudnivån uppgår till som mest 66 dBA och den maximala ljudnivån nattetid till som mest 77 dBA för fasader som vetter mot Lejonvägen. Ingen av bostäderna klarar riktvärdet om 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå för trafikbuller vid bostadsfasad. Detta innebär att de nya villorna måste planeras så att hälften av bostadsrummen har fönster mot den ljuddämpade södra fasaden.

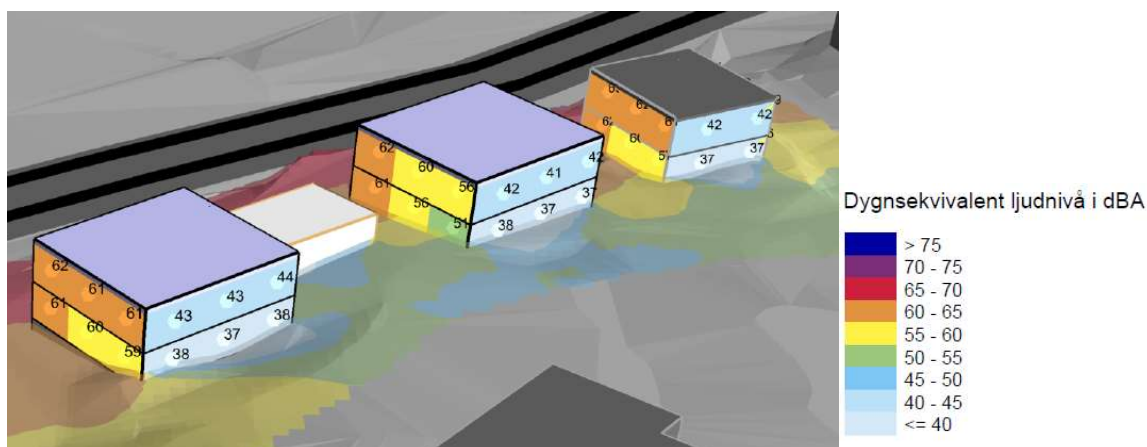


Bilderna visar dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad.



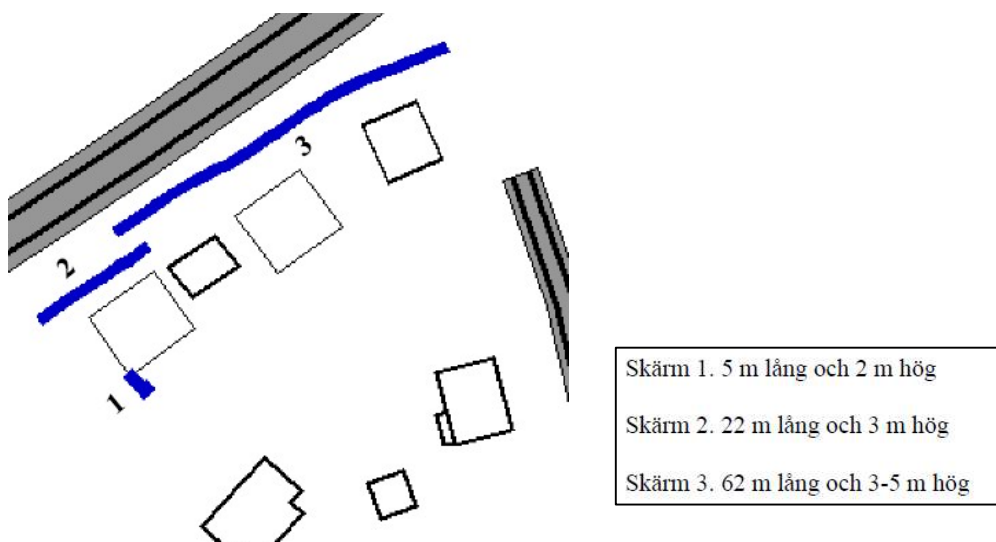
Grön linje visar fasad som uppfyller riktvärden för ljuddämpad sida.

Uteplatser planeras i form av trädgårdar. En del av trädgården ska klara bullerriktvärdena för uteplats, det vill säga 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå dag/kväll. Den ekvivalenta ljudnivån på trädgårdarnas södra del (som skärmas av byggnaderna) beräknas till mellan 50–60 dBA och den maximala till mellan 60–70 dBA. Närmast de sydöstra fasaderna är bullernivån lägst, om en uteplats placeras där uppfylls riktvärdet för tyst uteplats. Detta förutsätter att komplementbyggnaderna placeras mellan de två nya byggnaderna.

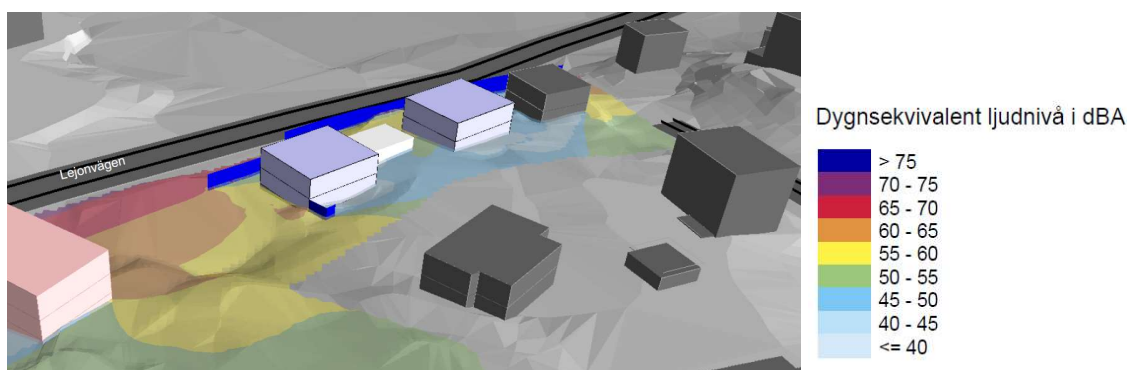


Ekvivalent ljudnivå på den tyst sidan. Närmast fasad uppnås riktvärdet för tyst sida samt även för tyst uteplats.

För att ytterligare förbättra ljudmiljön kan bullerskärmar uppföras. I trafikutredningen redovisas två förslag till skärmåtgärder. Ett förslag innehåller en lång vägnära skärm mot Lejonvägen. Fördelen med en vägnära skärm är att den skärmar ljudnivån för en större yta av uteplatsen samt även sänker ljudnivån vid fasaderna mot vägen. Detta bullerskydd skulle även kunna verka som fallskydd och insynsskydd. Nackdelen med denna åtgärd är kostnadsaspekten samt påverkan på stadsbilden från Lejonvägen.

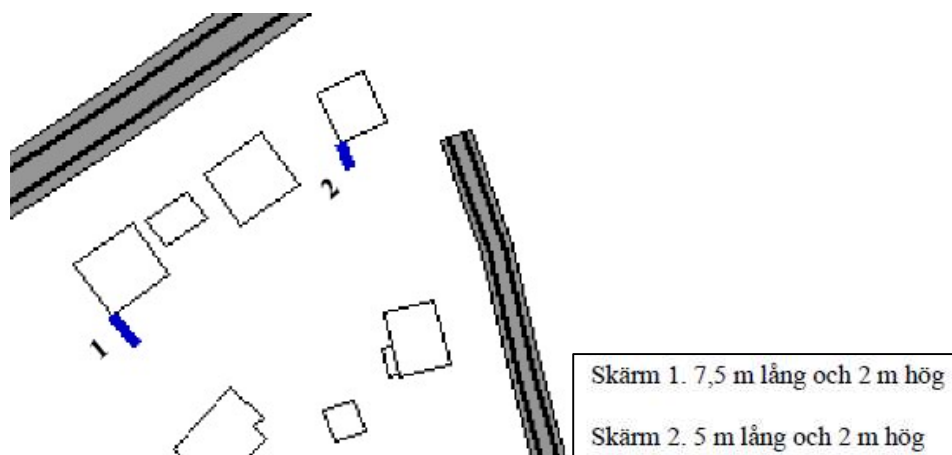


Förslag till placering av vägnära skärm. Öppningen mot Lejonvägen är för att möjliggöra in- och utfartsväg.

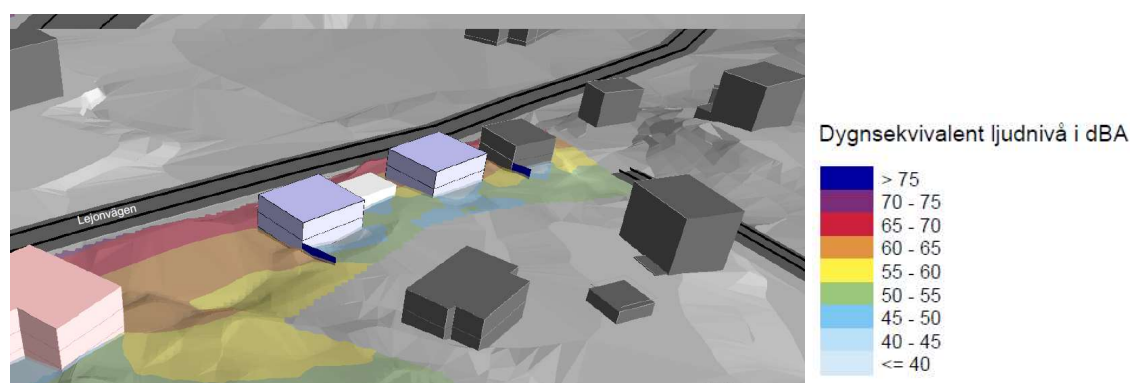


Ekvivalent ljudnivå med vägnära skärm.

Alternativ till en vägnära skärm är att uppföra mindre lokala skärmar. Fördelen med dessa är att kostnaden blir lägre jämfört med en vägnära skärm. Lokala skärmar kan även uppföras med annat utförande till exempel kan de placeras mellan huvudbyggnad och komplementbyggnad.



Förslag med lokala skärmar.



Ekvivalent ljudnivå med lokala skärmar.

Detaljplanen föreskriver inte vilket alternativ av skärm som ska väljas, detaljplanen anger endast att en tyst uteplats ska finnas i anslutning till bostäderna. Detta bedöms som möjligt att uppfylla med olika lösningar som lämpligen studeras och redovisas i bygglovsskedet.

För de nya villorna kan målet för trafikbuller inomhus klaras med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon. För den befintliga villan bedöms ljudisoleringen i befintligt skick vara mycket låg och därmed bedöms riktvärden inomhus för bostäder att överskridas i nuläget. Om villan bevaras behöver befintliga fasader eventuellt tilläggsisoleras och nya fönster sättas in för att klara ljudkraven inomhus. Fasadisoleringen måste studeras mer i detalj i projekteringen av alla tre villorna.

Kontorsbyggnaden på fastigheten Lejonet 28 ska bevaras och ingen ändring av användningsområdet ska ske. Det innebär att byggnaden inte behöver studeras vidare med avseende på buller.

På plankartan finns följande planbestämmelser för att säkerställa att de nya bostäderna uppfyller riktvärdena för buller:

- *f₅ – Minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ska orienteras mot en luddämpad sida. Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna ska utföras eller placeras så att de utsätts för högst 50 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå.*

Farligt gods

Nulägesbeskrivning

Södra Kungsvägen är klassad som sekundär led för transporter med farligt gods. Riskerna ska beaktas vid framtagande av detaljplaner inom 150 meter från väg och järnväg där det transporteras farligt gods. Fastigheten Lejonet 28 ligger inom 150 meter från vägen. Fastigheterna Lejonet 42 och 43 ligger mer än 150 meter från vägen.

Planförslag och konsekvenser

Närheten till Södra Kungsvägen bedöms inte innebära ett hinder för att planlägga fastigheterna Lejonet 42 och 43 för bostäder då de ligger mer än 150 meter från vägen. Byggnaden på fastigheten Lejonet 28 ligger cirka 100 meter från Södra Kungsvägen och kommer inte planläggas för bostäder utan kommer ha kvar användningen handel och kontor. Handel och kontor kan tillåtas inom detta avstånd från väg där det transporteras farligt gods. Närheten till Södra Kungsvägen bedöms därför inte innebära hinder för att planlägga fastigheten för handel och kontor.

Bensinstation

Nulägesbeskrivning

Vid cirkulationsplatsen Lejonvägen/Södra Kungsvägen väster om fastigheten Lejonet 28 finns en bensinstation. Risksituationen ska alltid belysas och bedömas när en detaljplan tas fram inom 100 meter från en bensinstation. Vid planläggning av nya bostäder bör ambitionen alltid vara att hålla ett avstånd på 100 meter mellan bensinstation och bostäderna. Kontorsbebyggelse bör undvikas närmare än 25 meter från bensinstation och personintensiva verksamheter bör undvikas närmare än 50 meter.

Planförslag och konsekvenser

Kontorshuset på fastigheten Lejonet 28 ligger cirka 60 meter från bensinstationen. Närmsta nyttillkommande villa ligger över 120 meter från bensinstationen. Bensinstationen bedöms inte innebära något hinder för att planlägga fastigheten Lejonet 28 för kontor och handel och fastigheterna Lejonet 42 och 43 för bostäder.

Räddningstjänst

Nulägesbeskrivning

Tillgängligheten för räddningstjänsten är i dag god.

Planförslag och konsekvenser

Storstockholms brandförsvär rekommenderar att utrymning från fönster/balkong i första hand dimensioneras för att kunna utföras med höjdfordon. För att höjdfordon ska kunna ta sig fram ställs krav på att en räddningsväg bland annat ska vara minst 3 meter bred, ha en högsta längslutning på 8 % och en körbana som klarar minst 100 kN axeltryck. Storstockholms brandförsvär har även möjlighet att assistera vid utrymning med bärbara stegar från fönster där karmunderstycket/balkongräcket är beläget högst 11 meter över mark. Då krävs det att framkomlighet för räddningstjänstens fordon anordnas så att stegen inte behöver bäras längre än 50 meter. Planförslagets utformning bedöms tillgodose både möjligheten att utrymma med

höjdfordon samt med bärbar stege. Tillgängligheten för räddningstjänsten bedöms kunna lösas på ett tillfredställande sätt.

Tillgänglighet

Nulägesbeskrivning

Det finns en höjdskillnad mellan Lejonvägen och fastigheterna Lejonet 42 och 43 samt mellan Floravägen och fastigheten Lejonet 43. Höjdskillnaden påverkar hur fastigheterna kan angöras med bil. Delar av fastigheterna är kuperade och skogbevuxna och därmed svårtillgängliga. Fastigheten Lejonet 28 angörs tillgängligt med bil men byggnadens entré är inte tillgänglighetsanpassad.

Planförslag och konsekvenser

I Boverkets byggregler anges att en angöringsplats för bilar ska finnas och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meter från en tillgänglig entré till bostadshus. Från parkeringen ska det finnas en gångväg till entrén som är tillgänglig för rullstol/rullator/barnvagn.

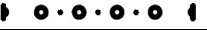
Från Lejonvägen kan en tillgänglig infart ordnas till fastigheterna Lejonet 28 och de nya bostäderna. Lejonet 43 nås lämpligast från Floravägen och behöver ges en parkeringsplats, carport eller garage på fastighetens nordöstra del som ligger på ungefär samma nivå som Floravägen. Huset ligger på en något högre nivå och visst markarbete behöver vidtas för att husets entré ska kunna nås på ett tillgängligt sätt. Alternativt kommer en hiss behöva ordnas för att man ska kunna ta sig från bilplats till entrén på ett tillgängligt sätt.

Det finns möjlighet att göra undantag från kraven på tillgänglighet till ett en- eller tvåbostadshus om det med hänsyn till terrängen inte är rimligt att uppfylla kraven om en tillgänglig entré (PBL 8 kap 6 §). Undantag kan bli aktuellt på Lejonet 43 om ingreppet i terrängen visar sig vara omotiverat stort. Undantag från tillgänglighetskravet hanteras under bygglovsskedet.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring.

Bestämmelser:	Förklaring:
Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap	
GATA ₁	Lokalgata
GATA ₂	Huvudgata
Användning av kvartersmark	
B	Bostäder
H	Handel
K	Kontor
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	
e ₁	Största byggnadsarea är 575 m ² per fastighet
e ₂	Största byggnadsarea är 150 m ² per huvudbyggnad
e ₃	Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader per fastighet är 30 m ² . Komplementbyggnader får uppföras i en våning med en

	högsta byggnadshöjd om 3 meter och högstanockhöjd 4,0 meter. I komplementbyggnad får bostad ej inredas.
	Marken får inte förses med byggnad.
	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan
	Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan
	Högsta byggnadshöjd i meter
	Största takvinkel i grader
d	Minsta fastighetsstorlek är 800 kvadratmeter
p	Huvudbyggnad ska placeras minst 3 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från eller sammanbyggas i fastighetsgräns.
f ₁	Endast friliggande enbostadshus. Max en huvudbyggnad per fastighet. I varje huvudbyggnad får högst en lägenhet finnas.
f ₂	Byggnader ska gestaltningsmässigt vara väl anpassad till den omkringliggande villastadsmiljön från tidigt 1900-tal och i hög grad efterlikna den tidens arkitektoniska stilideal. Byggnaderna ska ges olika utformning. Fasad ska utföras med hög gestaltningsambition, hög materialkvalitet och väl utformade detaljer.
f ₃	Byggnad ska utföras med sadeltak, mansardtak eller valmat tak. Fasadmaterial ska vara trä eller puts.
f ₄	Vid rivning och ersättning av befintlig byggnad inom Lejonet 43 ska ny byggnad uppföras motsvarande befintlig byggnads utformning.
f ₅	Minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ska orienteras mot en ljuddämpad sida. Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna ska utföras eller placeras så att de utsätts för högst 50 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå.
b ₁	Takvatten ska infiltreras på fastigheten.
n ₁	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.
n ₂	Träd med en stamdiameter större än 25 cm mätt 1,3 m över marken får inte fällas. Efter lovprövning kan träd som är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk få fällas.
n ₃	Ett längsgående makadamdike ska finnas på ena sidan av infartsvägen. Infartsvägen ska ges lutning mot diket.
	Utfartsförbud
r	Byggnad får inte rivas.
k	Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär med avseende på proportioner, indelning, material, färgsättning samt detaljeringsnivå. De karaktärsdrag och värden som anges på plankartan ska särskilt beaktas vid ändring.
Administrativa bestämmelser	
Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.	
Marklov krävs även för fällning av träd inom områden markerade med n ₁ .	
Marklov krävs även för fällning av träd med en större stamdiameter än 25 cm, mätt 1,3 m över marken inom områden markerade med n ₂ .	
Bygglov krävs även för komplementbyggnader och tillbyggnader som annars är lovbeFriade enligt PBL 9 kap. 4 a-c §§.	
a	Startbesked för grundläggning av byggnad får inte ges förrän sanering av mark utförts till nivåer motsvarande känslig markanvändning (KM) enligt Naturvårdsverkets riktvärden.
g	Gemensamhetsanläggning för infart, uppställningsplats för sopkärl och dike.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 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. 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

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-avdelning 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, bebyggelse, dagvattenlösning, bulleråtgärder samt andra anläggningar som föranleds av den tillkommande bebyggelsen.

Tidplan

Beslut om planuppdrag	2020-01-22
Samråd	kvartal 4, 2021
Granskning	kvartal 2, 2022
Antagande	kvartal 4, 2022
Laga kraft	cirka 3 veckor efter antagande, om antagandebeslutet inte överklagas.

Avtal

Inget planavtal har upprättats då Lidingö stad är beställare av planen.

Fastighetsrättsliga frågor

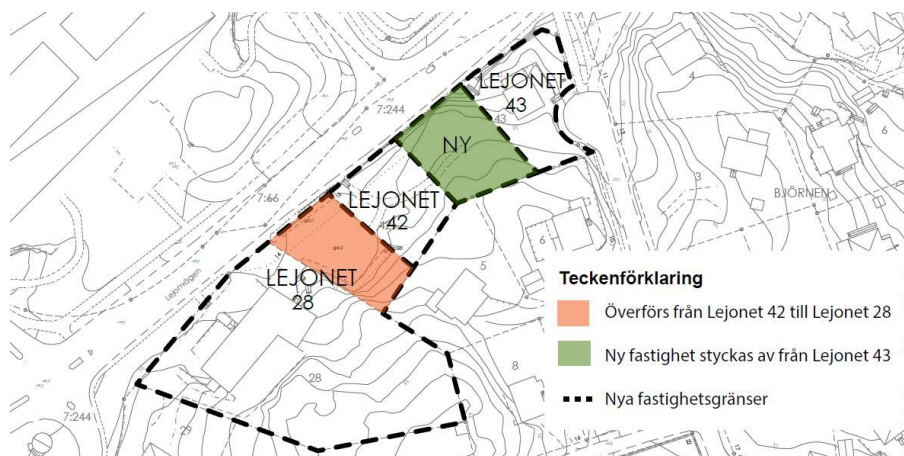
Markägare

Fastigheten Lejonet 28 ägs av Lejonvägens Företagshus AB. Fastigheterna Lejonet 42 och 43 ägs av Uplb Fastighets AB. Fastigheten Lidingö 7:244 utgör gatumark och ägs av Lidingö stad.

Fastighetsbildningsåtgärder och marköverföringar

I detaljplanen föreslås fastighetsreglering mellan fastigheterna inom planområdet så att fyra fastigheter skapas av de tre befintliga fastigheterna. Följande åtgärder föreslås:

Fastighet	Fastighetsbildningsåtgärder
Lejonet 28	Marken vid parkeringsplatsen överförs från Lejonet 42 till Lejonet 28.
Lejonet 42	Marken vid parkeringsplatsen överförs från Lejonet 42 till Lejonet 28.
Lejonet 43	En del av Lejonet 43 styckas till ny fastighet.



Kartan visar fastighetsbildningsåtgärder som föreslås i detaljplanen.

Fastighetsstorlekarna efter fastighetsregleringen kan variera beroende på var gränserna placeras, detta avgörs vid lantmäteriförrättning. Om fastighetsbildningen görs enligt illustrationsplanen blir fastighetsstorlekarna enligt nedan:

Fastighet	Fastighetsstorlek innan reglering	Fastighetsstorlek efter reglering
Lejonet 28	3831 kvm	cirka 4600 kvm
Lejonet 42	1564 kvm	cirka 800 kvm
Lejonet 43	1725 kvm	cirka 900 kvm
Ny fastighet	-	cirka 830 kvm

Rättigheter (gemensamhetsanläggningar, servitut, ledningsrätter)

Inom planområdet finns i dag två gemensamhetsanläggningar:

GA:1: Gemensamhetsanläggning för infartsväg.
Deltagande fastigheter: Lejonet 28, 42 och 43

GA:2: Gemensamhetsanläggning för parkering.
Deltagande fastigheter: Lejonet 28 och 42.

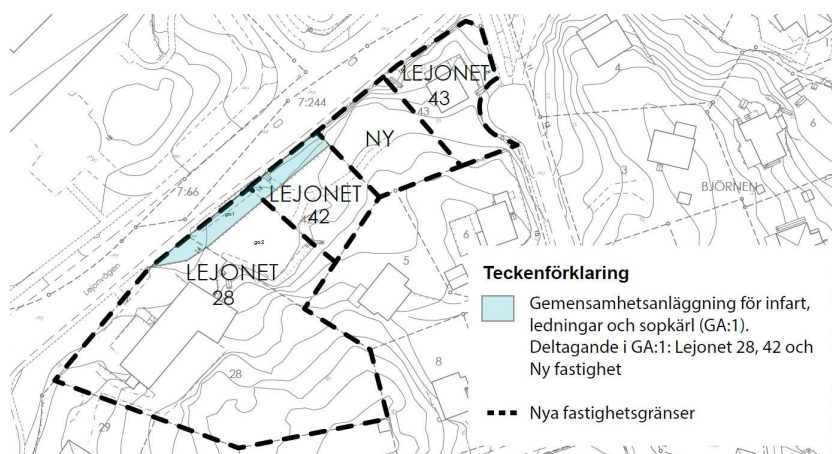
Efter detaljplanens genomförande behöver den gemensamma infartsvägen (GA:1) fortsatt användas av fastigheterna Lejonet 28, 42 och den nya villafastigheten. Lejonet 43 behöver inte vara deltagande i gemensamhetsanläggningen utan ges infart från Floravägen. Gemensamhetsanläggningen behöver även kompletteras med en gemensam uppställningsyta för sopkärl längs med infartsvägen. Även ledningar till den nya bebyggelsen behöver placeras i infartsvägen.

Gemensamhetsanläggningen GA:2 behövs inte eftersom ytan med parkeringsplats föreslås överföras till fastigheten Lejonet 28, eftersom det är verksamheterna på Lejonet 28 som använder parkeringen.

Efter planens genomförande behövs följande gemensamhetsanläggningar:

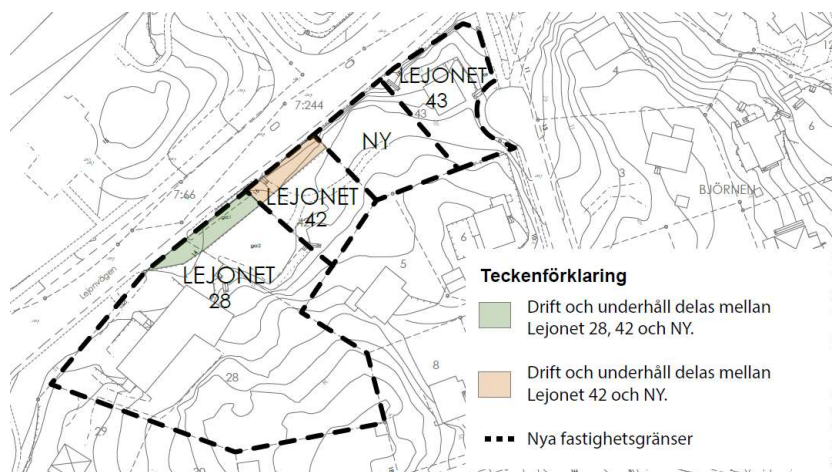
GA:1: Gemensamhetsanläggning för infartsväg, ledningar och gemensam uppställningsyta för sopkärl. Deltagande fastigheter: Lejonet 28, 42 och ny villafastighet. Ytan för gemensamhetsanläggningen kan komma att justeras vid genomförandet av detaljplanen. Infarten kan behöva göras längre beroende på hur fastighetsindelningen görs. Exakt avgränsning av gemensamhetsanläggningen fastställs av Lantmäteriet.

Eventuellt kan det bli aktuell med flera gemensamhetsanläggningar, en för varje användning (infart, ledningar och avfall).



Kartan visar gemensamhetsanläggning som behövs för planens genomförande.

Gemensamhetsanläggningen föreslås delas in i sektioner där de olika fastigheterna har olika ansvar. Inom den första delen av gemensamhetsanläggningen (på fastigheten Lejonet 28) delas drift och underhåll mellan fastigheterna Lejonet 28, 42 och den nya villafastigheten. Inom den andra delen av gemensamhetsanläggningen (på fastigheten Lejonet 42) delas drift och underhåll mellan fastigheterna Lejonet 42 och den nya villafastigheten. Infarten anläggs av fastighetsägarna till Lejonet 42 och den nya fastigheten.



Bilden visar ansvarsfördelning för gemensamhetsanläggningen.

Tekniska frågor

Sanering förorenad mark

Marken inom planområdet är delvis förorenad och behöver saneras till nivå känslig markanvändning (KM). Sanering görs lämpligen i samband med byggnation av bostäderna. Verifieringsprov bör tas i schaktbotten och schaktväggar innan nya rena massor påförs. I den kompletterande markundersökningen görs en uppskattning av kostnaden för sanering (massdeponering, entreprenadkostnader samt miljökontroll) till cirka 700 000 kr. Kostnaden blir lägre om massor med klassningen KM-MKM (känslig markanvändning – mindre känslig markanvändning) kan deponeras lokalt alternativt användas som fyllnadsmassor på platser med lägre exponeringsrisk för föroreningar, till exempel parkeringsytor eller handelsområde där klassningen är MKM. Läs mer under rubriken *Förorenad mark* tidigare i planbeskrivningen.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom stadens VA-verksamhetsområde. Kapaciteten i VA-nätet bedöms som tillräcklig. Lejonet 42 har i dag två anslutningspunkter i Lejonvägen. Teknik- och fastighetsförvaltningen föreslår att dessa anslutningspunkter proppas och att ny anslutningspunkt ordnas från Lejonvägen vid fastighetsgränsen till Lejonet 28. Från anslutningspunkten förläggs servisledningar i den gemensamma infartsvägen fram till de nya byggnaderna. Gemensamhetsanläggning inrättas för infart och ledningar.

Lejonet 43 har i dag anslutningspunkt i Lejonvägen. Teknik- och fastighetsförvaltningen anser att anslutningspunkten bör proppas och att fastigheten ansluts till VA-nätet genom anslutningspunkt i Floravägen. Anslutningspunkt på den mindre trafikerade Floravägen är bättre ur underhållssynpunkt.

Dagvatten

Dagvatten ska hanteras genom LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten. Vald dagvattenlösning redovisas i dagvattenutredningen och ska anordnas inom kvartersmark.

Avfall

En gemensam uppställningsyta för sopkärl till de två nya villafastigheterna föreslås ordnas nära infarten, inom området för gemensamhetsanläggningen. Placeringen är nära soprummet på fastigheten Lejonet 28 vilket underlättar vid tömning. Fastigheten Lejonet 43 kommer fortsatt att ha tömning från Floravägen.

Fjärrvärme

Nya byggnader bör anslutas till Stockholm Exergis fjärrvärmenät. Ledningar förläggs förslagsvis i infarten till de nya fastigheterna.

El, fiber och teleledningar

De nya fastigheterna ansluts till Skanova och Ellevios nät.

Ekonomiska frågor

Utgifter och inkomster

Detaljplanen medför följande kostnader för Lidingö stad:

- Kostnad för framtagande av detaljplan och tillhörande utredningar.

Detaljplanen medför följande inkomster för Lidingö stad:

- Planavgift vid bygglovsskedet.
- Bygglovsavgift vid bygglovsskedet.
- VA-avgifter.
- Avgifter abonnemang avfallshantering.

Ersättning och inlösen

Ersättning med anledning av rivningsförbud

Enligt plan- och bygglagen 14 kap. 7 § har den som äger en fastighet som berörs av rivningsförbud rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Enligt plan- och bygglagen 15 kap 5 § ska talan om ersättning väckas inom två år från den dag då planen vinner laga kraft. I detaljplanen har byggnaden inom Lejonet 28 försetts med rivningsförbud (r). Staden bedömer att bestämmelsen inte innebära skada som är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten och därmed inte innebära någon rätt till ersättning.

Planavgift

Planavgift ska tas ut i samband med bygglov.

Bygglovsavgift

För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens verksamhet.

Lantmäteriförrättning

För åtgärder som utförs av Lantmäteriet såsom fastighetsbildning och ändring av gemensamhetsanläggningar erläggs avgift enligt lantmäteritaxan. Fastighetsägaren ansöker om lantmäteriförrättning. Förrättningskostnader bekostas oftast av den som ansöker om åtgärden, men betalningsansvar kan även åläggas annan än den som sökt om förrättningen.

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ansluts till staden VA-nät. Avgift betalas enligt gällande VA-taxa.

Dagvatten

Fastighetsägare bekostar anläggningar för dagvattenhantering inom kvartersmark.

Fjärrvärme

Planområdet avses anslutas till fjärrvärmenät. Anslutningsavgift bekostas av fastighetsägare.

El-, tele- och fiberledningar

Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av fastighetsägare. Anslutningsavgift för nya ledningar bekostas av fastighetsägare.

Avfall

Fastighetsägare tecknar abonnemang och betalar avgift enligt taxa.

Medverkande tjänstemän

Följande tjänstemän har medverkat i projektgruppen som tagit fram detaljplanen:

Ida Aronsson, planarkitekt, miljö- och stadsbyggnadskontoret

Gudrun Bohlin, antikvarie och plansamordnare, miljö- och stadsbyggnadskontoret

Mattias Hedman, miljö- och hälsoskyddsinspektör, miljö- och stadsbyggnadskontoret

Jerker Idestam Almquist, kommunekolog, miljö- och stadsbyggnadskontoret

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Per Dunberg
Plan- och bygglovschef

Ida Aronsson
Planarkitekt