

2022-04-12

Diarienummer MSN/2020:238

Detaljplan för fastigheten Lejonet 43 m.fl. i stadsdelen Hersby, Lidingö Stad

Samrådsredogörelse

Innehåll

1	Bakgrund.....	1
2	Hur samrådet gått till	2
3	Sammanfattning av inkomna synpunkter.....	3
4	Sammanfattande bedömning och förslag till vidare handläggning.....	14

1 Bakgrund och syfte

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.

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. På fastigheten Lejonet 43 finns en byggnad uppförd 1921. Detaljplanen ger möjlighet att bevara byggnaden men medger även att den ersätts med en ny byggnad. 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 integrerade i den kulturhistoriska miljön från tidigt 1900-tal.

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

Detaljplanen möjliggör avstyckning inom området så att tre bostadsfastigheter kan bildas. Detaljplanen möjliggör en gemensam infart till Lejonet 28 och de nya villorna. Parkeringsplatsen på Lejonet 42 ska fortsatt vara en gemensamhetsanläggning som kan nyttjas av Lejonet 28.

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

2 Hur samrådet gått till

I enlighet med miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut 2021-09-28 § 184 har plansamråd hållits om planförslaget. Samrådet ägde rum under tiden 2 november – 30 november 2021. Information om samrådet har sänts till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning och nedan angivna remissinstanser. Handlingarna har under samrådstiden visats i stadshuset samt på Lidingö stads webbplats.

Totalt har 15 yttranden inkommit under samrådstiden. Nedan sammanfattas inkomna synpunkter. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga på miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Myndigheter, organisationer

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
Länsstyrelsen		X		
Lantmäterimyndigheten i Stockholms län		X		
Stockholm Exergi		X		
Ellevio AB			X	
Skanova	X			
Urbaser	X			
Vattenfall Eldistribution AB		X		
Käppalaförbundet		X		
Lidingö hembygdsförening		X		X
Storstockholms brandförsvaret		X		
Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting		X		
SÖRAB	X			
Tillgänglighetsrådet	X			
Lidingö församling	X			
Naturskyddsföreningen	X			
Tillväxt, miljö- och regionplanering	X			
Stockholms läns museum	X			
Förpacknings- och tidningsinsamlingen	X			

Lidingö stad

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
Miljö- och hälsoskyddsenheten			X	

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
Lärande- och kulturförvaltningen		X		
Teknik- och fastighetsförvaltningen			X	
Omsorgs- och socialförvaltningen		X		

Sakägare

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
Sakägare 1			X	X
Sakägare 2			X	X

3 Sammanfattning av inkomna synpunkter

Nedan följer en sammanfattning av inkomna skrivelser.

Myndigheter, organisationer

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inga synpunkter på förslaget.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet medför ingen justering av förslaget.

Lantmäteriet

Grundkarta

I grundkartan är fastighetsbeteckningar små, otydliga och saknar traktnamn. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas på ett tydligt sätt för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan.

Utfartsförbud

Det framgår inte vilket eller vilka trafikslag utfartsförbudet gäller. Det är otydligt om det gäller enbart trafik med motorfordon eller även till exempel cykel- och gång-trafik.

Tomt eller fastighet

Planbestämmelsen b1 om infiltration av vatten relateras till begreppet fastighet, men i beskrivningen relateras infiltration av vatten till begreppet tomt, i meningen ”Vatten från hårdgjorda ytor inom villatomterna, såsom plattsatta ytor, rinner ut

över grönytor och infiltrerar i dessa”. För att undvika otydlighet bör begreppet fastighet användas i den meningen.

Kostnader för lantmäteriförrättning

Det anges kortfattat vem som kan bekosta den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen. Lantmäteriet efterfrågar tydligare beskrivning av vem/vilka som kommunen tänker sig ska bekosta de olika förrättningar som föreslås av planförslaget.

Ekonomiska konsekvenser

Planens ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare och rättighetshavare ska redovisas. Eftersom marken där ga:2 ligger kan regleras över till Lejonet 28 finns i så fall inte längre någon anledning att ga:2 ska bestå. Lantmäteriet efterfrågar en konsekvensbeskrivning av att ga:n eventuellt upphävs och hur det kan påverka berörda fastighetsägare ekonomiskt. Även ekonomiska konsekvenser vid eventuell omprövning av, och anslutning av ny fastighet till, ga:1 behöver beskrivas. Utöver förrättningskostnader till Lantmäteriet ska ofta ersättning utgå mellan berörda fastighetsägare vid omprövning eller upphävande av gemensamhetsanläggning.

Övriga frågor

Vad Lantmäteriet kan se framgår ingen inskriven formell rättighet för den beskrivna vattenledningen på Lejonet 43 av Fastighetsregistret. Lantmäteriet vill poängtera att en formell rättighet för ledningen kan behöva säkras.

I planbeskrivningens Syfte och huvuddrag står att en fastighetsreglering möjliggörs. Lantmäteriet tolkar beskrivningen som att även en avstyckning möjliggörs.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Grundkarta

Fastighetsbeteckningarna i grundkartan har gjorts större.

Utfartsförbud

Utfartsförbudet har förtydligats med att det gäller för trafik med motorfordon.

Tomt eller fastighet

Planbeskrivningen har justerats så att ordet fastighet används i stället för ordet tomt.

Kostnader för lantmäteriförrättning

Planbeskrivningen har kompletterats med en rubrik om ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare inom planområdet. Där ges förslag på hur kostnaderna ska fördelas.

Ekonomiska konsekvenser

Planförslaget har justerats gällande parkeringsplatsen på fastigheten Lejonet 42,

parkeringsplatsen föreslås inte längre överföras till fastigheten Lejonet 28, den föreslås fortsätta vara en gemensamhetsanläggning.

Planbeskrivningen har kompletterats med en rubrik om ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare inom planområdet. Där beskrivs vilka lantmäteriförrättningar som krävs för planens genomförande samt förslag på vem som ska bekosta förrättningen. Några exakta summor kan inte anges då det är lantmäteriets taxa som styr kostnaden för lantmäteriförrättningarna. Priset avgörs av den tid Lantmäteriet behöver lägga ner på ärendet, vilket beror på hur omfattande den sökta förändringen är. Först vid ansökan kan en handläggare på Lantmäteriet ge en ungefärlig uppskattning av kostnaden och vilka som ska betala.

Övriga frågor

Det finns ett avtalsservitut för villa m.m. (01-IM4-70/3492.1) till förmån för Lidingö 7:38 som belastar Lejonet 43. I servitutet ingår rätt för staden att inom fastigheten framdraga och bibehålla tunnel för dagvatten och spillvattenledning samt tillträde för tillsyn, skötsel och reparation av tunnel. Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning av servitutet. Vid planens genomförande behöver servitutet justeras eftersom tunneln ligger i den del av fastigheten som planeras styckas av till ny fastighet. Avtalsservitutet behöver därmed gälla för den avstyckade nya fastigheten.

Planbeskrivningen har justerats så att det framgår att det är avstyckning som planeras inom planområdet.

Stockholm Exergi

Stockholm Exergi har ledningar för fjärrvärme inom området som måste beaktas.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Stockholm Exergi har ledningar i Lejonvägen och in på fastigheten Lejonet 28. Ledningarna ska beaktas vid byggnation inom området. Nya byggnader bör anslutas till fjärrvärmenätet.

Ellevio AB

Ellevios bedömning förutsätter att nya byggnader ansluts till fjärrvärme. Åtgärder såsom ledningsflytt, servisändring och nyanslutning behöver anmälas i god tid till Ellevio och slutlig nätlösning blir underlag för behoven av flyttar och avtal. Ellevio har befintligt 0,4 kV elnät i gångbana längs med Lejonvägen. Ledningarna i allmän mark måste beaktas och kan bli föremål för omförläggning ifall de berörs av markarbeten vid planens genomförande.

Inom fastigheten Lejonet 42 finns en befintlig distributionsledning i slinga med ett kabelskåp. Hänsyn till anläggningarna behöver tas i samband med planering av parkering och gemensam tillfartsväg samt övriga byggåtgärder.

Ellevios anläggningar bör genom läge inom kvartersmark ges skydd av u-område och servitutsavtal. På grund av höjdskillnad och terrängens art mot Lejonvägen

omfattas sannolikt även den nya fastighetens servisledning av behov av servitutsavtal för den del av servisledningen som hamnar inom Lejonet 42.

Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Vid detaljplanens genomförande ska ny bebyggelse anslutas till Ellevios nät. Eventuellt behöver befintliga ledningar inom fastigheterna omlokaliseras. Ledningssamordning ska ske i genomförandeskedet och om ledningsflytt blir nödvändig ska det ske i överenskommelse med ledningsägare. Byggaktör ansvarar för och bekostar eventuell ledningsflytt, servisändring och nyanslutning.

Inget u-område införs i plankartan eftersom det är osäkert var ledningarna kommer placeras vid genomförandet av detaljplanen. Det är inte heller lämpligt att lägga markreservat för mindre ledningar i detaljplanen eftersom det minskar planens flexibilitet och försvårar för fastighetsägarna att genomföra detaljplanen. Ledningarna inom kvartersmarken är inte stora allmänna ledningar utan endast enskilda serviser till aktuella fastigheter.

Yttrandet medför ingen justering av förslaget.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har inga elnätsanläggningar inom området för aktuell detaljplan och har därför inget att erinra i detta ärende.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet medför ingen justering av förslaget.

Käppalaförbundet

Förbundet har inga anläggningar i området som kan påverkas av den föreslagna planen. Förbundet har i övrigt inga synpunkter.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet medför ingen justering av förslaget.

Lidingö hembygdsförening

Enligt gällande plan skall användningen av planområdet vara handel, kontor och hantverk och bebyggas med - förutom befintligt kontorshus – tre nya huskroppar. I samband med förslag för Centrum-Torsvik 2013 hade LHF ingen erinran mot ny centrumbebyggelse på denna sida av Lejonvägen – men anförde att den borde vara uppbruten och uppföras med hänsyn till villaområdet bakom.

LHF finner ingen anledning att ändra på detta ställningstagande. Miljön kring Lejonvägen präglas av yngre bebyggelse, stadshuset, det befintliga kontorshuset mm. Skall det finnas något markområde kring Lidingö centrum där en expansion av centrumfunktioner är möjlig utan att innebära stor förändring av befintlig bebyggelsestruktur är detta nästan det enda. Några värdefulla tallar bör dock tas

hänsyn till. Ett bevarande – eller återuppförande - av Tindrahuset ser inte LHF som meningsfullt och inte heller att bygga nya villor i en stil efterliknande det tidiga 1900-talet.

LHF tillstyrker dock varmt att det befintliga kulturhistoriskt värdefulla kontorshuset ”Tidningshuset” förses med varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud.

I övrigt avstyrkes detaljplaneförslaget.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Planuppdraget avser möjliggörandet av ny villabebyggelse inom planområdet. Utvecklingen som tidigare föreslogs i Centrum-Torsvik projektet är inte längre aktuell. En utveckling av fler villafastigheter i området kommer knyta an till villaområdet öster om planområdet. I planförslaget föreslås skydd av värdefulla tallar. Gestaltungsbestämmelsen f4 har tagits bort ur plankartan. Bestämmelsen reglerade att vid rivning och ersättning av befintlig byggnad inom Lejonet 43 ska ny byggnad uppföras motsvarande befintlig byggnads utformning. Nu medger plankartan att en ny byggnad ges en annan utformning, dock gäller bestämmelsen f2, det vill säga byggnaden ska gestaltningsmässigt vara väl anpassad till den omkringliggande villastadsmiljön från tidigt 1900-tal och i hög grad efterlikna den tidens arkitektoniska stilideal.

Storstockholms brandförsvaret

Storstockholms brandförsvaret har inget att erinra.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet medför ingen justering av förslaget.

Trafikförvaltningen Region Stockholm

Region Stockholm har inga synpunkter på föreslagen detaljplan.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet medför ingen justering av förslaget.

Lidingö stad

Miljö- och hälsoskyddsenheten

Förorenad mark:

Känns omhändertaget i planen, föroreningar ska saneras.

Dagvatten:

Den befintliga parkeringen/parkeringarna som ligger norr om Lejonet 28 idag, är inte utredd i detaljplanen. Nya detaljplaner ger oss möjlighet att finna bättre lösningar och dem bör vi ta. Man bör utreda utsläpp till dagvattnet från parkeringsytan och eventuella lösningar.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Dagvattenutredningen är gjord för att planen ska kunna följa Stockholm stads dagvattenpolicy och åtgärdsnivå, det vill säga fördröjning av 20 mm nederbörd från hårdgjorda ytor. Enligt Stockholm stads dagvattenpolicy och åtgärdsnivå omfattas endast ytor som inkluderas i kategorin om- eller nybyggnation. Eftersom 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. Beräkning av nödvändig fördröjningsvolym har därmed endast beräknats för de ytor som förändras.

Om parkeringsytan görs om i samband med anläggning av infarten eller senare i framtiden kan den anläggas med genomsläpplig beläggning för att minska föroreningsbelastningen till recipienten. Alternativt kan det makadam/infiltrationsdike som föreslås för infartsvägen utökas för att även omhänderta vatten även från parkeringsytan i syfte att minska föroreningsinnehållet från planområdet. Detaljplanen kan dock inte tvinga fram dagvattenlösningar för områden som inte avses justeras.

Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning av dagvatten från parkeringsplatsen.

Lärande- och kulturförvaltningen

Detaljplaneförslaget kommer ha en väldigt liten påverkan för förvaltningens olika verksamheter och för UN:s och KFN:s ansvarsområden. Av denna anledning så har förvaltningen inga synpunkter på detaljplaneförslaget.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet medför ingen justering av planförslaget.

Teknik- och fastighetsförvaltningenVA

Då dagvattenutredningen pekar ut att dagvatten ska renas och fördröjas genom infiltration är det viktigt att tomten ger möjlighet till det. Därför bör plankartan ha en angiven maximalt hårdgjord yta och eventuellt andra bestämmelser för hantering av dagvatten.

Trafik

Förslaget redovisar att angöring till fastigheten Lejonet 43 ska kunna ske från Floravägen, det är viktigt att säkerställa att det är möjligt eftersom det kräver viss sprängning för att anpassa efter gällande höjdskillnader mellan fastigheten och gatan.

För övriga fastigheter redovisas att utfart ska ske mot Lejonvägen. Förvaltningen ser positivt på att utfarterna samlas i en gemensam utfart. Det bör dock noteras att det redan i dag är relativt höga trafikflöden på Lejonvägen och kan bli svårt att göra vänstersväng ut från fastigheterna i rusningstrafik.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentarVA

Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om andel hårdgjord yta inom bostadsfastigheterna samt en bestämmelse om att marklov krävs för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

Trafik

Det finns olika alternativ för att lösa infarten från Floravägen. Vid gång- och cykelbron är marken inom fastigheten inte särskilt kuperad och det är möjligt att skapa en parkeringsyta där. Alternativt behöver berg sprängas bort för parkering eller garage längre söderut på fastigheten där marken är mer kuperad.

Omsorgs- och socialförvaltningen

Omsorgs- och socialförvaltningen har inga synpunkter på förslaget.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet medför ingen justering av planförslaget.

Sakägare**Sakägare 1**

Fastighetsägaren önskar en dialog med staden om planförslaget eftersom förslaget tagits fram utan dialog och samarbete med fastighetsägaren. Det har tidigare funnits förslag på utveckling av fastigheterna inom planområdet. Bland annat ett förslag med 70–80 bostadslägenheter 2016. Som förslaget till detaljplan är utarbetat nu ser fastighetsägaren stor risk för att det inte kommer finnas förutsättningar att genomföra byggnationen om inte kommunen och fastighetsägaren kan komma överens så att alla parter blir nöjda. Intentionen med detaljplanen bör vara att den ska gå att genomföra av fastighetsägaren, och att det ska finnas incitament för fastighetsägaren att genomföra den. Fastighetsägaren är i sak inte negativt till planläggning av marken och skulle kunna acceptera friliggande bostadshus på fastigheterna, ungefär enligt förslaget. Planförslaget bedöms dock inte vara tillräckligt genomtänkt bland annat med avseende på utformning av bebyggelsen, fastighetsindelningar och att skälig hänsyn inte tas till befintliga äganderättsförhållanden.

Fastighetsägaren var redan i det tidigare omnämnda planförslaget 2016, överens med fastighetsägaren för Lejonet 28 om hantering av parkeringsplatserna inom befintlig gemensamhetsanläggning. I dagsläget finns bilplatsavtal mellan fastighetsägaren för Lejonet 28 och Lejonet 42, för de platser som tillhör Lejonet 42. Att, som kommunen föreslår, reglera över ca 830 kvm från Lejonet 42 till Lejonet 28 finns det ingen möjlighet till. Vem har kommunen till exempel tänkt ska söka förrättning för att genomföra den åtgärden?

Nuvarande förslag till detaljplan innehåller inte en lämplig fastighetsindelning och en förändring av gemensamhetsanläggningen måste ske genom frivillig överenskommelse mellan fastighetsägarna för Lejonet 42 och Lejonet 28. En

möjlighet för kommunen skulle kunna vara att prioritera bostäder på del av ytan för dagens parkering. På så sätt tas hårdgjordyta omhand till ett bättre ändamål, nämligen bostadsändamål i ett centralt läge.

Förslaget till detaljplanen gör även långtgående och för detaljerad styrning av utformningen för att uppnå syftet. Detaljplanens syfte och huvuddrag bör hållas isär för att göra syftet tydligare. Med ett tydligare syfte skulle det vara lättare att komma överens om planbestämmelser. Ett syfte är till exempel att reglera bebyggelsen utformning och placering för att anpassa den till platsens värden och för att skydda den mot störningar.

Vidare har fastighetsägaren uppfattningen att byggnaden på Lejonet 43 inte är kulturhistoriskt värdefull och inte går att bevara eller rusta upp, en uppfattning som delas av Lidingö stadsstadsantikvarie. Fastighetsägare är således positiv till att byggnaden går att riva enligt planförslaget men ser att det kan bli en besvärlig tolkningsfråga kring att bygga upp ett liknande hus. Huset som står på platsen idag har anpassats för caféverksamhet och att göra samma anpassningar för en familjevilla bedöms inte som önskvärt.

Fastighetsägaren anser också att förslagen till planbestämmelser avseende utformning är alldeles för långtgående för att uppnå syftet. Fastighetsägaren motsätter sig beteckningen k, fl och f4 på plankartan samt ser att f2 bör omarbetas för att hitta en bättre balans kring en gestaltning som är ekonomiskt genomförbar. Med det sagt är fastighetsägaren inte emot att bibehålla Lidingös typiska villabebyggelsestil, men ser att en större frihet i utformningen skulle gynna det visuella intrycket och kunna särskilja äldre och nyare bebyggelse.

Likadant är planbestämmelserna för markens anordnande och vegetation överflödiga, även om kommunen får reglera detta enligt PBL. Bestämmelsen nl bör endast användas om kommunen är säker på att trädet går att bevara samt att det bedömts som värdefullt av sakkunnig person.

Vidare beskrivs det i planbeskrivningen att Teknik- och fastighetsförvaltningen föreslår att befintliga VA-anslutningar proppas, vilket innebär att de tvingar fastighetsägaren att betala för nya anslutningar. Bör inte kommunen ta på sig att bekosta de nya anslutningarna om de beslutar om att proppa befintliga anslutningspunkter?

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Staden har efter samrådet haft möte med fastighetsägarna gällande önskemålet om ett fjärde hus på parkeringsplatsen. Eftersom fastighetsstorlekarna blir för små med fyra hus är det inte aktuellt att i planen möjliggöra för fler än tre hus. Det är inte heller önskvärt att ta i anspråk parkeringsplatsen för byggnation och försämra för verksamheten på Lejonet 28 som är i stort behov av parkeringsplatserna.

Efter möte med fastighetsägarna har planförslaget justerats gällande fastighetsindelningen. Parkeringsplatsen på fastigheten Lejonet 42 föreslås inte

längre överförs till fastigheten Lejonet 28 eftersom fastighetsägaren till Lejonet 42 motsatte sig den försäljningen. Vid genomförande av planen får ytan för parkeringsplatsen i stället antingen tillhöra en av villafastigheterna eller styckas av till en egen fastighet. Parkeringsplatsen fortsätter vara en gemensamhetsanläggning som kan nyttjas av fastigheten Lejonet 28.

Staden anser inte att gestaltungsbestämmelserna är mer långtgående än vad som krävs för att uppfylla syftet med detaljplanen. Det vill säga skapa ett område som gestaltungsmissigt är väl anpassat till den omkringliggande villastadsmiljön från tidigt 1900-tal och som i hög grad efterliknar den tidens arkitektoniska stilideal. Gestaltungsambitionen för området och de tillhörande gestaltungsbestämmelserna är krav från politikerna i miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Dock har bestämmelsen f4 har tagits bort ur plankartan. Bestämmelsen reglerade att vid rivning och ersättning av befintlig byggnad inom Lejonet 43 ska ny byggnad uppföras motsvarande befintlig byggnads utformning. Nu medger plankartan att en ny byggnad ges en annan utformning, dock gäller bestämmelsen f2, det vill säga byggnaden ska gestaltungsmissigt vara väl anpassad till den omkringliggande villastadsmiljön från tidigt 1900-tal och i hög grad efterlikna den tidens arkitektoniska stilideal.

Bestämmelsen k finns på grannfastigheten Lejonet 28, inte på fastigheten som ägs av Sakägare 1. Lejonet 28 är utpekad som kulturhistoriskt värdefull byggnad i Stockholms läns utvärdering av bebyggelseinventeringar utförda i Lidingö 1971-1986, från 1995. Byggnaden bedöms även ha ett mycket högt kulturhistoriskt värde i den bebyggelseinventering som gjordes av Lidingö stad under åren 2013-2015. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer därför att byggnaden ska förses med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser.

Bestämmelsen om trädfällningsförbud finns på träd som har bedömts som värdefulla av stadens kommunekolog.

Gällande anslutningspunkter för VA så anger planbeskrivningen att Teknik- och fastighetsförvaltningen föreslår att befintliga VA-anslutningar proppas. Det finns inga beslut om detta ännu utan får diskuteras mellan fastighetsägaren och staden vid genomförandet av detaljplanen.

Sakägare 2

Sakägare 2 anför följande:

a. Vi begär att Lejonet 28 får en utökad användning vad avser kvartersmarken så att nuvarande verksamheter Handel och Kontor utökas med "Verksamheter", Veterinärverksamhet samt Sjukvård. (På plankartan är fastigheten Lejonet 28 samt del av Lejonet 42 färgmissigt markerade med brunt vilket indikerar Kontor. Området i sydöstra delen (som består av naturmark) av Lejonet 28 är brun men har båda bokstäverna H och K, dvs Handel och Kontor. Mellan detta område och byggnaden på Lejonet 28 går en "egenskapsgräns". Är det så att H och K omfattar hela det bruna området eller är det så att endast K (vilket följer av färgen) som gäller för den befintliga byggnaden på Lejonet 28?)

b. Vi motsätter oss att byggnaden på Lejonet 28 beläggs med Rivningsförbud (r). Vi begär vidare att Varsamhetsbestämmelsen (k) tas bort.

c. Vi är emot att fastigheterna Lejonet 42 och Lejonet 43 får ändrad användning. Gällande plan pekar ut området som lämpligt för Handel och Kontor. Läget är utmärkt för handels- och kontorsverksamhet med sin närhet till genomfartsvägen Lejonvägen, busshållplatser samt Lidingö Centrum. Lidingö saknar generellt lägen för handels- och Kontorsverksamheter, särskilt med så bra läge som detta utgör.

d. I ljuset av att Lejonet 28 är en kommersiell fastighet, och så föreslås fortsatt vara i planförslaget, så är fungerande parkeringsmöjligheter en avgörande faktor för att effektivt kunna nyttja Lejonet 28. Den lösning som föreslås innebär en försämring. För Lejonet 28 är det av avgörande betydelse att minst den föreslagna ytan för parkering överförs från Lejonet 42 till Lejonet 28.

e. Vi ifrågasätter lämpligheten i att placera bostäder inom planområdet med tanke på områdets topografi samt de störningar som närheten till trafiken som färdas på Lejonvägen genererar. Särskilt olämpligt anser vi att bostäder på Lejonet 42 är. Trafiken till och från verksamheterna på fastigheten Lejonet 28 kommer att ha en stor och negativ inverkan på boendemiljön.

f. Den föreslagna placeringen av kärl för hushållssopor för kommande bostadsbebyggelse finns beskriven i planbeskrivningen men inte i plankartan. Vi anser att hushållssopor skall hanteras inom varje fastighet. Vi ställer oss frågande till om det alls är möjligt att ha ett område för sopor inom ramen för en gemensamhetsanläggning. Vidare är det ur ett tillgänglighetsperspektiv och ur ett, för Lejonet 28, estetiskt perspektiv olämpligt. Dessutom innebär den föreslagna placeringen av kärl för hushållssopor att ett framtida ga-område måste göras bredare än nödvändigt för att vara farbart med bil.

g. Enligt vårt förmenande är bestämmelserna f3, f4 och f5 för rigorösa för att passa i en detaljplan. Byggnader på Lejonet 42 och Lejonet 43 som uppförs enligt bestämmelser i planförslaget kommer upplevas som felplacerade. Vi anser att dessa fastigheter har mer visuell närhet till Lejonet 28, Stadshuset och Lidingö Centrum än med de hus som ligger längs Frejavägen, hus som inte syns alls från Lejonvägen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

a. Plankartans användningsbestämmelser har kompletterats så att vård- och veterinärverksamhet får bedrivas på fastigheten Lejonet 28. Alla användningsbestämmelser gäller inom det brunfärgade området. Bestämmelserna gäller fram till användningsgräns.

b. Lejonet 28 är utpekad som kulturhistoriskt värdefull byggnad i Stockholms läns utvärdering av bebyggelseinventeringar utförda i Lidingö 1971-1986, från 1995. Byggnaden bedöms även ha ett mycket högt kulturhistoriskt värde i den

bebyggelseinventering som gjordes av Lidingö stad under åren 2013-2015. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer därför att byggnaden ska förses med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Byggnaden omfattas av varsamhetsbestämmelser redan i den gällande detaljplanen och kan med stöd av det nekas rivning vid en eventuell ansökan om rivning. Den nya detaljplanens bestämmelser innebär därmed ingen förändring jämfört med gällande detaljplan.

c. I planuppdraget från kommunstyrelsens planutskott 2020-01-22 framgår att syftet med detaljplanen är att undersöka möjligheten att ändra markanvändningen på fastigheterna Lejonet 42 och 43 från handel och kontor till bostadsändamål. Den gällande detaljplanen som anger handel och kontor ska därmed ändras till bostadsändamål. Fastigheten bedöms som lämplig för bostadsändamål.

d. Efter samrådet har planförslaget justerats gällande parkeringsplatsen på fastigheten Lejonet 42, parkeringsplatsen föreslås inte längre överföras till fastigheten Lejonet 28. Detta eftersom fastighetsägarna till Lejonet 42 motsatte sig den lösningen. Vid genomförande av planen kan ytan för parkeringsplatsen antingen tillhöra en av villafastigheterna eller styckas av till en egen fastighet. Parkeringsplatsen föreslås fortsätta vara en gemensamhetsanläggning som kan nyttjas av fastigheten Lejonet 28.

e. En bullerutredning har gjorts som visar att de planerade bostäderna kommer uppnå riktvärde för buller. Trafiken till Lejonet 28 bedöms inte ha sådan negativ påverkan att fastigheterna inom planområdet skulle vara olämpliga för bostäder.

f. Exakt område för kärl för hushållssopor behöver inte redovisas i plankartan. I planbestämmelse för gemensamhetsanläggning (g) anges markreservat för gemensamhetsanläggning för infart, uppställningsplats för sopkärl, dike och ledningar. Detaljplanen möjliggör placeringen av sopkärl längs med infarten då den bedöms som lämpligast ur sopentreprenörens perspektiv. Detaljplanens förslag på placering är inte bindande utan vid planens genomförande kan en annan lösning väljas i samråd med fastighetsägare, lantmäteriet och staden.

g. Staden anser inte att gestaltningsbestämmelserna är mer långtgående än vad som krävs för att uppfylla syftet med detaljplanen. Det vill säga skapa ett område som gestaltningsmässigt är väl anpassat till den omkringliggande villastadsmiljön från tidigt 1900-tal och som i hög grad efterliknar den tidens arkitektoniska stilideal. Gestaltningsambitionen för området och de tillhörande gestaltningsbestämmelserna är krav från politikerna i miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Dock har bestämmelsen f4 har tagits bort ur plankartan. Bestämmelsen reglerade att vid rivning och ersättning av befintlig byggnad inom Lejonet 43 ska ny byggnad uppföras motsvarande befintlig byggnads utformning. Nu medger plankartan att en ny byggnad ges en annan utformning, dock gäller bestämmelsen f2, det vill säga byggnaden ska gestaltningsmässigt vara väl anpassad till den omkringliggande villastadsmiljön från tidigt 1900-tal och i hög grad efterlikna den tidens arkitektoniska stilideal.

4 Sammanfattande bedömning och förslag till vidare handläggning

Med anledning av bland annat de synpunkter som framfördes under samrådet har följande förändringar gjorts i förslaget till detaljplan.

Plankarta

- Fastighetsbeteckningarna i grundkartan har gjorts större.
- Utfartsförbudet har förtydligats med att det gäller för trafik med motorfordon.
- Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om andel hårdgjord yta inom bostadsfastigheterna samt en bestämmelse om att marklov krävs för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.
- Plankartans användningsbestämmelser har kompletterats så att vård- och veterinärverksamhet får bedrivas på fastigheten Lejonet 28.
- Gestaltungsbestämmelsen som reglerade att en ny byggnad inom fastigheten Lejonet 43 ska uppföras motsvarande befintligt byggnads utformning har tagits bort från plankartan.
- Planförslaget har justerats gällande parkeringsplatsen på fastigheten Lejonet 42, parkeringsplatsen föreslås inte längre överföras till fastigheten Lejonet 28. Parkeringsplatsen föreslås fortsätta vara en gemensamhetsanläggning.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning av dagvatten från parkeringsplatsen.
- Planbeskrivningen har justerats så att ordet fastighet används i stället för ordet tomt.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en rubrik om ekonomiska konsekvenser för fastighetsägarna inom planområdet.
- Planbeskrivningen har kompletterats med att även en avstyckning möjliggörs.
- Kartorna med nya fastighetsgränser har justerats.
- Planbeskrivningen har uppdaterats utifrån justeringarna i plankartan.

Därutöver har planhandlingarna generellt setts över och redaktionella ändringar och förtydliganden har gjorts.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen. Nästa steg i planprocessen blir granskningskedet.



Sakägare som lämnat skriftliga synpunkter under samrådsskedet och inte fått dem tillgodosedda (rätt att överklaga)

- Lidingö hembygdsförening
- Sakägare 1
- Sakägare 2

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Ida Aronsson
Planarkitekt