



2024-04-29

LS 2023/11

## Antagandehandling

# Planbeskrivning tillhörande detaljplan för Grålaxen 17, Norra Sticklinge



Planområdets lokalisering på Lidingö

## Vad är en detaljplan och hur går det till?

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

### 1. Samråd

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

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

### 2. Granskning

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

### 3. Antagande och genomförande

Kommunstyrelsen ska godkänna planen och efter det ska kommunfullmäktige besluta att planen antas. Delegering från kommunfullmäktige möjliggör även för miljö- och stadsbyggnadsnämnden att anta detaljplaner och områdesbestämmelser som inte är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt och där standardförfarande tillämpas. 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 eller miljö- och stadsbyggnadsnämndens protokoll har justerats. Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft kan genomförandet av planen påbörjas.

## Vad är en ändring av detaljplan?

En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska dock uppfylla plan- och bygglagens, PBL, krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan i ett enskilt fall (Boverket, 2021).

## Innehållsförteckning

Planbeskrivning tillhörande detaljplan för.....	1
Vad är en detaljplan och hur går det till? .....	2
Vad är en ändring av detaljplan? .....	2
Om detaljplanen .....	4
Detaljplanens handlingar .....	4
Plan- och bygglagen .....	4
Förfarande och planprocess .....	4
Bakgrund .....	5
Syfte och huvuddrag .....	5
Uppdrag.....	5
Undersökning av betydande miljöpåverkan .....	6
Plandata 6	
Lägesbestämning.....	6
Areal 7	
Markägoförhållanden .....	7
Tidigare ställningstaganden .....	7
Översiktsplan .....	7
Gällande detaljplan .....	9
Tomtindelningar .....	10
Riksintressen.....	10
Planens överensstämmelse med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken .....	10
Miljökvalitetsnormer (MKN).....	10
Planförslag och konsekvenser .....	11
Bebyggelse, stadsbild och gestaltning .....	11
Kulturmiljö.....	14
Gator och trafik.....	14
Geotekniska förhållanden .....	15
Teknisk försörjning.....	15
Dagvatten .....	16
Risker, miljö, hälsa och säkerhet.....	17
Buller 17	
Ras, skred, erosion, sättningar.....	18
Översvämningsrisk.....	18
Räddningstjänsten tillgänglighet i området .....	19
Planbestämmelser.....	20
Genomförandefrågor.....	23
Organisatoriska frågor .....	23

Fastighetsrättsliga frågor .....	23
Tekniska frågor .....	24
Ekonomiska frågor .....	25
Medverkande tjänstemän .....	26

## Om detaljplanen

### Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Planbeskrivning stadsplan Norra Sticklinge, delplan 3 (ursprunglig planbeskrivning)
- Plankarta i storlek A3 i skala 1:500
- Fastighetsförteckning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan

### Plan- och bygglagen

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse efter den 1 januari 2015 och med tillägg upp till och med SFS 2021:785.

### Förfarande och planprocess

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

Process för standard planförfarande



Här är vi nu

## Tidplan

Planbesked	2017-12-20 § 5
Beslut om planuppdrag	2022-03-22 § 66
Beslut om samråd	2022-09-27 § 189
Granskning	2023-05-23 § 86
Antagande	2024
Laga kraft	ca 3 veckor efter antagande, om antagandebeslutet inte överklagas

## Bakgrund

Fastigheten Grålaxen 17 är i gällande stadsplan och fastighetsplan planlagd med användningen bostäder och får ej delas eftersom gällande tomtindelning inte medger en avstyckning av fastigheten. Aktuell detaljplaneändring syftar till att möjliggöra att dela fastigheten till två fastigheter om vardera minst 750 kvm.

Med denna prövning fortsätter stadsplanen att gälla med undantag för de ändringar som föreslås för fastigheten Grålaxen 17. Det innebär att prövningen i aktuell planprocess endast avser det som omfattas av ändringen. Nuvarande bestämmelser och markanvändning bedöms redan vara prövade i gällande stadsplan och därmed kommer inte alla lämplighetsbedömningar som görs vid upprättande av en ny detaljplan att genomföras. Detta kan göras eftersom ändringen bedöms rymmas inom syftet för den ursprungliga stadsplanen.

## Syfte och huvuddrag

Syftet med ändringen av detaljplan är att pröva möjligheten till en delning av fastigheten Grålaxen 17 till två fastigheter om vardera minst 750 kvm för bostadsändamål. Syftet bedöms kunna uppfyllas genom en detaljplaneändring där upprättad tomtindelning 0186-80/1980D upphävs för fastigheten. Några planbestämmelser är i dag föråldrade och ändringen syftar även till att pröva möjligheten att anpassa planen efter nya förhållanden för att hålla stadsplanen aktuell för fastigheten Grålaxen 17.

## Uppdrag

Begäran om planbesked för att möjliggöra delning av fastigheten inkom 27 september 2017 och positivt planbesked lämnades efter beslut av kommunstyrelsens planutskott 20 december 2017 § 5. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har fått i uppdrag att påbörja planarbete och upprätta förslag till ändring av detaljplan efter beslut vid sammanträde i miljö- och stadsbyggnadsnämnden 22 mars 2022 § 66.

## Undersökning av betydande miljöpåverkan

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplaneändringen inte medför en sådan betydande miljöpåverkan som fordrar en miljöbedömning och upprättande av miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken. Bedömningen har gjorts utifrån kriterierna i bilaga 4 i MKB-förordningen. Till hjälp har kontoret använt en checklista med de miljöaspekter som anges i 6 kap. 12 § punkt 6 miljöbalken.

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Beslutet motiveras med att planen endast berör ett mindre, lokalt område som i dag inte innehar några höga naturvärden. 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 miljökvalitetsnormerna för luft och vatten. Planen möjliggör att fler kan bosätta sig i stadsdelen, ett bättre resandeunderlag för kollektivtrafiken och att marken kan användas på ett bättre sätt. Det bedöms ge positiva effekter för området. 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. De bedömningar av miljöpåverkan och andra störningar som ändå behöver göras redovisas i denna planbeskrivning under respektive avsnitt.

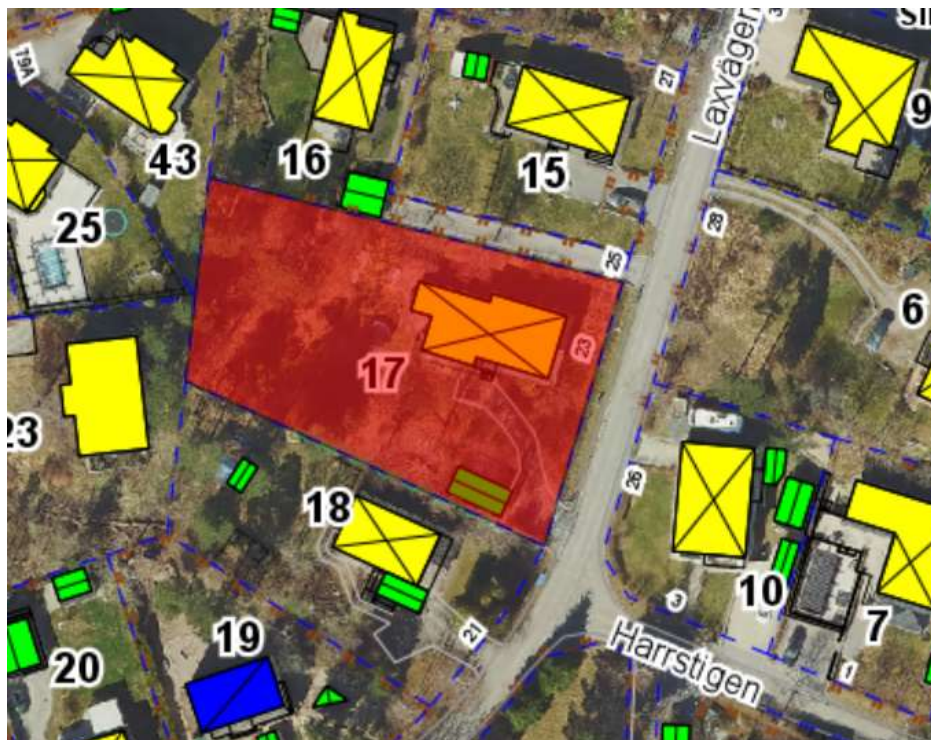
Efter undersökningen ska kommunen fatta ett särskilt beslut huruvida detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Det särskilda beslutet får inte överklagas och är juridiskt bindande för kommunen. Ett sådant särskilt beslut togs av miljö- och stadsbyggnadsnämnden vid sammanträde 27 september 2022 § 189.

Samråd skede rum med Länsstyrelsen under perioden 27 januari -22 februari 2023. Länsstyrelsen delar i sitt svar kontorets bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

## Plandata

### Lägesbestämning

Planområdet ligger på Laxvägen på nordvästra Lidingö i stadsdelen Norra Sticklinge och angränsar till flera andra privata fastigheter.



Bilden visar ungefärlig geografisk avgränsning för Grålaxen 17 (röd markering). Blå markering visar fastighetsindelningen i området.

## Areal

Planområdet har en yta på cirka 1804 kvm.

## Markägoförhållanden

Följande fastigheter ingår i planområdet.

- Grålaxen 17

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Lidingö stads översiktsplan antogs av kommunfullmäktige den 27 augusti 2012 och vann laga kraft den 5 mars 2014. I översiktsplanen är området utpekad som "bostad, inklusive park, skola och andra bostadskomplement". Området är inte utpekad som ett särskilt utvecklings- eller utredningsområde.

I översiktsplanen anges inga specifika riktlinjer för Sticklinge, men översiktsplanen förevisar följande riktlinjer för all ny bebyggelse på Lidingö:

- Ny bebyggelse ska i första hand tillkomma på redan ianspråktagen mark och i kollektivtrafknära lägen.
- Nya bostäder och arbetsplatser ska lokaliseras så att de bidrar till ökat resandeunderlag för kollektivtrafiken.

- Tillskott av nya bostäder ska bidra till ett brett utbud av olika bostadstyper, storlekar och upplåtelseformer.
- När nya fastigheter ska skapas för friliggande bostadshus bör 800 kvadratmeter vara en eftersträvsvärd minimistorlek, om inte annat framgår av gällande planer.

I aktualitetsförklaringen av Lidingö stads översiktsplan (KS/2019:323), beslutad av kommunfullmäktige vid sammanträde 28 september 2020, anges följande planeringsinriktning vid ansökningar om delning:

- Vid ansökningar om delning eller nybildning av fastigheter i andra delar av Lidingö, kommer motsvarande hänsyn tas till de där karaktäristiska stadsbildskvaliteterna, liksom de där gällande bestämmelserna om minsta tomtstorlek.
- Gemensamt för samtliga kommande prövningar av nya ansökningar för lov, delning eller nybildning av fastighet, är att ny fastighet inte ska vara mindre än 1000 kvm, vatten och skaftväg ska ej räknas med som tomtyta.

Eftersom positivt planbesked lämnades innan aktualitetsförklaringen av översiktsplanen accepteras en mindre minsta fastighetsstorlek.

Planförslaget bedöms vara förenligt med stadens översiktsplan eftersom den avser mark som redan är ianspråktagen och innebär ett tillskapande av bostäder vilket ökar reseunderlaget för kollektivtrafiken.

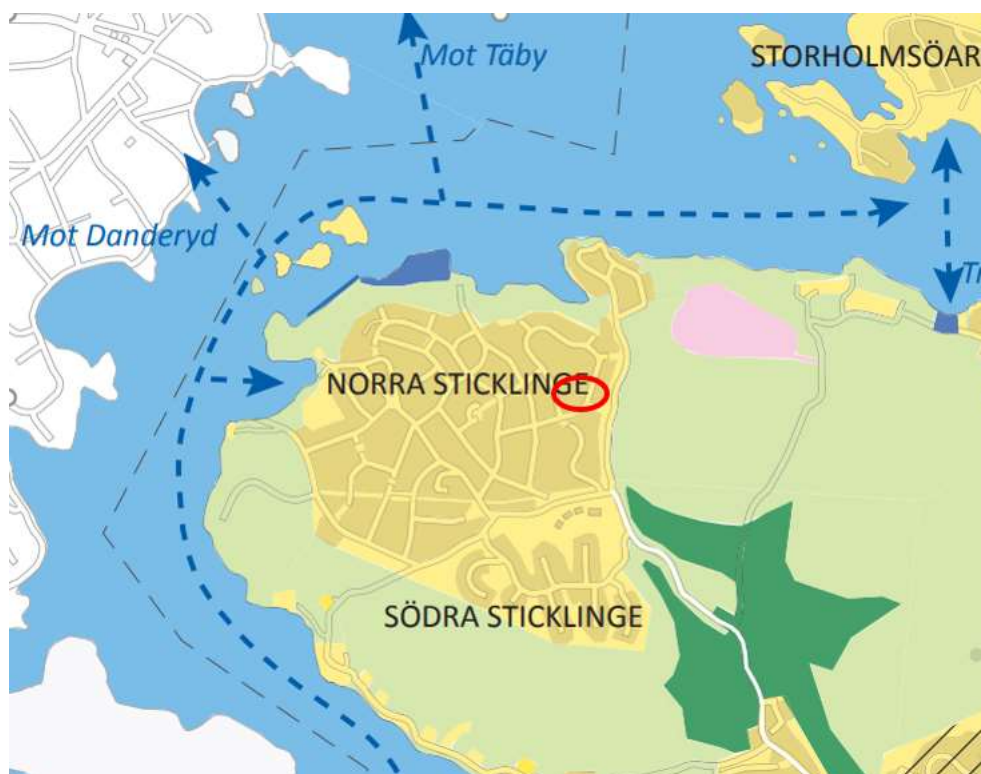


Bild från översiktsplan 2012. Planområdet markerad med röd markering.



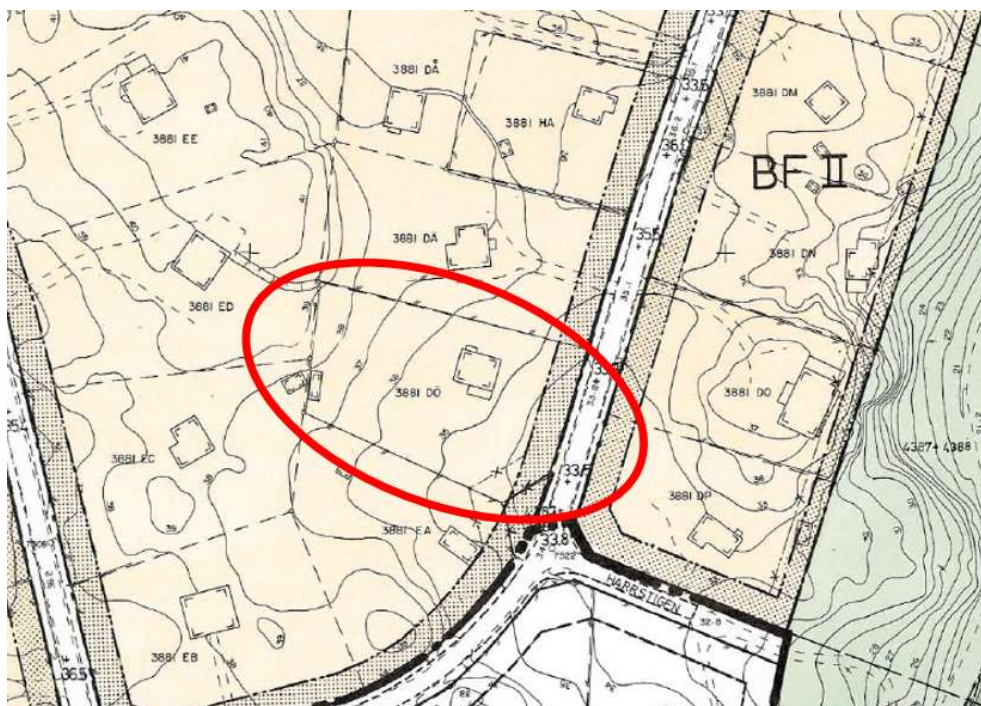
## Gällande detaljplan

Nedan redovisas detaljplanen som gäller inom planområdet i dag. De delar av detaljplanen som ligger inom aktuellt planområde kommer att fortsätta att gälla med ändringar när aktuell ändring av detaljplan vinner laga kraft.

Detaljplaneändringen bedöms rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen.

- Stadsplan Norra Sticklinge, delplan 3 (0186-119-1978CE).

Gällande stadsplan medger bostäder och en minsta tomtstorlek på 750 kvm men senare upprättad tomtindelning (0186-80/1980D) medger inte en delning av fastigheten. Stadsplanen medger att en huvudbyggnad och en gårdsbyggnad får uppföras per fastighet. Byggnadsytan får som högst utgöra en femtedel av tomtytan dock inte mer än 200 kvm. Huvudbyggnader ska uppföras fristående med en högsta byggnadshöjd på 7,2 meter. Gårdsbyggnaden får ha en högsta byggnadshöjd på 3,0 meter.



Bilden visar del av gällande stadsplan. Fastigheten är markerad med röd markering.

- Tillägg till gällande stadsplan 0186-P02/0319, laga kraft 9 april 2002.

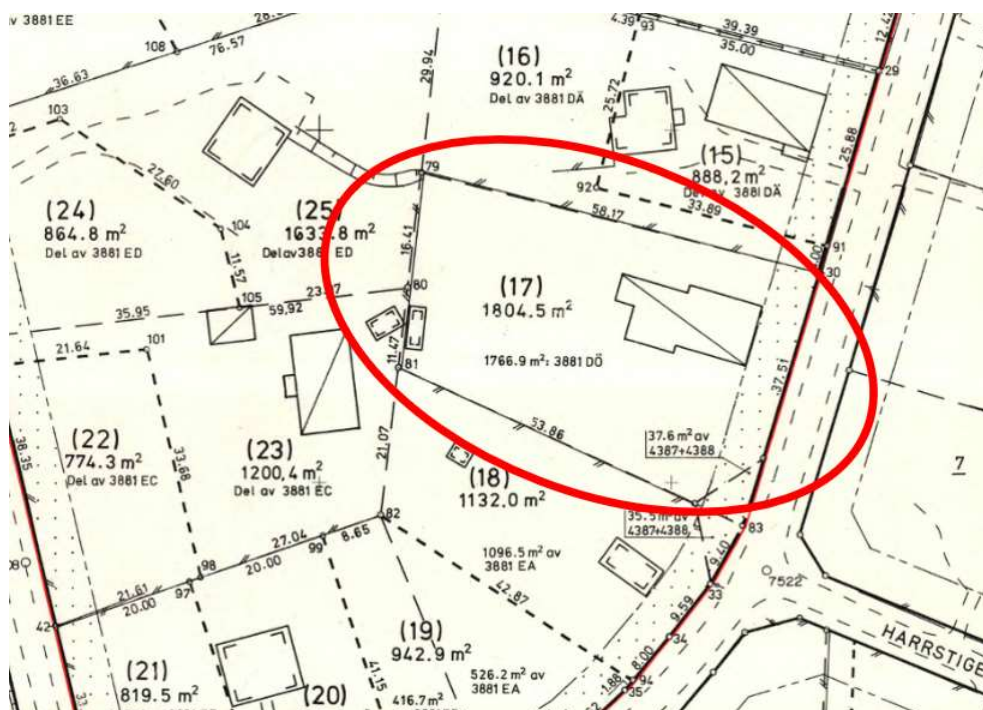
I tillägg (0186-P02/0319) till gällande stadsplan kompletteras följande planbestämmelse: "Uppföres huvudbyggnad med två våningar och största tillåtna byggnadshöjd, får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst 10 grader. Tvåvåningsbyggnad med lägre byggnadshöjd och brantare tak får uppföras inom ramen för den profil som maximalt tillåten byggnadshöjd och 10 grader tak utgör".

Tilläggets syfte var att bringa detaljplanen till överensstämmelse med den byggpraxis som vuxit fram i området och därmed förenkla processen med bygglovsansökningar.

## Tomtindelningar

Följande fastighetsplan gäller i dag inom planområdet. De delar av fastighetsplanen som ligger inom aktuellt planområde kommer att upphävas när aktuell detaljplan vinner laga kraft.

- Tomtindelning för kvarteret Grålxen 17 (0186-80/1980D) laga kraft 22 augusti 1980.



Bilden visar del av gällande tomtindelning. Fastigheten är markerad med röd markering.

## Riksintressen

Inga riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken berörs av planen.

## Planens överensstämmelse med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken

Detaljplanen är förenlig med bestämmelserna i 3 kap. miljöbalken avseende lämplig användning av mark- och vattenresurser.

## Miljö kvalitetsnormer (MKN)

### Luft

Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för luft.

## Vatten

Vattenförekomsten som planområdet avvattnas till är Stora Värtan. Dagvatten från fastigheten kommer fortsatt att främst omhändertas genom infiltration på den egna fastigheten. Detaljplaneändringen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Stora Värtan har enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS, 2022) statusklassning och miljö kvalitetsnormer enligt nedan.

Vattenförekomst Stora Värtan	Ekologisk status	Kemisk status
<b>Befintlig status</b>	Måttlig	Uppnår ej god
<b>Miljö kvalitetsnormer</b>	God ekologisk status 2039	God kemisk ytvattenstatus

## Planförslag och konsekvenser

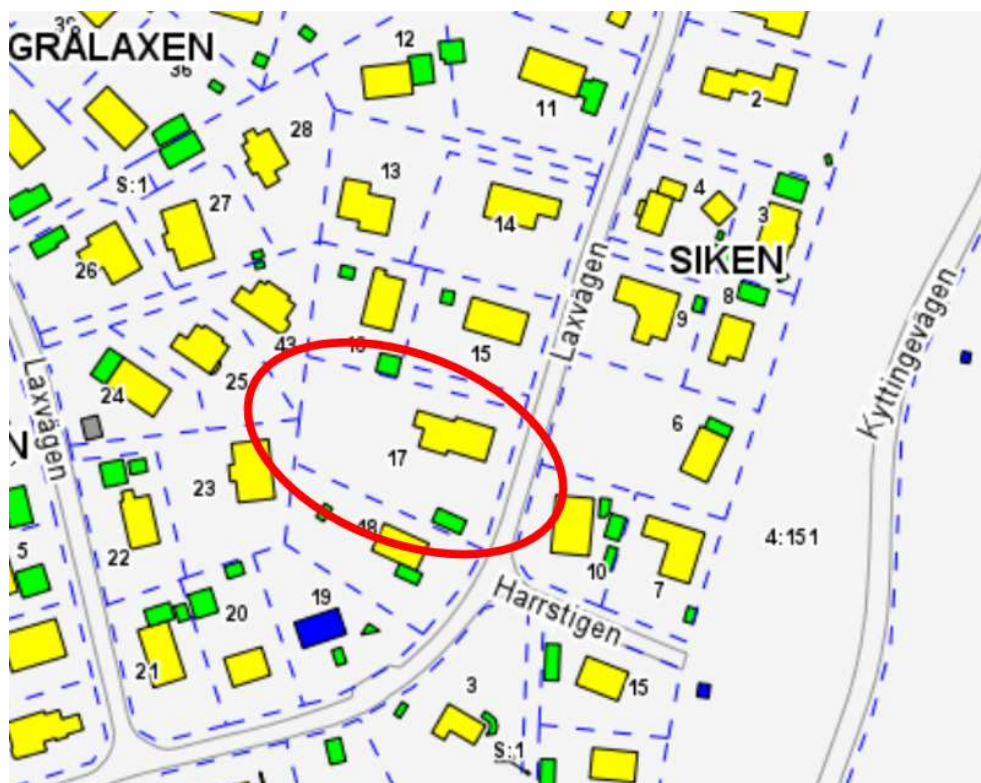
### Bebyggelse, stadsbild och gestaltning

#### Nulägesbeskrivning

Kvarteret är bebyggt med friliggande villor av varierande ålder och arkitektur. Många fastigheter i närområdet har avstyckats sedan tidigare. Omgivande fastigheter kring Grålaxen 17 är därför mindre och husen står ofta relativt tätt. Befintlig huvudbyggnad är ett enplanshus med vind och källare. Huset har sadeltak och stående träfasad, bygglov erhöles 1979. Trädgården är lummig med flera fruktträd och buskage.



Kartan visar kvarterets fastighetsindelning. Fastigheten är markerad med röd markering.



Kartan visar kvarterets fastighetsindelning. Fastigheten är markerad med röd markering.



Bilden visar vy från infarten till Grålaxen 17



Bilden visar befintligt bostadshus på Grålaxen 17



Vy från söder, Grålaxen 17

### Planförslag-och konsekvenser

Planförslaget möjliggör en delning av fastigheten och därmed tillskapandet av ytterligare ett enbostadshus med komplementbyggnad. Delningen och tillskapandet av ytterligare ett enbostadshus bedöms kunna följa det gängse mönstret för kvarteret och kommer inte att medföra en påtaglig förändring på stads- och landskapsbilden. Det bedöms även att områdets arkitektoniska brokighet tillåter en variation på bebyggelsen.

## Kulturmiljö

### Nulägesbeskrivning

Fastigheten ligger i ett etablerat villaområde som är påfallande arkitektoniskt brokigt. En utbredd fritidsbebyggelse kom att präglade Norra Sticklinge som blev ett av Lidingös stora fritidshusområden, först med sportstugor och sedan med efterkrigstidens många olika typer av fritidshus. Mycket av dagens villabebyggelse i Norra Sticklinge tillkom dock på 1980-talet. Fastigheten och angränsande områden är i dag inte utpekade som kulturmiljöområde eller utpekade att ha något särskilt värde ur kulturmiljösynpunkt.

### Planförslag och konsekvenser

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på eller konsekvens för kulturmiljön.

## Gator och trafik

### Nulägesbeskrivning

Stadsdelen Norra Sticklinge försörjs främst av Kyttingevägen från Norra Kungsvägen. Planområdet nås via Rödstuguvägen, Karpvägen och Laxvägen. Trafikmätning på Laxvägen gjordes år 2020 och visade på 657 fordon per dygn (f/d) med en medelhastighet på 26,6 km/h. Infart till fastigheten sker från Laxvägen. Parkering anordnas på den egna fastigheten.

Försörjningen av gång- och cykelvägar till området är god. Från Norra Kungsvägen leder ett huvudcykelstråk till Sticklinge som sedan övergår till ett lokalt cykelstråk direkt fram till planområdet. Ca 170 meter från planområdet finns befintlig busshållplats "Harrvägen".

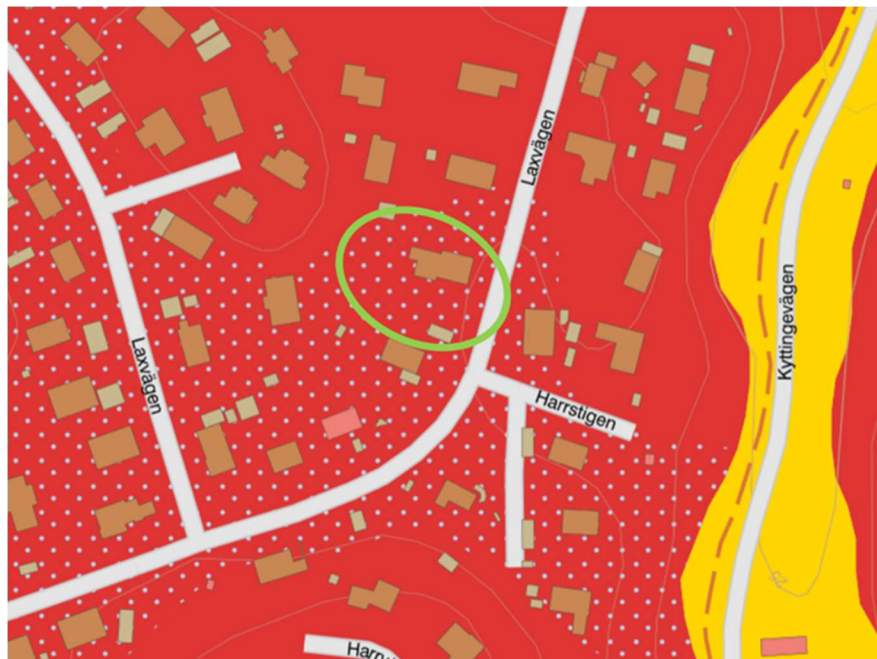
### Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan eller förändring på gator och trafik i området. Planförslaget påverkar inte kollektivtrafiken men möjliggör ytterligare ett enbostadshus som därmed kan utöka resandeunderlaget för kollektivtrafiken. Parkering ska fortsatt anordnas på den egna fastigheten på kvartersmark. Vid delning av fastigheten och tillskapandet av en till fastighet med enbostadshus ska gemensam in- och utfart användas. Utfartsförbud läggs till i plankartan för del av fastighetens anslutning till Laxvägen för att säkerställa detta. Planförslaget kommer inte att bidra till någon markant ökning av trafiken i området.

## Geotekniska förhållanden

### Nulägesbeskrivning

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) består marken i planområdet till största del av urberg med ett tunt lager morän ovan. Inga närmare geotekniska utredningar har genomförts på fastigheten.



Jordartskarta (SGU). Röd färg symboliserar urberg och prickad mark symboliserar morän. Fastigheten är markerad med grön markering.

### Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör en delning av fastigheten och det är därför möjligt att uppföra ett till enbostadshus med komplementbyggnad. En geoteknisk utredning skall föregå ny byggnation och lämpliga grundåtgärder ska tillämpas.

## Teknisk försörjning

### Nulägesbeskrivning

#### Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt VA-verksamhetsområde och fastigheten är i dag ansluten till kommunalt VA. Anslutningspunkt finns i Laxvägen.

#### El

Befintliga ledningar finns i området via Ellevio. Fastigheten är i dag ansluten till ledningsnätet.

#### Ledningar, tele, fiber och digital kommunikation

I området finns ett teleledningsnät via Skanova.

**Avfall**

Sophantering sker med egna kärl på fastigheten. Återvinningsstation finns vid Rödstuguvägen 10, ca 650 m från planområdet. Där kan kartong och pappersförpackningar, plast, metall, glas och tidningar lämnas.

**Planförslag och konsekvenser****Vatten och avlopp**

Planförslaget möjliggör en delning av befintlig fastighet. En till nyskapad fastighet med enbostadshus kan anslutas till det befintliga kommunala VA-ledningsnätet.

**El**

Planförslaget möjliggör en delning av befintlig fastighet. En till nyskapad fastighet med enbostadshus kan anslutas till det befintliga elnätet.

**Ledningar, tele, fiber och digital kommunikation**

Planförslaget möjliggör en delning av befintlig fastighet. En till nyskapad fastighet med enbostadshus kan anslutas till det befintliga teleledningsnätverket.

**Avfall**

Planförslaget möjliggör en delning av befintlig fastighet. Den befintliga- och den nyskapade fastigheten ska ha egna sopkärl som placeras inom den gemensamma ytan ut mot Laxvägen. Befintlig kapacitet på återvinningsstation bedöms som tillräcklig.

**Dagvatten****Nulägesbeskrivning**

Fastigheten har trädgårdskaraktär med gräsmatta, träd, buskar och planteringar. Dagvattnet omhändertas därför mestadels med lokal fördröjning. Fastigheten är ansluten till dagvattenledning i Laxvägen. Den tekniska avrinningen leder ut till Stora Värtan. Det bedöms i dagsläget vara begränsad kapacitet i det tekniska dagvattennätet utanför fastigheten.



Vy från norr, Grålaxen 17



## Planförslag och konsekvenser

### Dagvattenlösning

Planförslaget möjliggör en delning av befintlig fastighet. Om ett till enbostadshus uppförs innebär det sannolikt att fler hårdgjorda ytor kommer att uppstå i framtiden. Eftersom kapaciteten i det tekniska dagvattennätet utanför fastigheten är begränsat behöver dagvattnet omhändertas inom den egna fastigheten. Dagvatten ska därför omhändertas enligt lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) så långt det är möjligt enligt Lidingö stads dagvattenpolicy. Det ska bidra till att dagvatten som når kustvattnen, sjöar eller vattendrag ska ha sådan kvalitet att det inte försvårar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer.

Plankartan har en bestämmelse om att minst 65% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Bestämmelsen syftar till att motverka stora hårdgjorda ytor (asfaltering, plattläggning) och främja mjuka ytor (gräs, grus), vilka skyddar mot exempelvis översvämningar vid skyfall.

Plankartan har en bestämmelse om att takvatten och vatten från hårdgjorda ytor ska fördröjas och infiltreras på den egna fastigheten.

## Risker, miljö, hälsa och säkerhet

### Buller

#### Nulägesbeskrivning

Ingen bullermätning har gjorts i området. Det finns i området ingen känd bullerstörande verksamhet. 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

Fastigheten bedöms utsättas för låga ekvivalenta ljudnivåer från fordonstrafiken eftersom hastigheten är låg och trafikmängden är relativt låg på närliggande vägar. Ett genomförande av detaljplaneändringen bedöms inte öka bullernivån eller riskera

människors liv eller hälsa. Ny byggnad kommer placeras inom ett område där bullernivåerna inte överskrider riktvärde för buller.

## Ras, skred, erosion, sättningar

### Nulägesbeskrivning

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



Gul markering i kartan visar var det finns förutsättningar för skred i finkornig jordart. Planområdet är markerat med grön markering.

## Översvämningsrisk

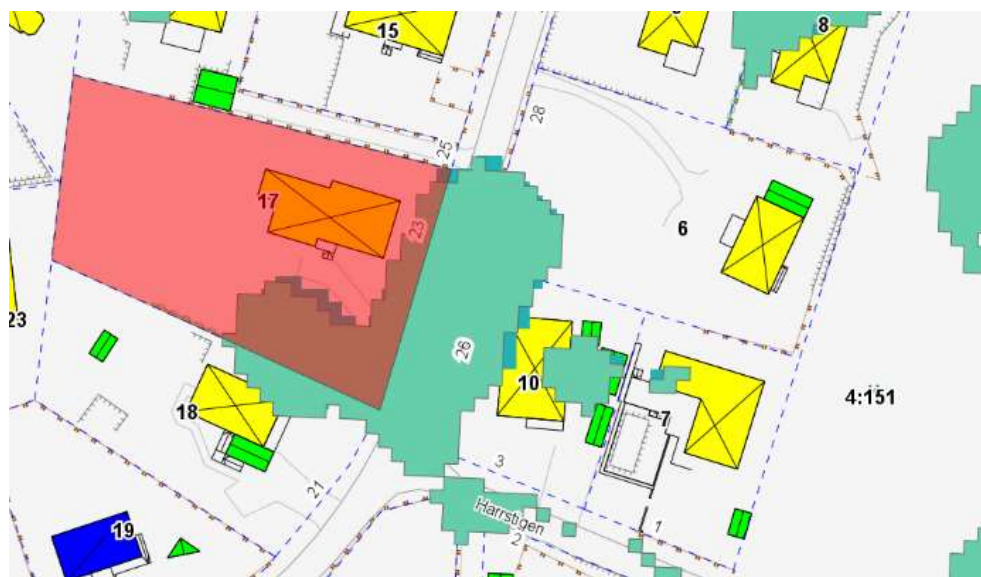
### Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger på en ungefärlig höjd på +35 m till +38 m ovan RH00.

Planområdet har en fallhöjd på ca 3 meter öster ut. Länsstyrelsens skyfallskartering visar översvämningsrisk vid 100 års regn och 500 års regn i fastighetens sydöstra del, även omkringliggande vägar riskerar att blir översvämmade.

### Planförslag och konsekvenser

En konsekvens om ett till enbostadshus uppförs är att det sannolikt blir fler hårdgjorda ytor i framtiden. Bestämmelse om att minst 65% av fastigheten ska vara genomsläpplig finns i plankartan för att främja mjuka ytor (gräs, grus), vilka skyddar mot exempelvis översvämnningar vid skyfall. Dagvatten som genereras ska tas om hand på den egna fastigheten.



Länsstyrelsens skyfallskartering vid 100 års regn (grön markering) och 500 års regn (mörkgrön markering).

## Räddningstjänsten tillgänglighet i området

### Nulägesbeskrivning

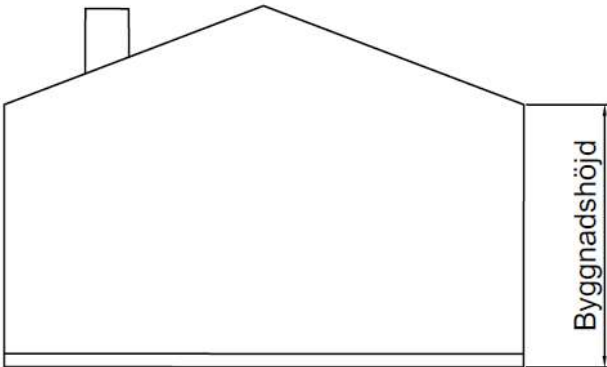
Befintligt enbostadshus nås med grusad infart och uppställningsplats kan angöras inom 50 meter från fasad.

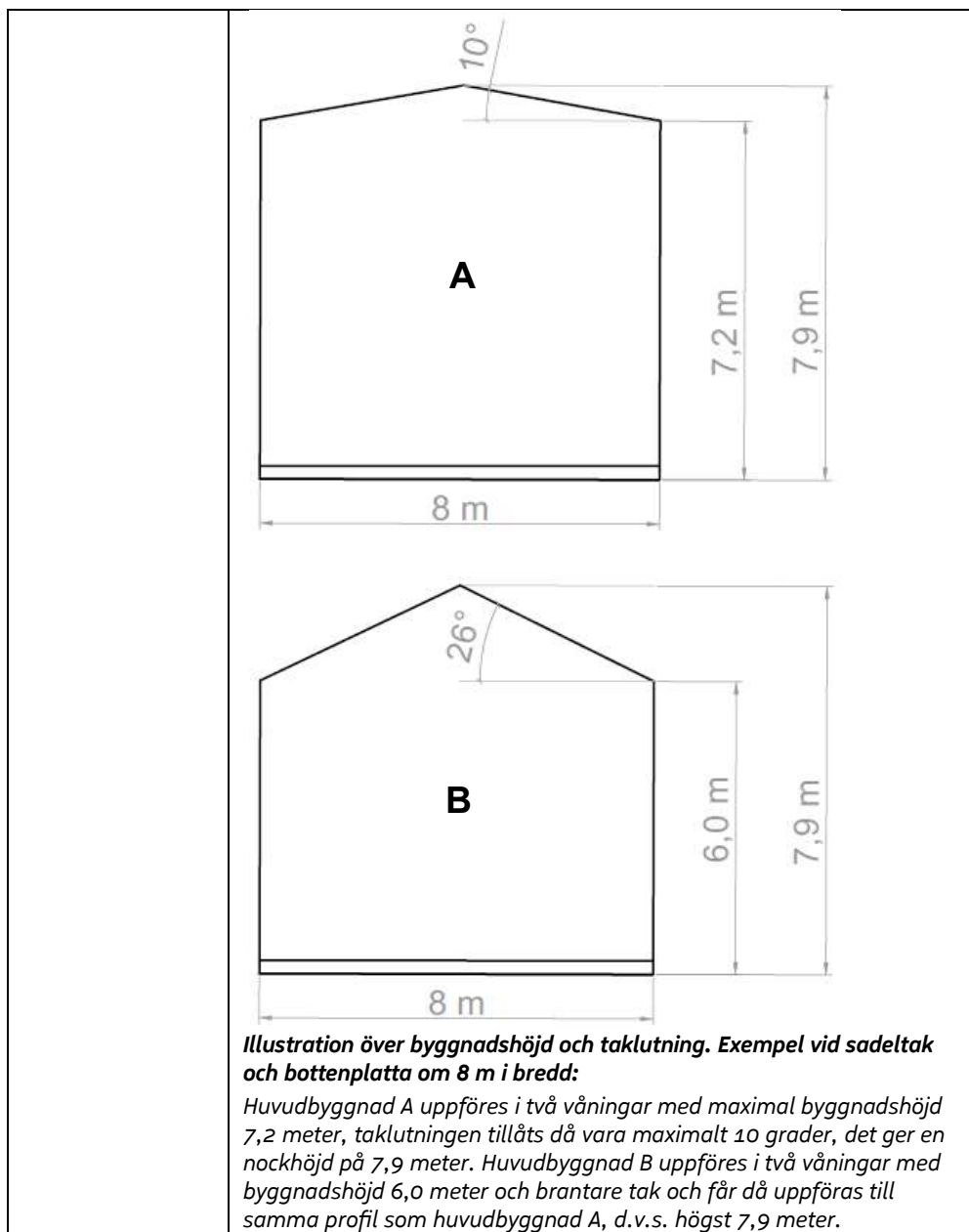
### Planförslag och konsekvenser

Uppställningsplats bedöms kunna angöras inom 50 meter från fasad på befintlig och planerad bebyggelse och kommunal brandpost finns ca 95 meter från plangränsen. Vid 100–500 års regn visar kartering på ett maxdjup om 10–30 cm vatten på Laxvägen. Eftersom Laxvägen inte är en återvändsgata kan räddningstjänsten köra fram från andra hållet vid vattendjup upp mot 30 cm. Resten av Laxvägen bedöms inte översvämmas vid 100–500 års regn, därför påverkas inte tillgängligheten för brandförsvarets mindre fordon, eller andra blåljusmyndigheters tillgång till området.

## Planbestämmelser


Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.


Bestämmelser	Förklaring/Syfte
	<b>Användning av mark och vatten</b>
<b>B</b>	Bostäder
	<b>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</b>
<b>e<sub>1</sub></b>	Inom fastigheten får endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad uppföras
<b>e<sub>2</sub></b>	Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean, dock högst 200 kvm
<b>f<sub>1</sub></b>	Endast friliggande enbostadshus
<b>f<sub>2</sub></b>	Byggnad får uppföras med högst 2 våningar
<b>f<sub>3</sub></b>	Komplementbyggnad får inte inredas till bostad
<b>h<sub>1</sub></b>	Högsta byggnadshöjd på huvudbyggnad är 7,2 meter  <i>Illustration över principen för byggnadshöjd.</i>
<b>h<sub>2</sub></b>	Högsta byggnadshöjd på komplementbyggnad är 3,0 Meter
<b>O</b>	Uppföres huvudbyggnad med två våningar och största tillåtna byggnadshöjd, får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst 10 grader. Tvåvåningsbyggnad med lägre byggnadshöjd och brantare tak får uppföras inom ramen för den profil som maximalt tillåten byggnadshöjd och 10 graders tak utgör.



### Nya eller ändrade planbestämmelser


Nedan redovisas plankartans nya eller ändrade bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelser:	Förklaring/syfte:
<b>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</b>	
	<p>Byggnad får ej uppföras. Med hänsyn tagen till framvuxet byggnadsmönster i området med murar/stödmurar, som enligt rättspraxis innebär en avvikelse på mark som inte får bebyggas, har bestämmelsen ändrats till att endast avse att byggnader inte får uppföras på punktprickad mark. Detta för att förenkla bygglovshandling.</p>

	Utfartsförbud. Syftet med bestämmelsen är att samla trafikrörelserna i en in- och utfart och därmed öka trafiksäkerheten med färre utfarter till Laxvägen.
p <sub>1</sub>	Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. I enlighet med den gamla byggnadsstadgan.
p <sub>2</sub>	Komplementbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, men får placeras intill 1 meter från fastighetsgräns efter grannens medgivande. Har tidigare inte varit en planbestämmelse i plankartan utan placering har reglerats i enlighet med den gamla byggnadsstadgan. Syftet med bestämmelsen är att göra planen tydligare och enklare att tolka samt möjliggöra en flexiblere placering av komplementbyggnad för ett bättre markutnyttjande.
g	Markreservat för gemensamhetsanläggning för in- och utfart samt avfallshanteringsplats. Planbestämmelsen syftar till att reservera mark för att möjliggöra att gemensamhetsanläggning bildas för gemensam in- och utfart samt gemensam uppställning för sopkärl.
<b>Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark</b>	
Minsta fastighetsstorlek är 750 m <sup>2</sup> . Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bostadshus, utrymme för utevistelse och uppställning av bil ska kunna rymmas inom den egna fastighetens gränser.	
Minst 65% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Bestämmelsen syftar till att motverka stora hårdgjorda ytor (asfaltering, plattläggning) och främja mjuka ytor (gräs, grus), vilka skyddar mot exempelvis översvämningar vid skyfall.	
Dagvatten och vatten från hårdgjorda ytor ska infiltreras på fastigheten. Bestämmelsen syftar till att motverka stora hårdgjorda ytor (asfaltering, plattläggning) och främja mjuka ytor (gräs, grus), vilka skyddar mot exempelvis översvämningar.	

### Utgående planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans utgående bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelser:	Förklaring/syfte:
<b>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</b>	
	Med punktprickning betecknat område får icke bebyggas.
II	"På med romersk siffra betecknat område [...]. Härutöver får vind ej inredas". Den del i bestämmelsen som avser att vind ej får inredas tas bort. Med hänsyn tagen till utformningskrav och gällande tekniska egenskapskrav i plan- och bygglagen (PBL) och Boverkets byggregler (BBR) bedöms ett förbud mot inredning av vind inte längre vara motiverat.
<b>Administrativa bestämmelser</b>	
Inom planområdet upphävs bestämmelse om tomtindelning med aktbeteckning 0186-80/1980D. Syftet med att upphäva fastighetsindelningsbestämmelsen är att möjliggöra en delning av fastigheten till två fastigheter om vardera minst 750 kvm.	

## Genomförandefrågor

### Organisatoriska frågor

#### Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande stadsplan har löpt ut. Genomförandetiden för de aktuella planändringarna är 10 år från det att ändringarna fått laga kraft.

#### Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Inom detaljplanen finns ingen allmän platsmark. Fastighetsägaren ansvarar för iordningställande av kvartersmark samt svarar för inhämtande av samtliga för byggnationen erforderliga tillstånd.

#### Planavtal

Planavtal har upprättats och ingåtts med fastighetsägaren av Grålaxen 17. Planavgift ska inte tas ut i bygglovsfasen.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastighetsägare

Fastigheten är privatägd.

#### Fastighetsbildningsåtgärder och marköverföringar

Tomtindelning för området 0186-80/1980D upphör att gälla inom fastigheten Grålaxen 17. Inga nya fastighetsindelningsbestämmelser inrättas. Nybildning och ombildning av fastigheter inom planområdet sker på initiativ från fastighetsägare och genom ansökan om förrättning hos Lantmäteriet.

#### Rättigheter (gemensamhetsanläggningar, servitut, ledningsrätter)

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

Detaljplaneändringen medför att ett område för gemensamhetsanläggning för in- och utfart samt avfallshantering kan bildas och säkerställs genom markreservat för gemensamhetsanläggning i plankartan. Fastigheter som avses ha andel i framtida gemensamhetsanläggning är Grålaxen 17 samt tillkommande fastighet vid avstyckning.

Nytt servitut kan upprättas vid fastighetsdelning för att reglera rättighet att förlägga ny vatten- och avloppsservis från servisventil på allmän platsmark (Laxvägen) till tillkommande fastighet om den saknar direktkontakt med allmän platsmark.

## Fastighetskonsekvenskartor

Nedan redovisas fastighetskonsekvenskartor för de fastigheter där avstyckning medges eller där fastigheten får ett vägintrång.

Fastighet	Konsekvens
Grålaxen 17	<p data-bbox="671 510 767 539">Exempel</p> <p data-bbox="671 546 1361 674">En del av Grålaxen 17 styckas till ny fastighet. Markreservat för gemensamhetsanläggning (GA) är markerat med grön skraffering. Gemensamhetsanläggning föreslås därmed bildas för in- och utfart och avfallshantering mot Laxvägen.</p> 

## Tekniska frågor

### Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom stadens VA-verksamhetsområde. Kapaciteten i befintligt VA-nät bedöms som tillräcklig och en till anslutning är enligt tekniska förvaltningen möjlig att tillskapa. Spill- och dagvattenservis kan delas mellan två fastigheter och tas från en gemensam förbindelsepunkt för dessa ledningar. Dricksvattenservisen skall vara en egen ledning för varje fastighet från förbindelsepunkt med en egen servisventil på allmän platsmark strax utanför fastigheten, lämpligen från befintlig anslutningspunkt i Laxvägen.

### Dagvatten

Dagvatten ska hanteras genom LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten. Takvatten och vatten från hårdgjorda ytor ska infiltreras på den egna fastigheten. Dagvattenåtgärder ska anordnas inom kvartersmark.

### Avfall

En gemensam uppställningsyta för sopkärl och avfallshämtningsplats till den nya fastigheten och den befintliga fastigheten ska ordnas nära infarten.



### Fjärrvärme

Nya byggnader bör anslutas till Stockholm Exergis fjärrvärmenät. Ledningar förläggs förslagsvis i infarten till den nya fastigheten.

### Ledningar, tele, fiber och digital kommunikation

Fiber kan anslutas via den östra fastighetsgränsen.

### El

Tillkommande bostadshus vid delning behöver anslutas till elnätet med egen servisledning, förslagsvis via den östra fastighetsgränsen.

I planområdets östra gräns norr om befintlig infarten står en belysningsstolpe tillhörande Lidingö stad, denna får inte flyttas.

### Geoteknik

Fastighetsägaren ansvarar för att geoteknisk utredning och lämpliga grundåtgärder föregår ny byggnation.

## Ekonomiska frågor

### Utgifter och inkomster

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

Ett genomförande av detaljplanen innebär följande inkomster för Lidingö stad:

- Bygglovsavgift
- VA-avgifter
- Avgifter för abonnemang för avfallshantering

### Planavgift

Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglov.

### Bygglovsavgift

Bygglovsavgift ska tas ut av fastighetsägaren i samband med bygglov enligt gällande taxa.

### Lantmäteriförrättning

Lantmäteriförrättning måste sökas av fastighetsägaren vid fastighetsåtgärder och sker via Lantmäteriet enligt gällande lantmäteritaxa.

Om/när en gemensamhetsanläggning bildas måste fastighetsindelingsbestämmelser användas för att säkerställa bildandet. Vid ansökan om att bilda en gemensamhetsanläggning är det deltagande/blivande delägare, dvs fastighetsägare, som ska ansöka om detta via Lantmäteriet enligt gällande lantmäteritaxa.

### Vatten och avlopp (VA)

Avgifter för vatten och avlopp betalas av fastighetsägaren enligt stadens gällande taxa. Vid ny servisanslutning till nyskapad fastighet ska ansökan göras avseende VA-servis, nedgrävda servis och förbindelsepunkt. Anslutningsavgift erläggs sedan av fastighetsägaren.

### Fjärrvärme

Fastighetsägaren står för kostnaden och ansvarar för nödvändiga tillstånd, anmälan och installation och drift av fjärrvärme eller annan typ av uppvärmning.

### Ledningar, tele, fiber och digital kommunikation

Fastighetsägaren kontaktar själva valfri leverantör av tele, fiber och digital kommunikation. Fastighetsägaren står för kostnaden för anslutning. Om ledningsflytt behöver genomföras för att möjliggöra byggnation av ett till enbostadshus på tillskapad fastighet står fastighetsägaren för kostnaden.

### El

Ny servisledning för el för tillskapad fastighet utförs efter beställning till ledningsägaren och bekostas av fastighetsägaren.

### Avfall

Fastighetsägare tecknar abonnemang och betalar avgift enligt taxa.

## Medverkande tjänstemän

En projektgrupp bestående av tjänstemän på Lidingö stad, sakkunniga inom olika områden, har medverkat i framtagandet av detaljplanen. Följande tjänstemän har lett arbetet och/eller producerat planhandlingar:

Anna Lindqvist	Planhandläggare, miljö- och stadsbyggnadskontoret
Marcus Sandbäck	Planarkitekt, miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jonas Uebel	T.f. Plan- och bygglovschef, miljö- och stadsbyggnadskontoret