

## Start-PM

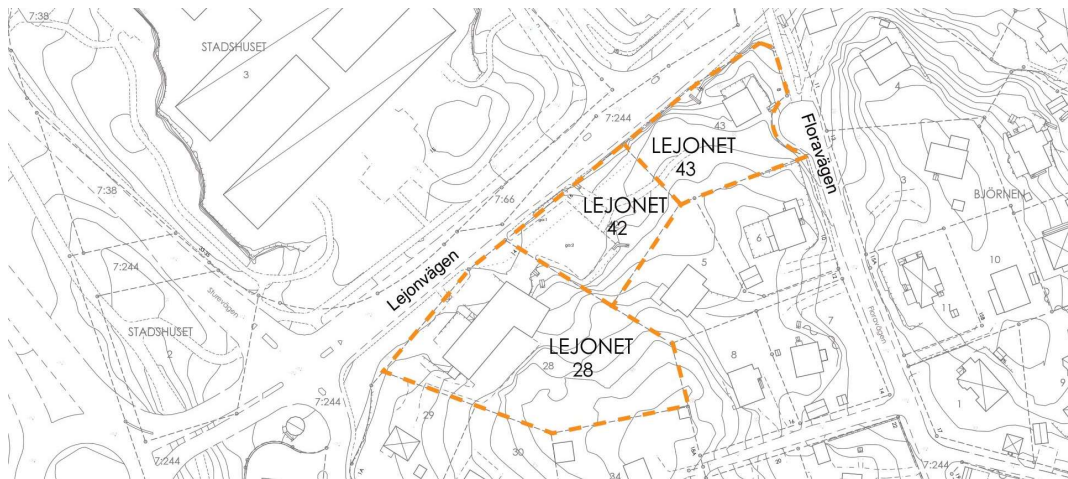
### Detaljplan för Lejonet 43 m.fl., stadsdelen Hersby

---

#### Ärendet

På fastigheten Lejonet 43 finns en villa uppförd 1921. Villan har tidigare inrymt ett café, Café Tindra. Byggnaden står i dag tom och är förfallen, vandaliserad och brandskadad. Fastighetsägaren har vid ett flertal tillfällen ansökt om att få riva byggnaden. Då huset bedöms som kulturhistoriskt värdefullt är det från stadens sida önskvärt att huset bevaras och rustas upp. Fastighetsägaren till Lejonet 43 äger även den intilliggande obebyggda fastigheten Lejonet 42. I detaljplanen tas denna fastighet med för att undersöka möjligheten att bygga 1-2 nya friliggande enbostadshus på fastigheten. Fastigheten är i dag obebyggd och består av en parkeringsplats och ett mindre naturområde.

Fastigheten Lejonet 28 ingår också i planområdet. På fastigheten finns en kontorsbyggnad. Företagen i byggnaden utnyttjar parkeringsplatsen på fastigheten Lejonet 42. Infarten till Lejonet 42 passerar över Lejonet 28. Eventuella fastighetsregleringar och gemensamhetsanläggningar behöver utredas under planarbetet. Byggnaden på fastigheten Lejonet 28 är en kontorsbyggnad byggd 1954-1956. Byggnaden har kulturhistoriska värden och är skyddad med varsamhetsbestämmelser i den i dag gällande detaljplanen.



*Fastigheterna Lejonet 28, 42 och 43.*



Planområdets lokalisering på Lidingö.

## Syfte

Syftet med detaljplanen är att undersöka möjligheten att ändra markanvändningen på fastigheterna Lejonet 42 och 43 från handel och kontor till bostadsändamål. Planen ska utreda möjligheten att uppföra 1-2 nya friliggande enbostadshus inom fastigheterna Lejonet 42 och 43. Nya byggnader ska ges en gestaltning som överensstämmer med villastadens arkitektur och karaktär. Syftet med detaljplanen är även att förse byggnaderna på fastigheterna Lejonet 28 och 43 med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser.

## Lokalisering och markägoförhållanden

Fastigheterna Lejonet 28, 42 och 43 ligger på södra sidan av Lejonvägen, mitt emot stadshuset. Fastigheten Lejonet 43 ligger i anslutning till Floravägen och gångbron över Lejonvägen. Fastigheten Lejonet 28 ägs av Lejonvägens Företagshus AB. Fastigheterna Lejonet 42 och 43 ägs av Uplb Fastighets AB.

## Markförhållanden

Fastigheten Lejonet 43 ligger cirka 4 meter högre än Lejonvägen. Från Lejonet 43 sluttar marken ner mot Lejonet 28 som ligger på ungefär samma nivå som Lejonvägen. Marken inom området består av urberg överlagrat med tunt lager morän.

## Planförhållanden och riktlinjer

### Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för fastigheten 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). På fastigheten 42 som i dag är obebyggd finns en bygggrätt för en byggnad med byggnadsarean 250 kvm. Fastigheten har tidigare varit bebyggd. Byggnaden på fastigheten Lejonet 28 är försedd med varsamhetsbestämmelser.

För att kunna bygga en eller två nya bostäder och möjliggöra att den befintliga villan på fastigheten Lejonet 43 får användas som bostad krävs att detaljplanen ändras från handel och kontor till bostadsändamål.



*Gällande detaljplan*

*Gällande översiktsplan*

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



*Bild från översiktsplan 2012. Området markerat med blå cirkel.*



## Förutsättningar och förändringar

### Stadsbild

Planområdet ligger i stadsdelen Hersby, i den norra delen av Hersby villastad 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.

På fastigheten Lejonet 43 finns en villa uppförd 1921 i ett och ett halvt plan under brutet sadeltak. Fasaderna är klädda med locklistpanel. Villa har tidigare inrymt ett café, Café Tindra. Byggnaden står i dag tom och är förfallen, vandaliserad och brandskadad. Då huset bedöms som kulturhistoriskt värdefullt är det från stadens sida önskvärt att huset bevaras och rustas upp.



*Byggnaden på fastigheten Lejonet 43 sedd från norr.*



*Byggnaden på fastigheten Lejonet 43 sedd från Floravägen sydost om byggnaden.*





*Byggnaden på fastigheten Lejonet 43 sedd från Floravägen nordost om byggnaden.*



*Byggnaden på fastigheten Lejonet 43 sedd från Floravägen sydost om byggnaden.*





*Byggnaden på fastigheten Lejonet 43 sedd från Floravägen sydost om byggnaden.*

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



*Byggnaden på fastigheten Lejonet 28.*

På fastigheten Lejonet 42 finns en parkeringsplats, i övrigt är fastigheten obebyggd.



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

Detaljplanen ska utreda möjligheten att bygga 1-2 nya enbostadshus inom planområdet. I översiktsplanen anges att när nya fastigheter ska skapas för friliggande bostadshus bör 800 m<sup>2</sup> vara en eftersträvanvärd minimistorlek på fastigheterna. Fastigheten Lejonet 43 är i dag 1725 m<sup>2</sup> stor och fastigheten Lejonet 42 är 1564 m<sup>2</sup> stor. Eftersom fastigheterna har samma fastighetsägare kan de ses som en helhet och har då en area om 3289 m<sup>2</sup>. Ytmässigt skulle det enligt översiktsplanens rekommendationer kunna skapas fyra stycken villafastigheter av ytan. Dock används en stor del av fastigheten Lejonet 42 som parkeringsplats. En del av denna yta bör förslagsvis regleras till fastigheten Lejonet 28 eftersom det är verksamheterna på Lejonet 28 som utnyttjar delar av parkeringen. Om en del parkeringsytan räknas bort återstår en yta stor nog för att skapa totalt tre stycken fastigheter med fastighetsstorlekar mellan cirka 830–980 m<sup>2</sup> (befintligt hus på Lejonet 43 inräknat). Arealen stämmer med översiktsplanens rekommendationer men är förhållandevis liten jämfört med de fastighetsstorlekar som fastigheterna i närområdet har i dag. Den genomsnittliga arean på omkringliggande fastigheter är cirka 1500 m<sup>2</sup> per fastighet. Om utvecklingen av området ska anpassas till karaktären i området och omkringliggande fastighetsstorlekar bör endast totalt två stycken villafastigheter skapas. De får då en fastighetsstorlek på cirka 1200 – 1500 m<sup>2</sup>. Med större fastighetsstorlek finns utrymme för att medge en större byggrätt än om området delas in i tre fastigheter.

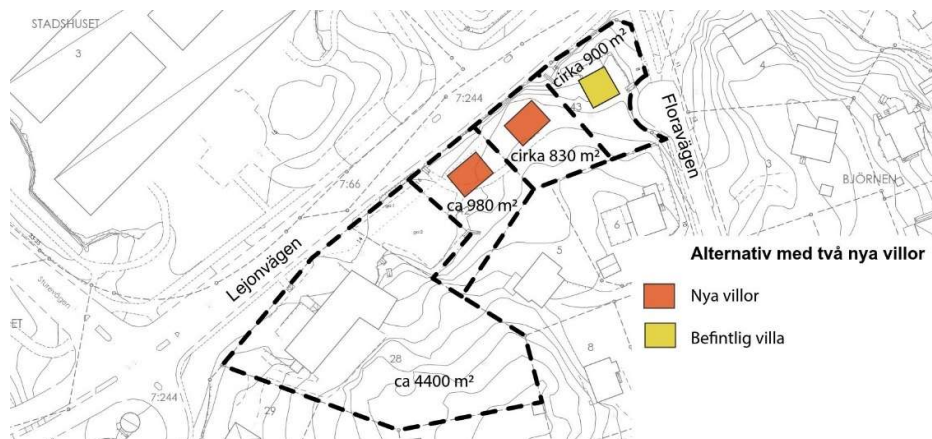
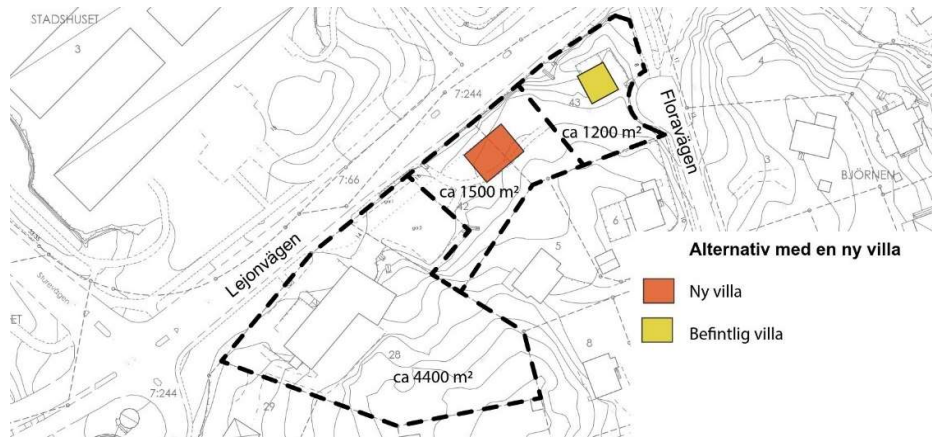


Illustration fastighetsreglering med två nya villafastigheter. Fastighetsgräns vid parkeringsplatsen kommer att utredas under planarbetet.





*Illustration fastighetsreglering med en ny villafastighet. Fastighetsgräns vid parkeringsplatsen kommer att utredas under planarbetet.*

### **Kulturmiljö och gestaltning**

Kontorsbyggnaden på Lejonet 28 är från 1950-talet, ritad av Einar Rudskog, och bedöms ha kulturhistoriskt värde. Byggnaden bör i detaljplanen skyddas med rivningsförbud. En bestämmelse om rivningsförbud skyddar bara byggnadens stomme, bestämmelsen behöver därför kompletteras med skydds- eller varsamhetsbestämmelser.

Villan på 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 och bedöms därför ha kulturhistoriskt värde. Det är från stadens sida önskvärt att huset bevaras och rustas upp. Huset kommer därför förses med bestämmelse om rivningsförbud i detaljplanen. Fastigheten kommer även förses med gestaltungsbestämmelser eller varsamhetsbestämmelser så att huset vid renovering behåller karaktären av ett 1920-talshus. När en bestämmelse om rivningsförbud införs i en detaljplan kan den som äger fastigheten ha rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller endast om skadan som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Frågan om ersättning är beroende av i vilket skick byggnaden befinner sig i vid antagandet av detaljplanen. Under detaljplanearbete behöver byggnadens skick utredas för att bedöma kostnad och möjlighet att skydda den med rivningsförbud.

Det eller de nya bostadshuset/husen som kommer att möjliggöras i detaljplanen ska ges en gestaltning som överensstämmer med villastadens arkitektur och karaktär. Detaljplanen kommer att reglera detta med gestaltungsbestämmelser gällande till exempel volym, takutformning och fasadmaterial.

### **Gator och trafik**

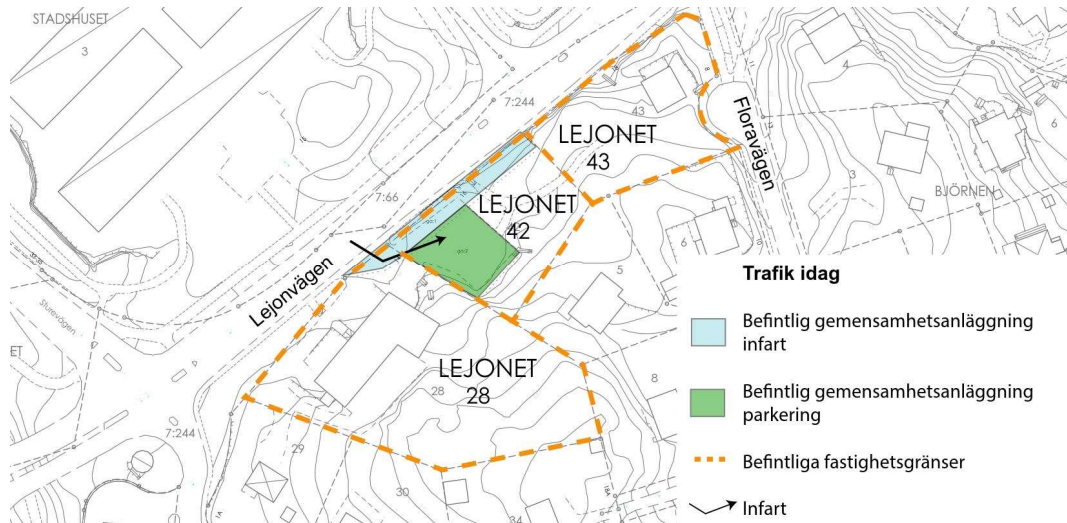
#### *Infarter i dag*

Fastigheterna Lejonet 28 och 42 har infart från Lejonvägen. Lejonet 42 är obebyggd men innehåller en parkeringsplats som till viss del nyttjas av verksamheterna på fastigheten Lejonet 28. En gemensamhetsanläggning finns för parkeringen med fastigheterna Lejonet 28 och 42 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 en gemensamhetsanläggning för infart över fastigheterna Lejonet 28 och 42. 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 antingen på Floravägen eller på parkeringsplatsen norr om Lejonvägen och använde gångbron över Lejonvägen.



*Infarter och parkering i dag.*

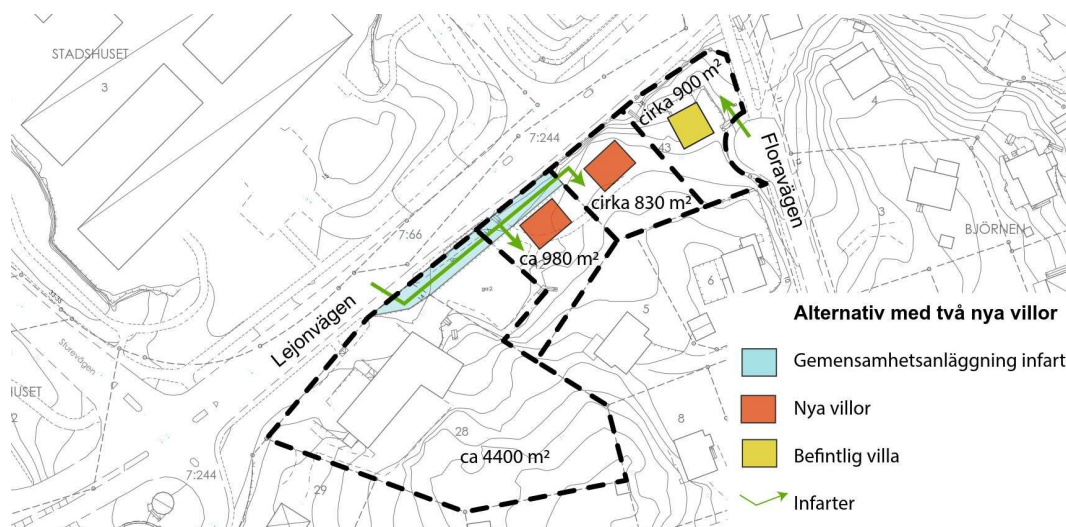
#### *Infarter till nya villafastigheter*

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

Villan på fastigheten Lejonet 43 bör ges en egen infart från Floravägens vändplan. En yta mellan huset och gångbron bör vara möjlig att iordningställa med parkeringsplats, carport eller garage. Se bilder nedan med infarterna illustrerade.



*Infarter om området delas in i två villafastigheter.*



*Infarter om området delas in i tre villafastigheter.*

## Teknisk försörjning

### *Vatten, avlopp och dagvatten*

Fastigheterna Lejonet 28, 42 och 43 är anslutna till kommunala vatten-, avlopp- och dagvattenledningar. Nya villafastigheters anslutning till vatten-, avlopp- och dagvattenledningar behöver utredas under planarbetet. Dagvatten ska i första hand tas omhand lokalt på fastigheten.

Under fastigheten Lejonet 43 passerar en dagvattentunnel som även innehåller spillvattenledning. Tunneln passerar under fastighetens västra del. Arbeten i samband med byggnation så som sprängning och pålning får inte skada tunneln. Vid fastigheten Lejonet 43 är tunneln belägen på ungefär +15 meter över stadens nollplan. Marknivån på fastigheten Lejonet 43 ligger på cirka +30 meter över nollplanet. Det innebär att tunneln är belägen cirka 15 meter under marknivån. Enligt stadens teknik- och fastighetsförvaltning saknas det i dag riktlinjer gällande byggnation ovanpå tunneln. Om hus får placeras ovanpå tunneln eller inte påverkar hur många nya byggnader som kan möjliggöras inom planområdet samt deras placering. Teknik- och fastighetsförvaltningen har för avsikt att ta fram riktlinjer kring byggnation ovanpå tunneln då frågan även uppkommit i andra projekt.



*Bilden visar den dagvattentunnel som passerar under fastigheten Lejonet 43.*



## Avfall

I området finns kommunal avfallshämtning. Var kärl ska placeras och hur hämtning ska ordnas behöver utredas under planarbetet.

## Störningar

### Buller

I den gällande detaljplanen är fastigheterna Lejonet 28, 42 och 43 planlagda för handel- och kontorsändamål. I planbeskrivningen framgår att fastigheterna längs med Lejonvägen lämpar sig bäst för verksamheter på grund av det bullerutsatta läget.

Enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats. Om dessa värden överskrids bör hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Kartan nedan visar trafikbullerutredning framtagen av Ramböll Sverige AB 2008-11-17. Vid fastigheterna Lejonet 42 och 43 uppnås värden på cirka 70 dBA ekvivalent ljudnivå närmast vägen. Längre från vägen är värdet cirka 55-60 dBA. Om gällande detaljplan ska ändras från handel- och kontorsändamål till bostadsändamål måste det utredas att bullerriktvärden kan uppnås och att en god boendemiljö kan skapas. En ny bullerutredning behöver göras med aktuella trafiksiffror och platsspecifika mätningar av bullret. Bullernivåerna i området är så pass höga att någon form av bulleråtgärder kommer bli nödvändiga. Åtgärder som kan föreskrivas i en detaljplan är att byggnaderna utformas med hälften av bostadsrummen vända mot tyst sida och att en bullerdämpad uteplats ordnas på den tysta sidan. Om inte dessa åtgärder är tillräckliga kan ett bullerdämpande plank behöva uppföras mot Lejonvägen.



Trafikbullerutredning framtagen av Ramböll Sverige AB 2008-11-17.

### *Farligt gods*

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 längre än 150 meter från vägen. Närheten till Södra Kungsvägen bedöms inte innebära ett hinder för att planlägga fastigheterna Lejonet 42 och 43 för bostäder. Huset 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*

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.

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.

### *Förorenad mark*

Fastigheten Lejonet 28 har identifierats som potentiellt förorenad. På fastigheten fanns tidigare Lidingö Energiverk AB, fastigheten har vid identifieringen angetts som transformatorstation. Transformatorstationer har ofta någon form av isolerolja, aromatiska och alifatiska oljor som kan innehålla PCB. Fastigheten har fått branschriskklassningen 3, måttlig risk, som är den näst lägsta risken på den fyrgradiga skalan. Att en fastighet har identifierats som potentiellt förorenad behöver inte betyda att den är förorenad. Det anger bara att en verksamhet som kan ha gett upphov till föroreningar finns eller har funnits på fastigheten.

Fastigheten Lejonet 43 har också identifierats som potentiellt förorenad. På fastigheten fanns tidigare Lindecrantz Plåtslageri som benämns som verkstadsindustri utan halogenerade lösningsmedel. Vanligt förekommande föroreningar från denna typ av verksamhet är tungmetaller och oljeföroreningar. Dessa föroreningar kan finnas i byggnaden men även i marken utomhus på fastigheten. Fastigheten har fått 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.

Vid planläggning av fastigheterna bör föroreningssituationen i området utredas. Det som främst behöver undersökas är eventuell förekomst av tungmetaller och oljeföroreningar.



## Tillgänglighet

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. 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 42. 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.

## Frågor att utreda

Följande frågor behöver utredas under detaljplanarbetet:

- En teknisk och antikvarisk utredning behöver göras av huset på fastigheten Lejonet 43 för att bedöma husets skick och möjlighet att i detaljplanen bestämma om rivningsförbud.
- Skydds-, varsamhets- och gestaltningsbestämmelser för befintliga och nya byggnader.
- Antalet nya fastigheter och deras storlek.
- Infart till fastigheterna.
- Möjligheten att reglera delar av parkeringsytan på Lejonet 42 till Lejonet 28.
- Behov av gemensamhetsanläggningar.
- Sophantering.
- Riktlinjer för byggnation ovanpå dagvattentunneln.
- Buller från Lejonvägen.
- Dagvattenhantering.
- Förorenad mark.

## Miljö- och stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att möjligheten att bygga bostäder på fastigheterna Lejonet 42 och 43 kan prövas i en detaljplaneprocess. Fastigheten Lejonet 28 bör tas med i planområdet då fastigheten eventuellt berörs av fastighetsreglering gällande parkeringsplatsen på Lejonet 42. Fastigheten kommer även påverkas av infarter till de nya bostadsfastigheterna.

Antalet villafastigheter som ska möjliggöras beror på vilken karaktär som området ska få. Översiktsplanens riktlinjer gällande fastighetsstorlekar möjliggör två nya villor, totalt tre stycken villor när den befintliga villan på Lejonet 43 räknas in. Om fastighetsstrukturen istället ska anpassas efter det rådande mönstret i området är en ny villa en mer lämplig

utveckling, totalt två stycken villor när den befintliga villan på Lejonet 43 räknas in. Två större villafastigheter gör det enklare att skapa fastigheter med god boendemiljö med avseende på byggrätsstorlek och utemiljö. Två fastigheter passar in i områdets relativt luftiga karaktär och ger bättre förutsättningar för att kunna ordna med bra infartslösningar. Om tre fastigheter ska skapas krävs att husen görs mindre för att fastigheterna inte ska bli överexploaterade och området upplevas trångt. Riktlinjer kring dagvattentunneln och byggnation ovanpå den blir också en avgörande fråga för hur många byggnader som kan byggas inom området.

Under planarbetet behöver hanteringen av den förfallna villan på fastigheten Lejonet 43 utredas. Eftersom huset har fått förfalla under en lång tid behöver stommens skick undersökas för att se om det är möjligt att förse huset med rivningsförbud. En teknisk och antikvarisk utredning behöver göras för att bedöma villans skick samt kostnad för att renovera huset. Utredningen kommer även behövas som underlag vid eventuellt anspråk om ersättning.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontoret**

Ida Aronsson  
Planarkitekt Sweco

Åsa Sjöstrand  
Plan- och exploateringschef