

Samrådshandling

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Detaljplan för kv. Brädgården och Båtbyggaren

Fastigheten Brädgården 5:13 m.fl. i stadsdelen Bo



Vad är en detaljplan och hur går det till?

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

1. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag med översiktsplanen som underlag. Samrådsförslaget kan innehålla både ett detaljplaneförslag, förslag till fastighetsplan (som reglerar i detalj hur marken inom kvarteret ska användas) och förslag till gatukostnader.

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 besvaras.

2. Granskning

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

3. Antagande och genomförande

Kommunstyrelsen och efter det kommunfullmäktige ska nu anta planen. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga planen till länsstyrelsen och i sista hand till mark- och miljööverdomstolen.

Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft vidtar genomförandet av planen.

Innehållsförteckning

Vad är en detaljplan och hur går det till?	2
Om detaljplanen	5
Detaljplanens handlingar	5
Plan- och bygglagen	5
Förfarande	5
Tidplan	5
Syfte	6
Huvuddrag / Sammanfattning av planförslaget.....	6
Bakgrund	7
Uppdrag	7
Plandata	8
Lägesbestämning	8
Areal	9
Markägförhållanden	9
Riksintressen	9
Strandskydd	10
Översiktsplan.....	13
Gällande detaljplaner.....	13
Blåplanen.....	14
Undersökning av betydande miljöpåverkan (tidigare behovsbedömning).....	14
Miljökvalitetsnormer (MKN)	15
Planförslag och konsekvenser	16
Stadsbild, natur och bebyggelse	16
Gator, trafik och kollektivtrafik	17
Parkering	20
Geotekniska förhållanden.....	21
Kulturmiljö	22
Service	23
Teknisk försörjning	24
Princip	24
Vatten och avlopp.....	24
Ledningar: värme, el och digital kommunikation	24
Avfall.....	24
Dagvatten	24
Miljö, hälsa och säkerhet.....	26
Förorenad mark	26

Radon	26
Översvämning	27
Buller	27
Planbestämmelser	27
Genomförande, ekonomi & ansvar	29
Genomförande	29
Tidplan för genomförande	30
Genomförandetid	30
Avtal	30
Organisatoriska frågor	30
Fastighetsrättsliga frågor	30
Tekniska frågor	31
Ekonomiska frågor	32
Medverkande tjänstemän	32

Om detaljplanen

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A2 i skala 1:1000
- Gestaltungsprogram

Utredningar och underlag nedan har tagits fram inför och under planarbetet. De tekniska utredningarna står i en ordning som ett förslag på lämplig läsordning. De fyra första ger många svar på varför strukturplanen ser ut som den gör.

- Strukturplan - illustrationsplan
- Principsektioner

Tekniska utredningar

- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- PM Geoteknik
- Bullerutredning
- Dagvattenutredning
- Grönblå struktur - förslag
- Miljöteknisk markundersökning
- Miljöbedömning av tegelbyggnad
- Trafik- och parkeringsutredning

Kulturmiljöutredningar

- Antikvarisk förundersökning av Brädgården, Båtbyggaren och Canadaradhusen
- Byggnadsantikvarisk och teknisk utredning av tegelbyggnad

Plan- och bygglagen

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900)

Förfarande

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

Tidplan

Beslut om planuppdrag	2020-02-03
Beslut om samråd	2021-11-23
Granskning	Kv 3 2022
Antagande	Kv 1 2023
Laga kraft	Kv 1 2023

Syfte

Syftet med detaljplanen Brädgården och Båtbyggaren är att utveckla platsen till ett attraktivt bostadsområde som på ett bra sätt samverkar med befintligt verksamhetsområde. Nya byggnader ska utföras med höga gestaltungsambitioner och utformas i enlighet med gestaltungsprogram. Området ska utvecklas med friliggande villor samt radhus/parhus. Detaljplanens syfte är också att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till promenadstråket längs med Kyrkviken samt att stärka det gröna sambandet längs strandlinjen, vilket gynnar växt- och djurliv.

Huvuddrag / Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanen möjliggör att del av kvarteret Brädgården kan bebyggas med villatomter och att del av kvarteret Båtbyggaren kan bebyggas med radhus/parhus. Den nya bostadsbebyggelsen kommer att angränsa till befintlig verksamhet (varv samt försäljning av båtar och tillbehör) i resterande del av kvarteret Båtbyggaren. Verksamheterna har låg omgivningspåverkan och bedöms inte störa tillkommande bostadsbebyggelse.

De nya bostäderna ska även samspela med befintlig bostadsbebyggelse. Norr om planområdet ligger byggnadsminnesförklarade Canadaradhusen som är Sveriges äldsta radhusområde uppförd i en villastad. Öster om planområdet återfinns Ekbackevägens tegelvillor uppförda på 1960-talet. Den nya bebyggelsen tar upp värdebärande karaktärsdrag såsom småskalighet, gröna trädgårdar och förhållandevis strikt placering av huskroppar.

Till detaljplanen hör ett gestaltungsprogram som ytterligare tydliggör stadens gestaltungsambitioner vid försäljning av marken, både avseende kvartersmark och allmän platsmark. Gestaltungsprogrammet tar sin utgångspunkt i klassisk arkitektur vad gäller exempelvis takform, fasadkomposition och färgsättning. Närbelägna Villavägen (Bygge- och Boutställningen 1925) och Canadaradhusen utgör främsta inspirationskällor. För att radhusen ska få ett sammanhängande utseende och en genomförbar byggnationsfas ska dessa markanvisas till en och samma exploatör. Villafastigheterna avses att säljas som självbyggartomter där gestaltungsprogrammet kopplas till köpeavtalet.

Allmänhetens tillgänglighet till promenadstråket längs med Kyrkviken fastställs i detaljplanen genom att marken förses med s.k. allmän platsmark (park). Parkmarken innebär att det gröna sambandet längs strandlinjen breddas och stärks vilket är positivt för växt- och djurlivet.

I enlighet med Lidingö stads dagvattenpolicy ska den primära åtgärden vara att ta hand om dagvattnet vid källan, så kallat LOD. För fastighetsägare gäller således att anordna omhändertagande av dagvatten på den egna tomten, vilket exempelvis innebär att hårdgörande av mark ska undvikas. Dagvatten från allmän platsmark såsom gator föreslås renas genom trädalléer med skelettjord (luftig jord) samt en större gräsbeklädd översilningsyta på parkmark.

Området har varit bebyggt med industri- och verksamhetsändamål sedan tidigt 1900-tal. Gällande stadsplan (detaljplan) för kvarteren Brädgården och Båtbyggaren upprättades 1944, således före strandskyddet infördes generellt i Sverige 1975. När nu gällande stadsplan ersätts med en ny detaljplan inträder strandskyddet för första gången på platsen. Den nya planen måste ta ställning till inom vilka områden strandskyddet ska upphävas. Detaljplanen föreslår att strandskyddet upphävs från och med cirka 45 meter från strandlinjen, i liv med de

föreslagna villafastigheternas södra gräns. Strandskyddet kommer således inträda och fortsätta gälla inom den stora parkmarken söder om bostäderna samt för vattenområdet.

Bakgrund

Lidingö stad har under en längre tid haft planer på att omlokalisera verksamhet inom kvarteret Brädgården och sanera marken för att kunna bygga attraktiva bostäder nära centrum och kollektivtrafik. Kvarteret Brädgården nyttjades fram tills nyligen av Beijer byggvaruhus som sedermera flyttat sin verksamhet till Stockby industriområde. Marken sanerades i samband med detta för att kunna ge plats för ny markanvändning. Kvarteret Brädgården består i dagsläget av ett inhägnat grusat område och är i dag obebyggt, med undantag av en tegelbyggnad.

Intill Brädgården ligger ett verksamhetsområde, kvarteret Båtbyggaren. I detta område finns väletablerade verksamheter. Området har sedan 1900-talets början varit plats för båtbyggeri, båtvarv, snickeri och dylik verksamhet vilken fortfarande bedrivs inom kvarteret.



Planområdet ungefärligt markerat med röstreckad linje. Fotot är taget 2014 och visar kvarteret Brädgården innan byggnader revs inför marksanering.

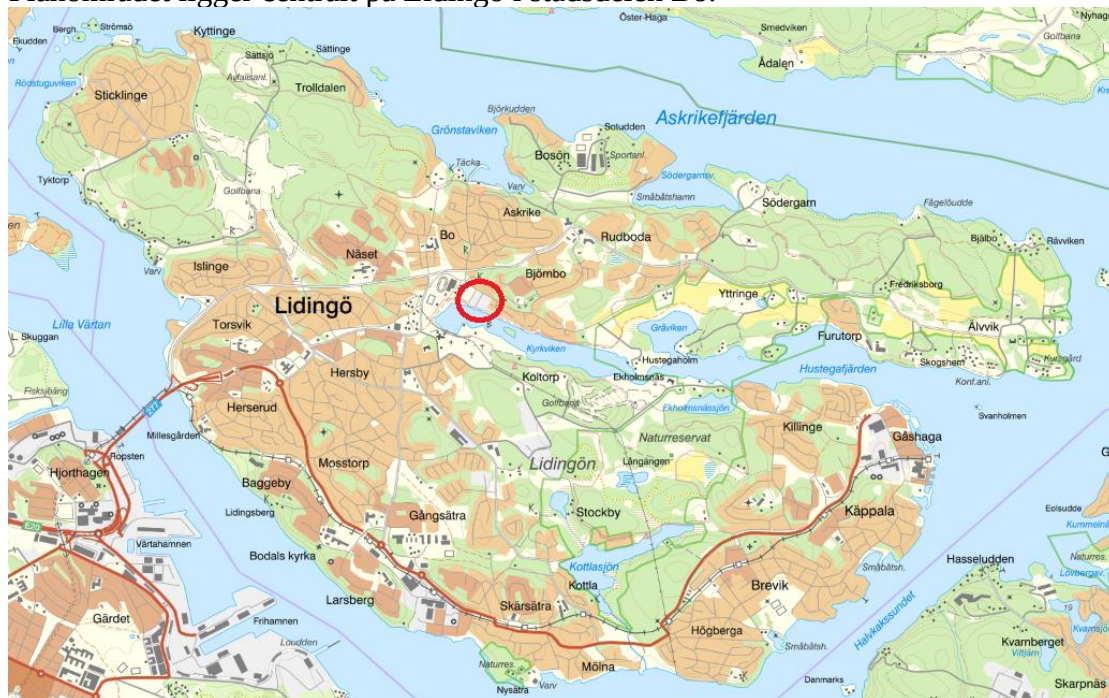
Uppdrag

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fick den 3 februari 2020 i uppdrag av kommunstyrelsens att upprätta ett förslag till detaljplan för Brädgården och Båtbyggaren.

Plandata

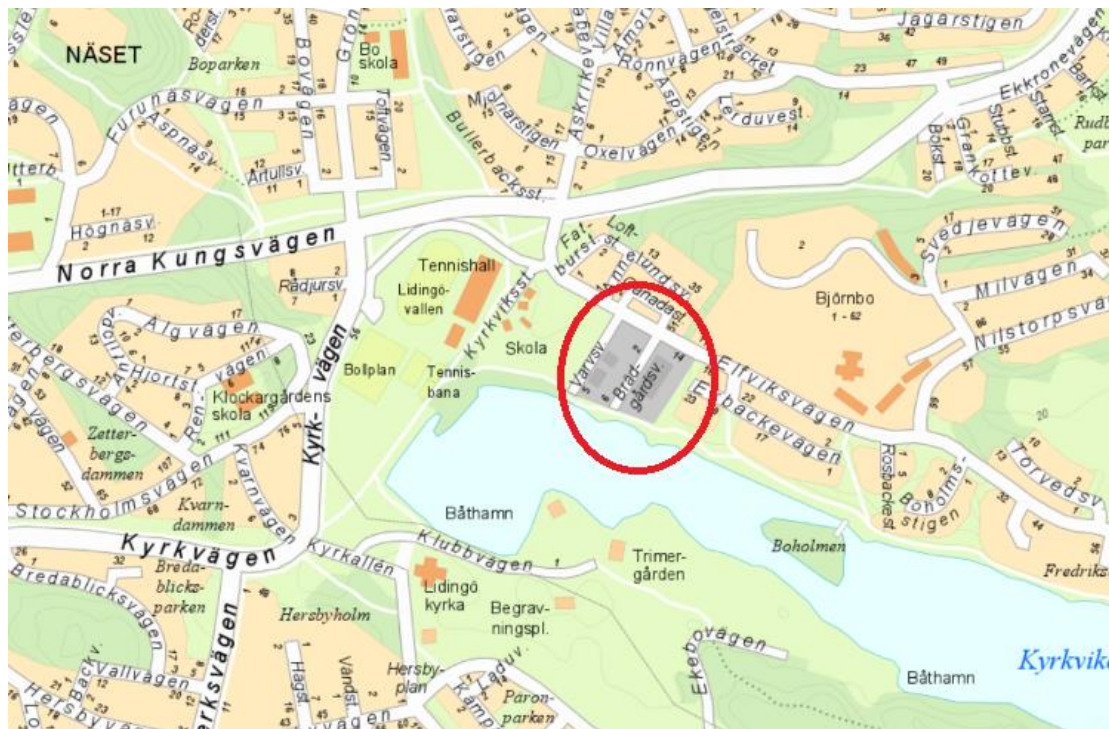
Lägesbestämning

Planområdet ligger centralt på Lidingö i stadsdelen Bo.



Planområdets lokalisering markerat med röd cirkel.

Planområdet är beläget långt in i Kyrkviken på vikens norra strand. Planområdet avgränsas i norr av Elfviksvägen, i söder av Kyrkviken, i öster av Ekbackevägen samt i väst av Varvsvägen.



Planområdets lokalisering markerat med röd cirkel.

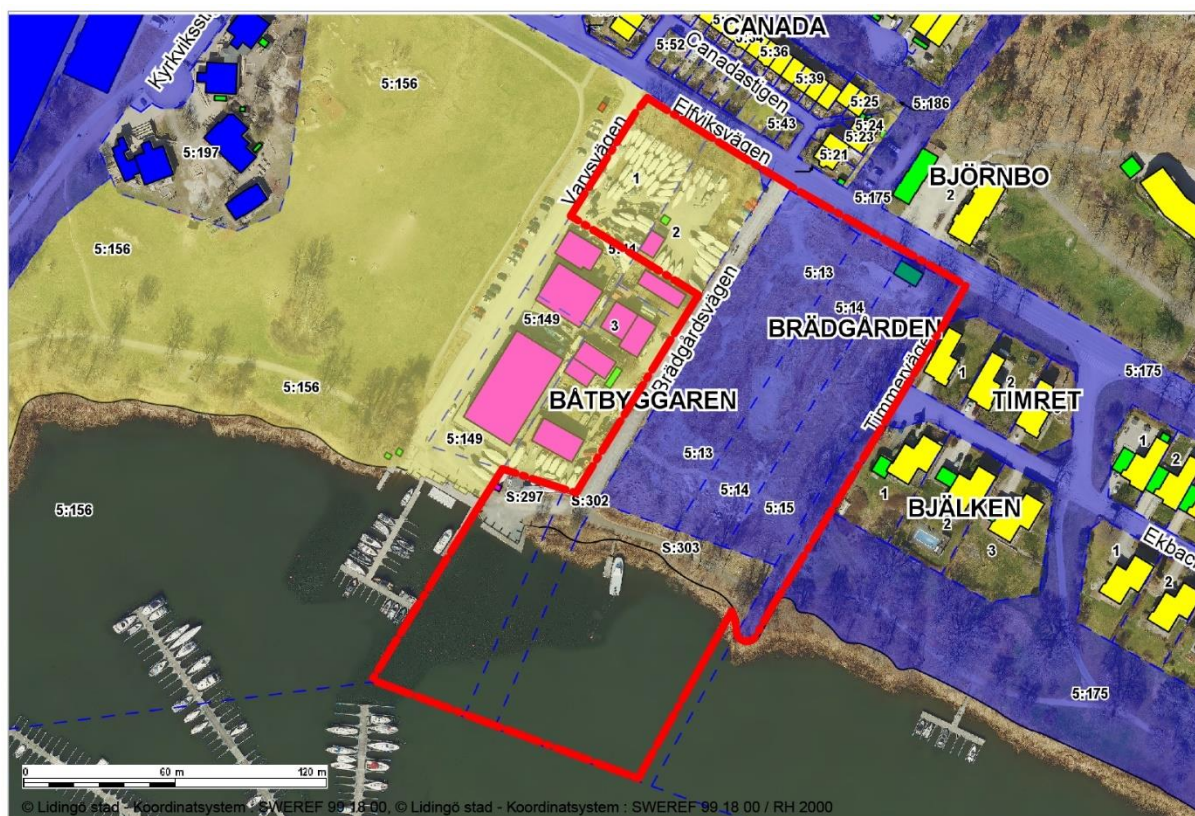
Areal

Planområdet har en yta på ca 2,7 hektar.

Markägoförhållanden

Följande fastigheter ingår i planområdet, se karta nedan.

- S:297 Privat ägo (samfällighet)
- S:302 Privat ägo (samfällighet)
- S:303 Privat ägo (samfällighet)
- Lidingö 5:15 Lidingö stad
- Lidingö 5:14 Lidingö stad
- Lidingö 5:13 Lidingö stad
- Lidingö 5:175 Lidingö stad
- Båtbyggaren 2 Lidingö stads tomtaktiebolag
- Båtbyggaren 1 Lidingö stads tomtaktiebolag
- Lidingö 5:156*2 Lidingö stads tomtaktiebolag



Planområdet inom röd markering. Lila färg markerar fastighet som ägs av Lidingö stad och gul färg markerar fastighet som ägs av Lidingö stads tomtaktiebolag. Övrig mark inom planområdet är samfälld.

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). Detta riksintresse utgör dock inte hinder för bland annat tätortsutveckling. Förändringarna är inte av sådan art att de berörs av dessa bestämmelser. Inte heller berörs

några andra riksintressen eller nationalstadsparken enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken.

Strandskydd

Strandskydd är till för att ge alla människor tillgång till stränderna och för att bevara förutsättningar för ett rikt växt- och djurliv. I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Nulägesbeskrivning

Planområdet har varit bebyggt med industri- och verksamhetsändamål sedan tidigt 1900-tal, mycket tack vare de goda kommunikationerna sjövägen. Gällande stadsplan (detaljplan) för kvarteren Brädgården och Båtbyggaren upprättades 1944, således före strandskyddet infördes generellt i Sverige 1975. Kvarteret Brädgården har nyttjats just som brädgård, senast av Beijer byggvaruhus. Kvarteret är inhägnat med ett två meter högt stängsel; allmänheten har således inte tillträde. Som en följd av långvarig industriverksamhet har marken blivit förorenad. För att ge plats för ny markanvändning har den tidigare verksamhetsutövaren Beijer AB sanerat marken.



Bygghandel inom kvarteret Brädgården.



Inre Kyrkviken med båtbyggare, vy från strandlinjen inom planområdet.

Planområdet ligger i inre Kyrkviken där allmänheten har tillträde till en gång- och cykelväg längs med vattnet. Längs med vattnet finns en grönremsa av träd, gräs, buskar och vass där kommunen har identifierat ett område sydöst om planområdet som besitter höga naturvärden i form av skyddsvärda ekar. De bryggor som förekommer är båtbryggor där båtägare har tillträde. I princip hela inre Kyrkviken är planlagd före strandskyddets generella införande, vilket innebär att det i stort sett inte finns något strandskydd där i dag.

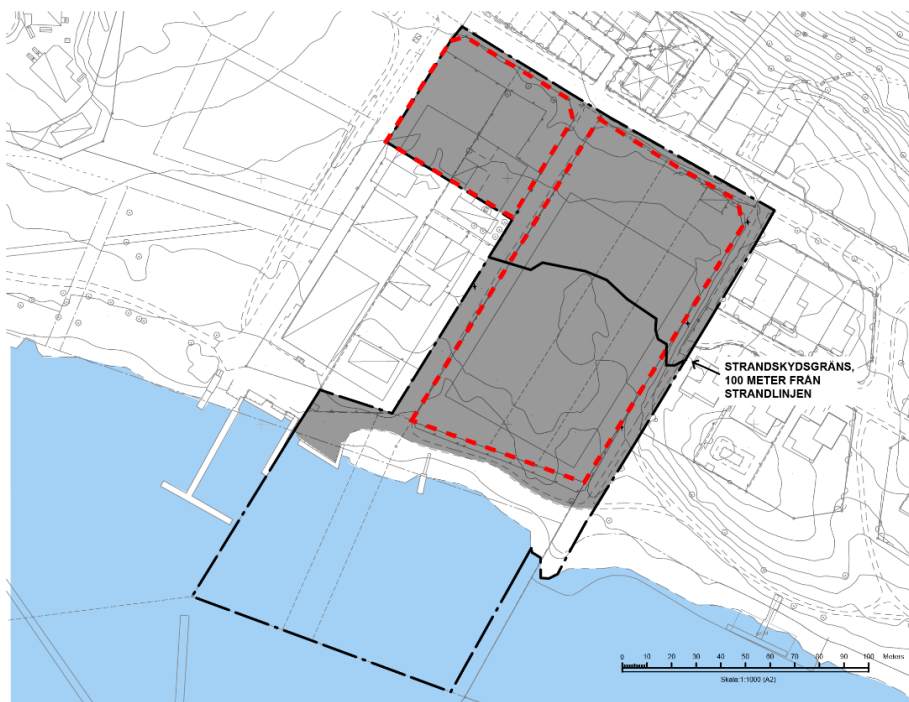
Planförslag och konsekvenser

När nu gällande stadsplan ersätts med en ny detaljplan inträder strandskyddet för första gången på platsen, i enlighet med miljöbalken 7 kap. 18§. Den nya planen måste ta ställning till inom vilka områden som strandskyddet ska upphävas. Detaljplanen föreslår sammanfattningsvis att strandskyddet upphävs för mark planlagd för bostäder, gata och cykelväg samt för två befintliga bryggor i vattenområdet. Strandskydd gäller således fortsatt för den större parkmarken söder om bostäderna samt för resterande vattenområde inom detaljplanen.

I miljöbalken anges de sju särskilda skäl som finns för att upphäva strandskyddet, varav kommunen åberopar följande skäl i aktuell planläggning: **Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (MB kap 7, 18 c § p 1).** Kvarteret Brädgården har, som nämnts ovan, varit ianspråktagen sen tidigt 1900-tal, bland annat som brädgård för Beijer byggmaterial. Området är omgärdat av ett två meter högt stängsel och allmänheten har inte tillträde. Väster om kvarteret går Brädgårdsvägen som är asfalterad och används för angöring för motortrafik. Öster om kvarteret går en asfalterad gång- och cykelväg som kopplar på sig på strandpromenaden. Även dessa gatusträckningar är att betrakta som ianspråktagen mark. De planläggs som allmän platsmark för att säkra att de hålls öppna för allmänheten. De två små båtbryggorna inom planområdet utgör också ianspråktagen yta och tillåts finnas kvar.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att dagens höga stängsel tas bort och en större strandnära yta blir tillgänglig för allmänheten. Den breda parkremsan närmast vattnet bidrar också till att stärka det gröna sambandet längs strandlinjen. Även marksaneringen, som utgör en del av planprocessen, gynnar växt- och djurlivet. Sammanfattningsvis kan man konstatera att planläggningen har en positiv påverkan i strandskyddsavseende, eftersom strandskyddet för första gången träder in och bibehålls i stora delar av aktuellt mark- och vattenområde.

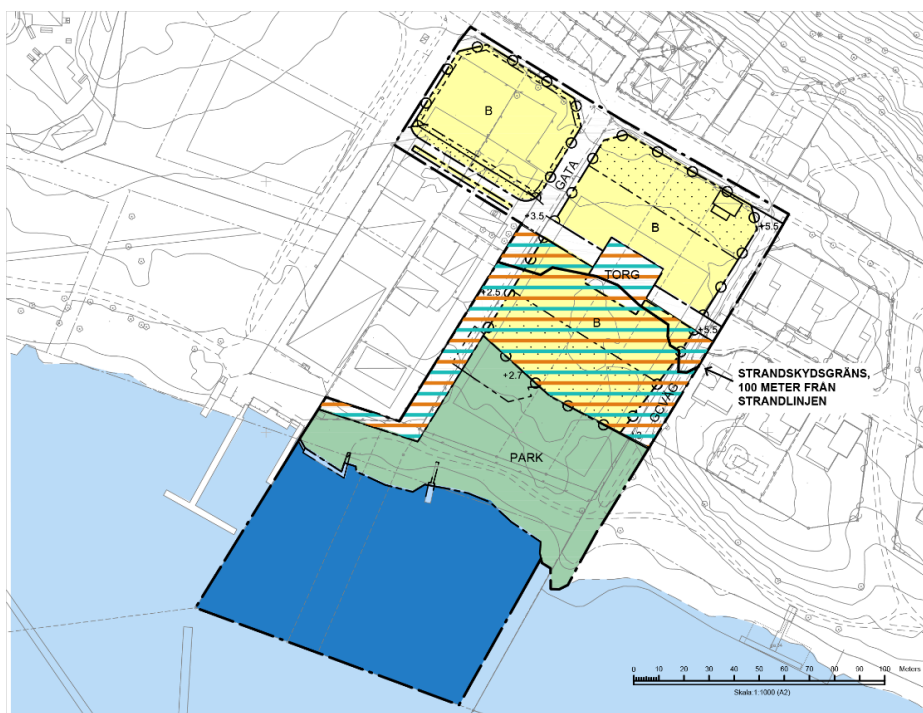
På plankartan finns planbestämmelserna a₁, a₂ och a₅ som visar inom vilka områden strandskyddet upphävs.



- Instängslat idag
- länspräkstaket
- Plangräns
- Vattenområde

NULÄGESKARTA
- INGET STRANDSKYDD
FINNS INOM PLANOMRÅDET

Kartan visar en nulägesbild av planområdet ur strandskyddsperspektiv.



- Plangräns
- Vattenområde
- Park, strandskydd bibehålls/införs
- Vatten, strandskydd bibehålls/införs
- Tomtmark för bostäder
- Strandskydd föreslås upphävas

PLANFÖRSLAG KARTA
- STRANDSKYDD BEHÅLLS
FÖR PARK- OCH VATTENOMRÅDE

Kartan visar planförslaget påverkan på strandskyddet. För att underlätta läsbarheten i själva detaljplanekartan redovisas det upphävda strandskyddet på land i liv med plangräns.

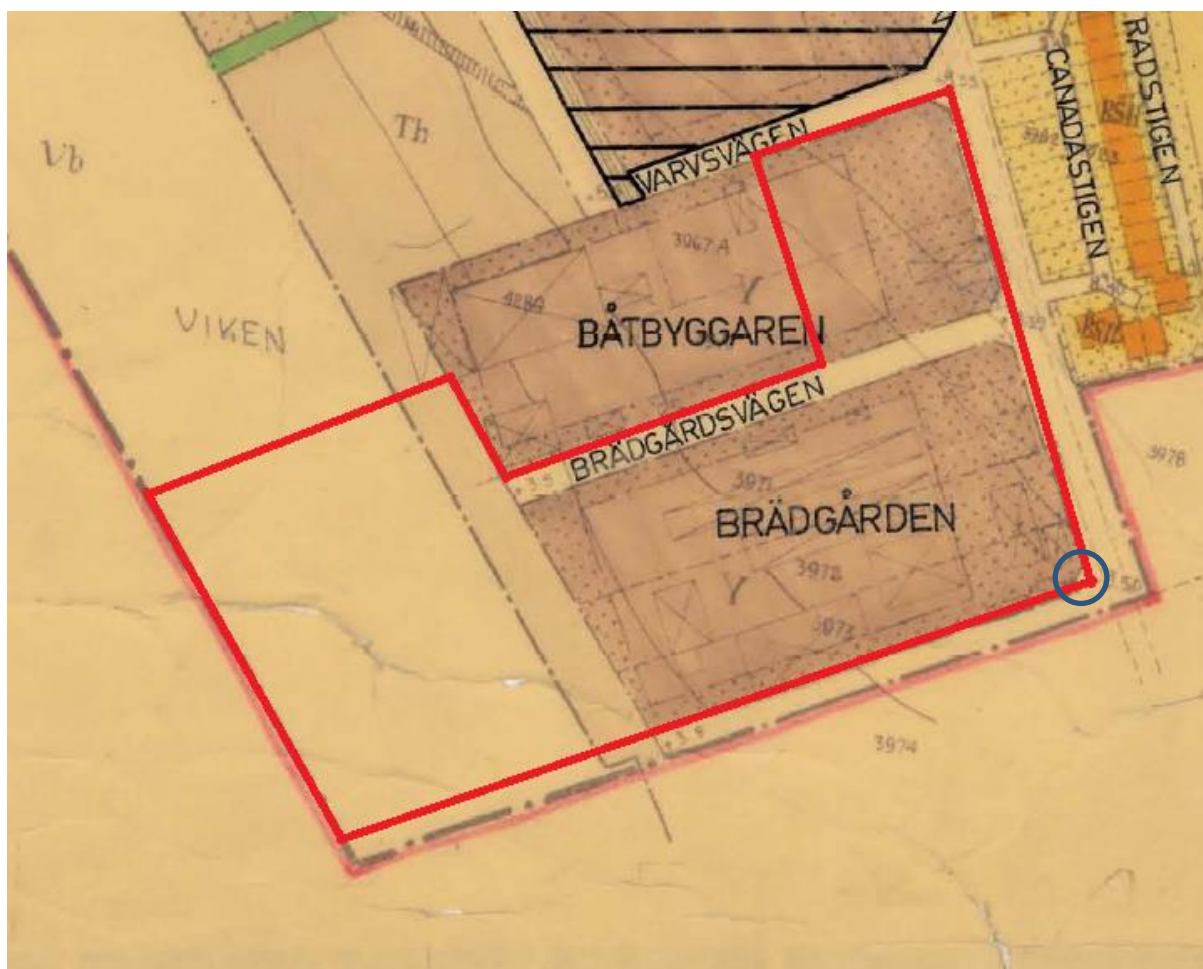
Översiktsplan

I översiktsplanen från 2012 redovisas aktuellt område som *Vattenknuten verksamhet* respektive *Verksamhet/kontor*. Eftersom området planeras att utvecklas med bostäder är den nya detaljplanen inte förenlig med översiktsplanen. När översiktsplanen antogs 2012 kunde man inte förutspå att Beijers byggvaruhandel skulle flytta från kvarteret Brädgården och således möjliggöra denna utveckling. Som ett resultat av att detaljplanen inte är förenlig med översiktsplanen handläggs den med utökat förfarande. Detta innebär bland annat att kommunen ska informera om samrådet med en kungörelse till allmänheten.

Gällande detaljplaner

Gällande stadsplan (detaljplan) för kvarteren Brädgården och Båtbyggaren, är från 1944-03-31 och har aktbeteckning 0186-56/1944E. Den anger att:

- Kvartersmarken för kvarteren Brädgården och Båtbyggaren endast får användas för industriellt och därmed jämförligt ändamål. Detta betecknas i planen med Y.
- Inom område med beteckningen Y får byggnad inte uppföras högre än 7,6 meter.
- Med beteckningen Vb, ska område utgöras av vattenområde som inte får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som kan medgivas för uppförande av mindre bryggor eller dylikt.
- Med beteckningen Th får område användas endast för småbåtsvarv och hamnändamål och får endast byggas med skjul, magasin samt kontors- och vaktbyggnader.
- Varvsvägen samt Brädgårdsvägen är i gällande detaljplan Allmän plats, gata.
- Mark med punktprickning får inte bebyggas.



Gällande detaljplan för största delen av planområdet (markerat i rött). En senare detaljplan överlappar ett litet område på ena hörnet, se blå ring.

I planområdets östra del (med del av Ekbackevägen) finns en nyare plan (från 1966, med aktbeteckning 0186-6/1967D) som flikar in och överlappar den ovan nämnda med cirka 30 kvadratmeter. Den lilla ytan är planlagd som allmän parkmark.

Blåplanen

Blåplanen är ett komplement till stadens översiktsplan. Den ska användas vid planering, förvaltning och utveckling av Lidingö stads kustvatten, sjöar, vattendrag och stränder, men den är även tänkt att vara ett kunskapsunderlag. För inre Kyrkviken finns följande platsspecifika riktlinjer:

- Minska belastningen på Kyrkviken genom att ansluta dagvatten till reningsanläggningar.
- Planera för dagvattendammar som fördröjer, renar och skapar rika livsmiljöer.
- Stärk den attraktiva målpunkten för rekreation och friluftsliv.
- Värna fågel- och undervattensmiljöer.

Detaljplanen följer Blåplanen på följande sätt: Dagvattnet från planområdet föreslås renas genom olika lokala åtgärder samt en större gräsbeklädd översilningsyta på parkmark. Som en del av planarbetet har marken sanerats och ska saneras ytterligare. Inre Kyrkviken som rekreativ målpunkt stärks genom att strandpromenaden hålls allmänt tillgänglig och rustas upp. Fågel- och undervattensmiljöer stärks genom att detaljplanen stärker det gröna sambandet längs strandlinjen samt inför strandskydd i vattenområdet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan (tidigare behovsbedömning)

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen 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. De bedömningar av miljöpåverkan och andra störningar som ändå behöver göras redovisas i denna planbeskrivning under respektive avsnitt.

Syftet med detaljplanen Brädgården och Båtbyggaren är att utveckla platsen till ett attraktivt bostadsområde med villor och radhus/parhus som på ett bra sätt samverkar med befintligt verksamhetsområde. Vidare ska även allmänhetens tillgänglighet till promenadstråket längs med Kyrkviken säkerställas.

Följaktligen kommer redan ianspråktagen verksamhetsmark huvudsakligen att omvandlas till bostadsmark, men också till allmänt tillgänglig parkmark i en bred remsa närmast strandlinjen. Vid aktuell detaljplaneläggning inträder strandskydd för första gången på platsen. Detaljplanen föreslår att strandskyddet upphävs inom vissa delar där det finns särskilda skäl. I övrigt bibehålls strandskyddet. Planförslaget medför att en större yta längs strandlinjen blir allmänt tillgänglig samt strandskyddad, jämfört med dagens läge.

Planförslaget innebär att bostäder och båtrelaterad verksamhet kommer att existera nära varandra. Varvsverksamheten utför exempelvis målning och ytbeläggning, om än i mycket liten omfattning. Vissa tider på året kan det finnas risk för skarp lukt när de lagar båtar. Det finns också maskiner och fordon som bullrar. Sammantaget bedöms dock omgivningspåverkan vara låg och inom ramen för vad som kan tålas intill bostadsbebyggelse. För att uppnå låga bullernivåer hos den nya bostadsbebyggelsen ska ett bullerplank uppföras kring den södra delen av kvarteret Båtbyggaren, specifikt längs Brädgårdsvägen och mot radhusen i norr.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som är inskrivet i miljöbalkens femte kapitel. Vid planläggning enligt PBL ska miljökvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken följas.

Luft

Luftkvalitetsförordningen (2010:477) anger normer för ämnena kvävedioxid/kväveoxid, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren i utomhusluft. Luftkvaliteten på Lidingö är förhållandevis god. Miljökvalitetsnormen för kvävedioxid överskrids inte någonstans på ön, varken räknat som årsmedelvärde eller som dygnsmedelvärde. Inte heller miljökvalitetsnormerna för partiklar överskrids.

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna för luft. Planförslagets låga exploatering medför en begränsad ökning av trafik till och från området. Planen bedöms inte heller på annat sätt påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för luft.

Vatten

Enligt miljökvalitetsnormerna för vatten får inte detaljplanen bidra till att status på en vattenförekomst försämras. Vattenförekomsten som planområdet avvattnas till är Askrikefjärden, där Kyrkviken ingår. Askrikefjärden har enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS, 2020) statusklassning enligt nedan.

Vattenförekomst: Askrikefjärden	Ekologisk status	Kemisk status
Befintlig status	Otillfredsställande	Uppnår ej god
Miljökvalitetsnorm	God ekologisk status 2027	Tidsfrist för tributyltenn-föreningar och antracen till 2027 och med helt undantag för bromerade difenyleter och kvicksilver.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte försämra möjligheten till att miljökvalitetsnormerna för vatten kan uppnås. Detaljplanen för Brädgården och Båtbyggaren har att hantera att dagvatten från ny föreslagen bebyggelse kan renas och fördröjas för att inte försämra jämfört med nuvarande läge. För att inte försämra Kyrkvikens förutsättningar att uppnå uppsatt miljökvalitetsnorm behöver allt dagvatten från förorenade ytor såsom vägar och parkeringar genomgå någon form av rening innan utsläpp till recipient.

I enlighet med Lidingö stads dagvattenpolicy ska den primära åtgärden vara att ta hand om dagvattnet vid källan, så kallat LOD. För att främja lokalt omhändertagande av dagvatten förses bostadsmarken med förbud att hårdgöra (t ex asfaltera, stenlägga) omfattande delar av trädgårdarna. Dagvatten från allmän platsmark såsom gator föreslås renas genom trädalléer med skelettjord (luftig jord) samt en större gräsbeklädd översilningsyta med renande funktion i kvarterets södra del (parkmark).

Planförslag och konsekvenser

Stadsbild, natur och bebyggelse

Nulägesbeskrivning

Området har varit bebyggt med industri- och verksamhetsändamål sedan tidigt 1900-tal. Gällande stadsplan (detaljplan) för kvarteren Brädgården och Båtbyggaren upprättades 1944 och det finns inget strandskydd i dag. På kvarteret Båtbyggaren finns båtknuten verksamhet medan kvarteret Brädgården nyligen har sanerats efter långvarig industriverksamhet. Planområdet ligger cirka 1,5 kilometer från Lidingö centrum, i naturskön miljö med kulturhistoriska värden både inom och utanför planområdet.

Planområdet har ett strategiskt läge i den smala grönstruktur som binder samman södra och norra Lidingö. Det har potential att utgöra ett än viktigare område i grönstrukturen för såväl växt- och djurlivet som för människor.

Området ligger inom ett regionalt grönt kilsamband mellan Långängen-Elfviks kilområde i öster och Sticklinges kilområde i väster. Österut finns ett större område kring Kyrkviken utpekad som ESKO, ekologiskt särskilt känsligt område i kommunens grönplan. Det omfattar stora delar av Elfviklandet och Långängen-Elfviks naturreservat. Hela Kyrkviken inklusive den inre delen är utpekad ESKO-område i kommunens blåplan.

Öster och norr om planområdet finns värdefulla ek/ädellövsmiljöer med högt naturvärde. Dessa miljöer ingår i ett sammanhängande kärnområde. Aktuellt planområde ingår i en svag länk till ädellövmiljöerna vid Lidingö kyrka och det starka samband som sedan finns från kyrkan till kärnområdet vid Ekholmsnäs. Den östra slänten mot kvarteret Brädgården har i kommunens grönplan redovisats som del i kärnområde för ek- och ädellövträd.

I kustinventeringen som utfördes 2015 bedömdes vattenmiljön hysa vissa naturvärden, med potential för höga värden för lek- och uppväxtområden för fisk om påverkan från bland annat båttrafiken kan minska på sikt. I kommunens grönplan finns en riktlinje om att tillskapa allmänt tillgängliga strandzoner vid detaljplaneläggning längs stränder.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att del av kvarteret Brädgården och Båtbyggaren omvandlas från att inhysa industri/verksamhet till att bebyggas med bostäder i form av villor och radhus/parhus. Den föreslagna bebyggelsen är småskalig för att anpassa sig till befintlig, omgivande bostadsbebyggelse såsom Canadahusen norr om planområdet och villorna längs Ekbackevägen öster om planområdet. Huvudentrén till det nya bostadsområdet ska vara Brädgårdsvägen. Ekbackevägen föreslås förlängas genom de nya bostadskvarteren och kopplas på Varvsvägen. Marken inom kvarteret Brädgården ligger idag lägre än Ekbacken. Den föreslås höjas för att ge bebyggelsen en enhetlig höjdsättning och gatan kan dras fram. Den höjda marken syftar också till att grundläggningsnivån för de nya bostäderna ska bli över +2,7 meter över havsnivån, vilket är lägsta rekommenderade nivå från länsstyrelsen ur översvämningssynpunkt.

Del av kvarteret Båtbyggaren fortsätter att inhysa dagens båtrelaterade verksamhet. Del av kvarteret Brädgården blir allmänt tillgänglig parkmark där dagvatten från allmänna gaturum kan renas på sin väg mot Kyrkviken. Strandens tillgänglighet för allmänheten säkerställs genom att den planläggs som allmän plats. Planförslaget innebär att det gröna sambandet längs strandlinjen stärks, vilket gynnar ädellövsträdsmiljöerna kring Kyrkviken samt den gröna kopplingen mellan södra och norra Lidingö.



Föreslagen illustrationsplan där bebyggelsestrukturen hämtar inspiration från sin kulturhistoriska omgivning.

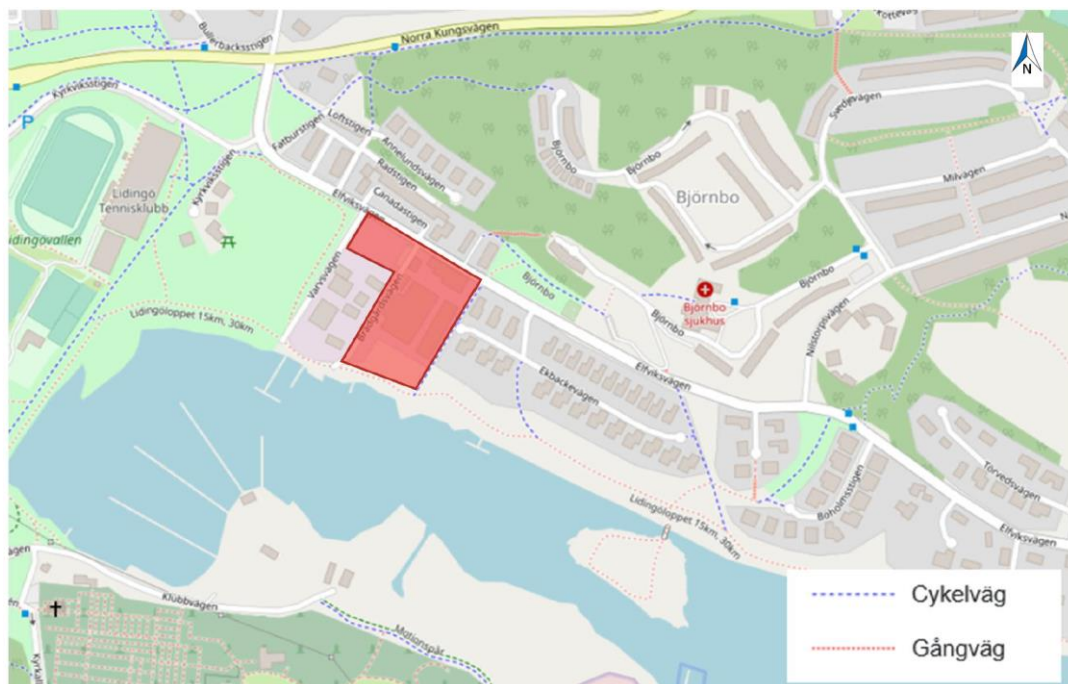
Bebyggelsestrukturen hämtar inspiration från sitt kulturhistoriska sammanhang. Radhusen föreslås formas kring en liten grönyta, vilket blinkar till hur Canadaradhusen är grupperade kring en grönyta bestående av smala, sammansatta trädgårdstäckor. I villakvarteret står husen nära det ”inre gaturummet” som centreras med ett litet torg försett med träd. Denna struktur tar sin inspiration från Villavägen som ligger en bit norrut på Lidingö, också i stadsdelen Bo. Strukturen möjliggör stora gröna trädgårdar på baksidorna, vilket kommer att möta besökare som kommer längs Elfviksvägen såväl som längs med strandpromenaden.

Till planhandlingarna bifogas ett gestaltungsprogram som närmare sätter ramarna för gestaltningen inom planområdet.

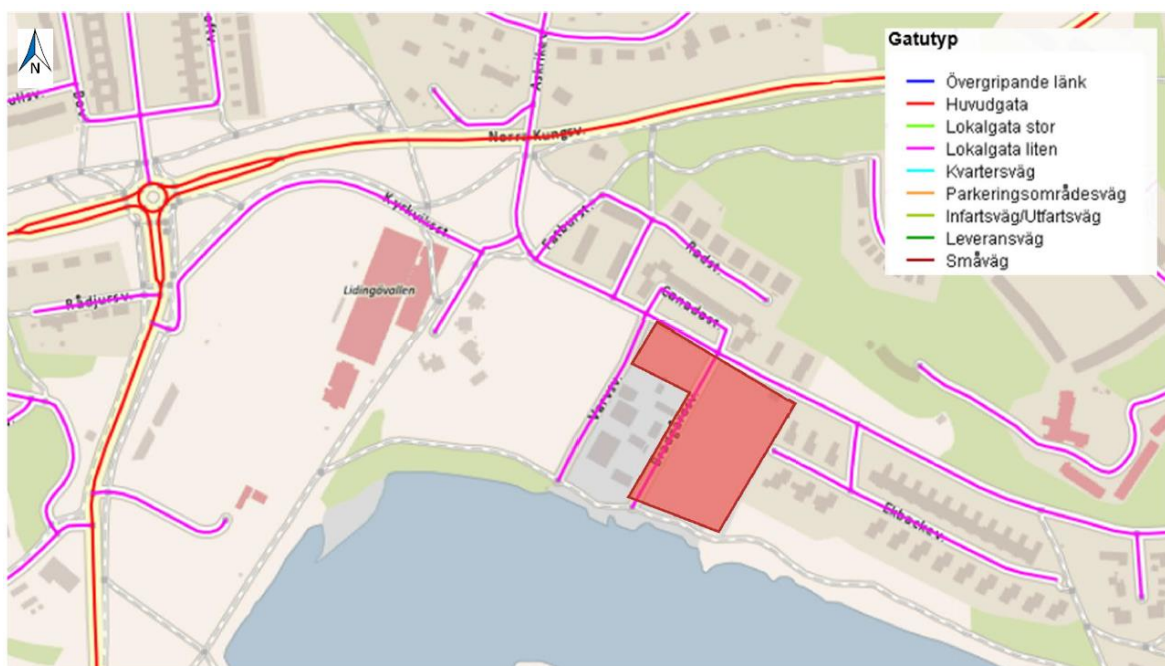
Gator, trafik och kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Planområdet angränsar till lokalgatan Elfviksvägen i norr och infartsvägen Brädgårdsvägen i väster. Öster och söder om planområdet löper en gång- och cykelväg. Närmaste huvudgata är Norra Kungsvägen. Det välutbyggda gång- och cykelnätet kring området är kopplat till många målpunkter i områdets omgivning, såsom Lidingöullen och Lidingö centrum. En ridstig leder förbi planområdet längs Elfviksvägen. Området kan nås från olika busshållplatser. De tre närmaste hållplatserna är Lidingöullen, Askrikevägen och Björnbo, som alla återfinns på gångavstånd.



Gång- och cykelvägnätet kring planområdet är väl utbyggt.



Norra Kungsvägen är en huvudgata, markerad med röd linje, och resterande gator i närområdet är lokalruter, markerade med lila linjer, med relativt låga trafikflöden.

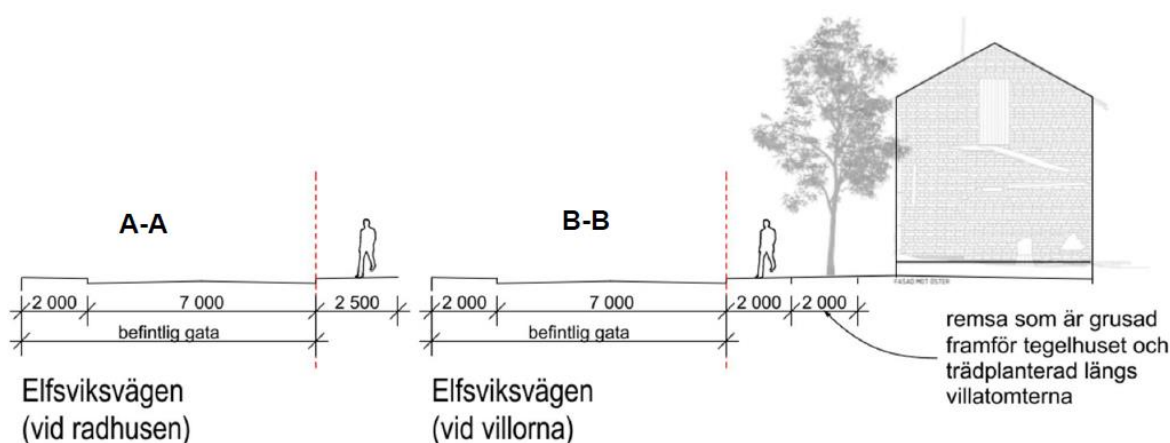
Planförslag och konsekvenser



Personbilstrafik till det nya bostadsområdet kan angöra via Brädgårdsvägen och Varvsvägen (svarta pilar). Större nyttotransporter såsom sopbilar leds i en slinga genom Ekbackevägen och planområdet för att undvika backrörelser (röda pilar). Trafik till båtverksamheten inom kvarteret Båtbyggaren använder Varvsvägen.

I stora drag innebär planförslaget att principerna för dagens gatunät bibehålls. Utgångspunkten är att gatorna ska präglas av grönska och ha goda möjligheter att fördröja dagvatten på väg ner mot parkens översilningsyta. I norra planområdet föreslås en trottoar anläggas längs med Elfviksvägen, som fortfarande erhåller god körbredd (sju meter), vilket också är riktvärde för busstrafik. Ridstigen som går längs med en lång sträcka av Elfviksvägen får här passera antingen på trottoaren eller i utkanten av körbanan. Brädgårdsvägen och kvartersgatan vid radhusen ska utformas som trädalléer. Träden ska stå i skelettjordar (luftig jord) dit vägdagvattnet ska ledas.

Ekbackevägen förlängs västerut genom kvarteret Brädgården och Båtbyggaren, för att sedan koppla på Varvsvägen. På så sätt skapas en gatuslinga som inte fodrar besvärliga backningsrörelser för nyttofordon såsom utryckningsfordon och sopbilar. Ekbackevägen med sju meter vägbredd fortsätter att vara dubbelriktad, medan kopplingen till planområdet är smalare (5,5 meter vägbredd) och enkelriktad. Leveranser i området som ska till verksamheterna inom kvarteret Båtbyggaren ska ske via Varvsvägen så att tunga fordon inte åker på Ekbackevägen i onödan.



Bilden visar Elfsviksvägen i genomskärning, där den befintliga gatan adderas med en bredare trottoar som är kantad av träd längs med villatomterna.

Norra Kungsvägen och Elfsviksvägens kapacitet och framtida behov har utretts i en trafikutredning, se övrig handling (se WSP 2021-04-22). Prognosen för trafikflöden för 2040 visar att det inte blir några kapacitetsproblem på gatorna i närområdet. Även i korsningspunkten Norra Kungsvägen/Elfsviksvägen, där det högsta trafikflödet uppstår, kommer man att vara väl under kapacitetstaket.

Sammantaget bedöms planförslaget uppfylla krav och riktlinjer för en god och säker trafikmiljö.

Parkering

Nulägesbeskrivning

I dag finns en lång kantställd parkeringsrad längs med Varvsvägen med cirka 35 p-platser. P-platserna används bland annat av de boende i Canadahuset som inte har möjlighet att ordna parkering vid sina små, kulturhistoriskt värdefulla tomter. Inom kvarteret Båtbyggaren finns en mindre parkeringsrad med cirka sju p-platser.

Som hjälp för att bedöma parkeringsbehovet vid planläggning och bygglovsgivning används *Handlingsplan för parkering i Lidingö stad, Inklusive parkeringsnorm*, 2015-06-10, dnr TN/2014:320. Parkeringstalen bygger på beräkningar baserade på antaganden om bilförarandel kopplat till nuläget och stadens mål. För att beräkna efterfrågan på parkering för bostäder och verksamheter utgår man från faktorer som påverkar bilinnehavet eller bilanvändningen.

Förutsättningarna för att resa med olika färdmedel skiljer sig mycket mellan olika delar av Lidingö. Av den anledningen har staden delats in i två zoner med olika parkeringstal. Den centrumnära zon A karaktäriseras av något färre antal boende per bostad, ett bättre kollektivtrafikläge och ett lägre bilinnehav jämfört med zon B. Med kollektivtrafiknära läge avses närheten till hållplats med 15 minuters turtäthet i högttrafik. Aktuellt planområde ligger inom zon B.

Planförslag och konsekvenser

Ett genomförande av planförslaget innebär att den långa parkeringsraden längs Varvsvägen kan vara kvar medan den lilla parkeringsytan inom kvarteret Båtbyggaren tas bort.

Sammantaget görs bedömningen att parkeringsbehovet för tillkommande bebyggelse ser ut på följande sätt:

Zon	Bilinhav (fordon/1000 inv.)	Lägenhet		Småhus	
		Antal boende/ Lgh	Parkeringsbehov	Antal boende/småhus	Parkeringsbehov
Zon A	357	1,6	0,6	2,9	1,0
Zon B	457	1,9	0,9	3,0	1,4

Villorna kan tillgodose sitt parkeringsbehov på respektive fastighet. För radhusen föreslås kantstensparkering längs gata. Stadens P-norm kan tillgodoses.

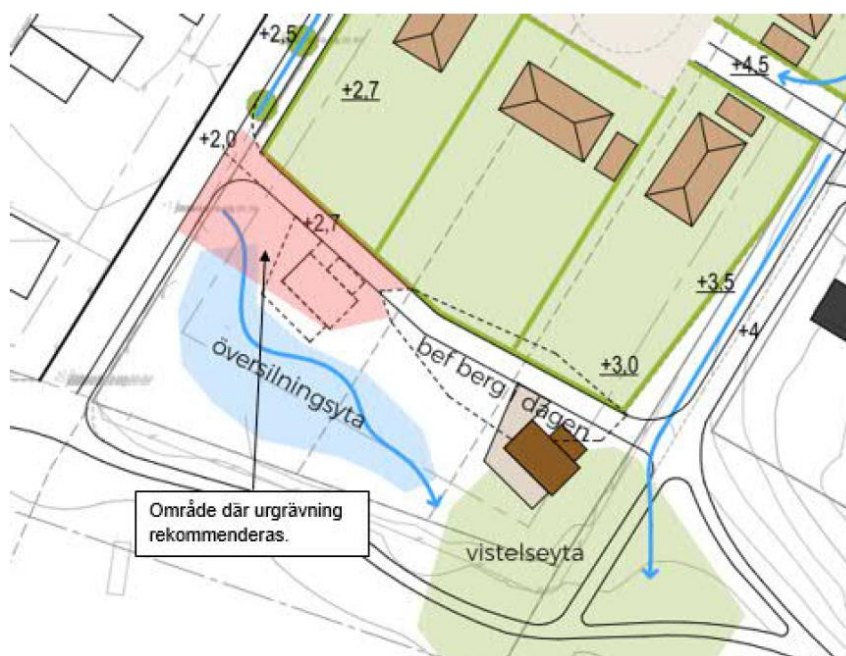
Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Jorden inom området består generellt av lera ovan friktionsjord (trolig morän) och berg. Ställvis förekommer även ytliga lager med befintliga fyllningsmassor i marknivå. Där befintliga fyllningsmassor saknas är den påträffade leran torrskorpefast till ett djup av ca 1-1,5 m under markytan och är därefter lös. Den lösa leran förekommer i mäktigheter om ca 0-8 m, och har bestämts ha en mycket till extremt låg odränerad skjuvhållfasthet. Sonderingsstopp i morän, på block eller på berg har erhållits på djup varierande mellan ca 1,5-3,0 m under markytan. I södra delen av området förekommer berg i dagen.

Planförslag och konsekvenser

Sammantaget krävs en del markarbeten för att göra marken lämplig för bostadsbebyggelse. Föreslagen detaljplan innebär en höjning av mark främst för att kunna ansluta på ett bra sätt till Elfviksvägen och Ekbackevägen, men också för att uppnå Länsstyrelsens rekommendationer om lägsta grundläggningsnivå för att undvika översvämningsrisk, +2,7 meter (RH 2000).



Den geotekniska utredningen föreslår att lera inom det rosa området väster om där berg i dagen observerats, skiftas ut och återfylls med krossmaterial. Detta för att säkerställa att totalstabiliteten är tillfredställande. OBS! På illustrationsplanen syns ett litet hus i sydöstra hörnet som sedermera är borttaget ur detaljplanen.

Utifrån utförda stabilitetsberäkningar rekommenderas att lera inom området, väster om där berg i dagen observerats, skiftas ut och återfylls med krossmaterial. Det rekommenderas

också att ytan söder om utskiftningsområdet lämnas obebyggd samt inte höjs. Detta för att säkerställa att totalstabiliteten är tillfredställande för området i stort.

Grundläggning av byggnader inom planområdet ska utföras med fribärande golv ovan stödpålar. Pålars längder går att uppskatta till en meter, dock med viss osäkerhet. Inom planområdets nordvästra del har inga geotekniska undersökningar utförts. Det kan i detta område förutsättas att grundläggning kommer ske med fribärande golv ovan stödpålar även här. Verifiering av detta antagande och eventuella pålars längder ska utredas närmare i senare skede in på byggnation.

Då leran, inom del av planområdet, har bestämts som mycket sättning-skänslig, så rekommenderas lokal lastkompensering, med lättare fyllningsmaterial (exempelvis lättklinker, skumglas eller cellplast) i anslutning till stödpålade byggnader. Detta för att undvika att det blir besvärande varierande sättningar mellan byggnad och omgivande mark. Viss markförstärkning förutsätts för exempelvis sättning-skänsliga ledningar etc. Typ av förstärkningsmetod väljs i detaljprojekteringskedan utifrån förväntad storlek på sättning och utifrån hur sättning-skänsliga ledningarna är. Förstärkningsmetod kan således utgöras av lättfyllning, kalkcementförstärkning eller stödpålad platta.

Kulturmiljö

Nulägesbeskrivning

Området norr om Inre Kyrkviken är relativt flackt och har sannolikt varit uppodlat sedan mycket lång tid tillbaka. Marken tillhörde tidigare gården Bo, vilken köptes av AB Lidingö Villastad 1907, som var ett av de företag som kom att exploatera ön med stora villaområden. Kvarteret Canada bebyggdes 1908 med nuvarande bebyggelse. Marken mellan husen och Kyrkviken hade tack vare de goda kommunikationerna sjövägen ett mycket lämpligt läge för industriella ändamål. Brädgården som tidigare benämndes Canada brädgård har funnits på platsen åtminstone sedan 1908. Kvarteret Båtbyggaren bebyggdes på 1910-talet, då med bland annat varvsbyggnader och en ved- och kolaffär. Båtbyggare Karl Fröberg öppnade sitt varv här 1917 och hade verksamhet i gång fram till 1971-72. Varvsnäringen här var i hög grad specialiserad mot byggande av motorbåtar för fritidsbruk. Stora delar 1900-talets första hälft höll det svenska motorbåtsbyggandet hög klass och båtbyggare Fröbergs tjänster var eftertraktade av legendariska båtkonstruktörer som CG Pettersson. Petterssonbåtar är ett begrepp bland båtentusiaster och det Fröbergska varvet är välkänt inom marinhistoriska kretsar.

De historiska verksamheterna inom planområdet får ses som en del i den infrastrukturens satsning som gjordes som grund för uppkomsten av villastaden och det moderna Lidingö. Inom kvarteret Brädgården finns en liten tegelbyggnad kvar som enligt uppgift bör vara från brädgårdens första tid. Det var ursprungligen ett maskinhus och kom senare att användas för slipning.

Den lilla tegelbyggnaden på kvarteret Brädgården bedöms ha ett miljöskapande värde, där den ligger väl synlig med sin högresta fasad mot Elfviksvägen. Byggnadens utförande i rött tegel med synliga valvmurningar gör den representativ för en huvudriktning inom den svenska industriarkitekturen. Byggnaden bedöms ha ett särskilt kulturhistoriskt värde, vilket gör att den bör bevaras för framtiden.



Tegelbyggnaden inom kvarteret Brädgården.

Viktiga karaktärsdrag hos tegelbyggnaden inom kvarteret Brädgården:

- Fasad av rött tegel med synliga ankarjärn
- Plåtklätt sadeltak
- Stram symmetrisk fasad mot Elfviksvägen med murade fönstervalv

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att tegelhuset ska bevaras. Att bevara tegelhuset inom kvarteret Brädgården kräver vissa speciallösningar som är tekniskt svåra och tidskrävande. Byggnaden kommer att planläggas som bostadsmark. Den kommer i praktiken att utgöra en komplementbyggnad i utkanten av en av de nya villaträdgårdarna. Tegelbyggnaden förses med rivningsförbud samt varsamhetsbestämmelser för att den ska ha ett bestående juridiskt skydd även när kommunen har sålt fastigheten till en privat fastighetsägare. Varsamhetsbestämmelserna har utformats med utgångspunkt från de viktiga karaktärsdrag som listats. Det innebär att så länge den nya fastighetsägaren värnar dessa karaktärsdrag, kan åtgärder göras för att anpassa byggnaden till en lämplig användning, kanske som gäststuga eller ateljé. För att kunna genomföra byggnation av kvarteret krävs att huset lyfts för att komma i ny marknivå. Huset behöver saneras invändigt innan kommunen säljer det.

Service

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger ca 1,5 km fågelvägen från Lidingö centrum, vilket motsvarar knappt två kilometers cykling. I Lidingö centrum finns service såsom matbutik, bank, restauranger och affärer. Där ligger också stadshuset där många kommunala verksamheter huserar. Inom cykelavstånd från planområdet finns skolor från förskola upp till gymnasium. Strax väster om planområdet ligger Lidingövägen med stort utbud av idrottsaktiviteter.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär ett tillskott av invånarunderlag för ovan nämnd service. Planförslaget stärker också de rekreativa möjligheterna genom att gång- och cykelvägen närmast strandlinjen rustas och fortsätts hållas allmänt tillgänglig.

Teknisk försörjning

Princip

Detaljplanen handlar om att omvandla gammal verksamhetsmark till bostadsändamål. Runt omkring planområdet finns befintliga bostäder. Därmed är en stor del av infrastrukturen redan utbyggd, vad gäller exempelvis vägar och ledningar. Plangenomförandet innebär att den befintliga infrastrukturen kompletteras och rustas upp.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för VA, vilket innebär att kommunen är VA-huvudman och ska förse samtliga fastigheter inom området med vatten och avlopp. Nya allmänna VA-ledningar (stadens ledningar) förläggs inom allmän plats med anslutningspunkt vid fastighetsgräns mellan allmän plats och kvarter.

Ledningar: värme, el och digital kommunikation

Nulägesbeskrivning

Det finns befintliga ledningar i gatorna kring planområdet för följande ändamål och med följande ledningsägare:

- Vatten och spillvatten inklusive dagvattenledningar samt i viss utsträckning gatubelysning (Lidingö stad)
- Fjärrvärme (Stockholm exergi)
- El (Ellevio). Utgår från en elnätstation väster om Varsvägen.
- Fiberbredband (Skanova)

Planförslag och konsekvenser

Ledningarna ligger i gatumark i dag och kommer att fortsätta göra det även efter planens genomförande. Planens genomförande bedöms inte kräva ledningsflytt, däremot krävs sedvanlig ledningssamordning i genomförandeskedet för att förhindra att ledningar skadas.

Avfall

Sophantering föreslås lösas på konventionellt vis med sopkärl på varje fastighet. Sopkärlen körs ut och ställs utanför tomtgräns vid tömningsdags. Det finns en återvinningstation för förpackningar och tidningar cirka 250 meter från planområdet, precis norr om Lidingövallen.

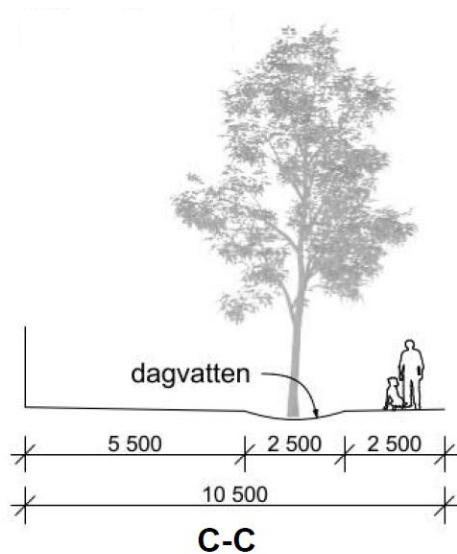
Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Kyrkviken är i dagsläget starkt påverkad av övergödning och miljögifter. Detta är en följd av båtverksamheter och tidigare industrier, men också en följd av att en stor del av dagvattnet från Lidingö tätort har sitt utlopp i inre Kyrkviken. Utsläppsminskande åtgärder för befintlig bebyggelse behöver genomföras för att uppnå god status, vilket kommunen utreder.

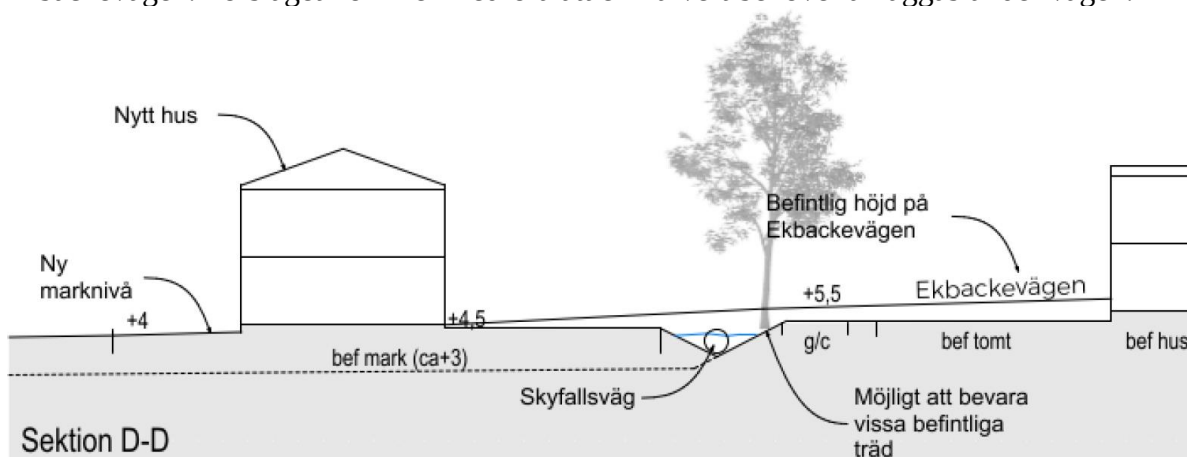
Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen för Brädgården och Båtbyggaren har specifikt att hantera att dagvatten från ny föreslagen bebyggelse kan renas och fördröjas för att inte försämrats jämfört med nuvarande läge. För att inte försämrats Kyrkvikens förutsättningar att uppnå uppsatt miljö kvalitetsnorm behöver allt dagvatten från förorenade ytor såsom vägar och parkeringar genomgå någon form av rening innan utsläpp till recipient.



Brädgårdsvägen

Inom planområdet finns två skyfallsvägar att beakta. En i Varvsvägen och en öster om, och delvis inom, kvarteret Brädgården. Det är viktigt att skyfallsvägarna säkerställs i samband med exploateringen så att inte skada på byggnader eller samhällsviktiga funktioner uppstår vid intensiva regn. Med föreslagen strukturplan behålls skyfallsvägen i Varvsvägen. Skyfallsvägen öster om kvarteret Brädgården anpassas till tilltänkt tomtgräns samt till planerad lokalgata som byggs upp och förbinds med Ekbackevägen. Förslaget kommer medföra att en kulvert behöver anläggas under vägen.



Principsektion över skyfallsväg genom kulvert under Ekbackevägen.

Då dagvattnets föroreningsinnehåll i stor utsträckning är partikelbundet är reningseffekten i en dagvattenanläggning starkt sammankopplad till dess avskiljningsförmåga. Avskiljning skapas enklast genom sedimentering eller filtrering. Lösta ämnen kan reduceras genom omvandling via kemiska eller mikrobiologiska processer eller fastläggas genom ytkemiska processer. Näringsämnen kan reduceras genom upptag i vegetation.

För att minska miljöpåverkan på dagvattnet ska man välja material som inte innehåller miljöskadliga ämnen. Kända ytor som avger föroreningar är till exempel takbeläggning, belysningsstolpar och räcken som är varmförzinkade eller i övrigt innehåller zink. Plastbelagda plåttak kan avge organiska föroreningar.

I enlighet med Lidingö stads dagvattenpolicy tillämpas lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom kvartersmark. På så sätt undviks att dagvattnet leds ut direkt till recipient. Då marken bedöms ha låg genomsläpplighet bör LOD-lösningarna inte enbart baseras på infiltration utan vatten kan komma att behöva samlas upp för att sedan dräneras bort mot den allmänna dagvattenanläggningen. Infiltrationsförutsättningarna kan öka genom att exempelvis använda sig av sandinblandad matjord vid anläggande av nya gräsmattor. För fastigheter som delvis kommer behöva fyllas upp kan infiltrationsförutsättningarna öka i fyllnadsmassorna.

Förslag på utformning av LOD-anläggningar finns sammanställt i ett dokument framtaget av Lidingös tekniska förvaltning, se stadens hemsida.

Miljö, hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Nulägesbeskrivning

Marken inom planområdet är förorenad efter långvarig industriell verksamhet. Inom kvarteret Båtbyggaren har man låtit sanera ner till MKM – mindre känslig markanvändning.

Naturvårdsverket har riktvärden för markkvalitet, vilka är kopplade till två typer av markanvändning:

- Känslig Markanvändning (KM): Markkvaliteten begränsar inte val av markanvändning. Marken ska t.ex. kunna användas till bostäder, daghem, odling etc.
- Mindre Känslig Markanvändning (MKM): Markkvaliteten begränsar val av markanvändning. Marken kan t.ex. användas för kontor, industrier eller vägar.

Planförslag och konsekvenser

Marken behöver saneras ytterligare innan den kan bebyggas med bostäder. Analysresultat visar att fyllnadsmaterial inom området är påverkat av förorenande ämnen. Den underliggande leran är också delvis påverkad med halter över åtgärds målet. Den översiktliga riskbedömningen visar att det i området där kvartersmark planeras finns ett behov av riskreduktion för att minska halten av framför allt metaller och PAH (polycykliska aromatiska kolväten). Inom strandområdet som framgent ska nyttjas som allmän platsmark för rekreation finns ett åtgärdsbehov av metaller, PAH, PCB (polyklorerade bifenyler) och TBT (har historiskt använts i båtbottnfärger) jämfört med det generella riktvärdet för känslig markanvändning. Jordarten här är dock lerigare och har högre organisk halt än vad de generella riktvärdena baseras på varför framtagande av platsspecifika riktvärden rekommenderas. För att kunna infiltrera dagvatten i marken behöver marken saneras.

Innan byggnader får uppföras inom kvartersmark för bostadsändamål ska marken saneras till nivåer motsvarande känslig markanvändning (KM), vilket regleras med planbestämmelse i detaljplanekartan. För allmän platsmark gäller att parkmark också ska saneras ner till känslig markanvändning. Innan detaljplanens antas ska en fördjupad riskbedömning utföras, för att göra mer träffsäkra riskreducerande åtgärder inom strandområdet. Då ska platsspecifika riktvärden samt en uppföljande åtgärdsutredning för att ta fram en lämplig åtgärds metod utföras.

Radon

Nulägesbeskrivning

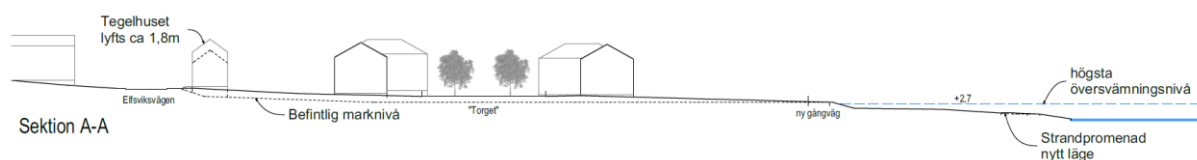
Då tät lera förekommer inom större delen av området så bedöms risk för markradon som låg.

Planförslag och konsekvenser

Trots att radonrisken bedöms som låg så rekommenderar framtagna geoteknisk undersökning att man betraktar marken som att den innehar normal radonrisk och att det därmed krävs ett radonskyddat utförande vid byggnation.

Översvämning

Vid framtagande av strukturplan och höjdsättning av marken har hänsyn tagits till Länsstyrelsens rekommendationer om lägsta grundläggningsnivå för att undvika översvämningssrisk, vilket är +2,7 meter (i höjdsystemet RH 2000). Föreslagen bebyggelse placerar sig som lägst på +3,3 meter (RH 2000). Att uppföra källare är förbjudet inom detaljplanen. Inom planområdet finns två skyfallsvägar att beakta. En i Varvsvägen och en öster om, och delvis inom, kvarteret Brädgården. Med föreslagen strukturplan behålls skyfallsvägen i Varvsvägen. Skyfallsvägen öster om kvarteret Brädgården anpassas till tilltänkt tomtgräns samt till planerad lokalgata som byggs upp och förbinds med Ekbackevägen. Förslaget kommer medföra att en kulvert behöver anläggas under vägen så att vattnet kan rinna vidare mot parkmarken och Kyrkviken.



Principsektion som visar genomskärning genom planområdets villadel, parkmark och vattenområde. Den nya bebyggelsen placerar sig över högsta översvämningssnivå, vilket säkras med gatuhöjder i detaljplan.

Buller

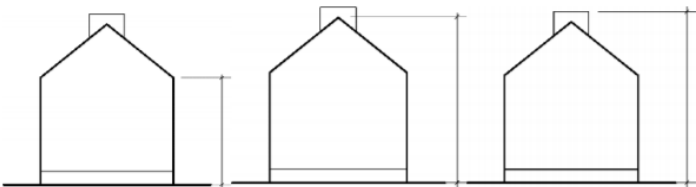
Planförlag och konsekvenser

En bullerutredning har tagits fram där man simulerar en uppskattad trafikbullersituation vid Båtbyggaren och Brädgården år 2040. Denna visar att de ekvivalenta ljudnivåerna är långt ifrån att överskrida riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid någon byggnads fasad i förslaget. Även riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid uteplatser klaras utan ytterligare åtgärder. När det gäller riktvärdet 70 dBA för maximal ljudnivå vid uteplats föreslås dessa placeras på radhuslängans södra sidor, då riktvärdet överskrids vid den norra fasaden längs Elfviksvägen.

Ljudnivåerna från närliggande verksamheter har beräknats och riktvärden överskrids vid minst en sida av fasaden utan åtgärder. Med ett 2 meter högt bullerplank längs verksamheternas fastighetsgräns blir de beräknade ljudnivåerna högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå, och riktvärdet dagtid klaras vid samtliga fasader i byggnadsförslaget. Inga riktvärden för buller från verksamheter vid uteplatser finns, men en allmän rekommendation är att eftersträva riktvärden vid uteplats från trafikbuller, 50 dBA ekvivalent ljudnivå, vilket överskrids vid flera uteplatser utan åtgärder. Med en skärm som skyddar planområdet från verksamhetsbuller säkerställs en god ljudmiljö inom planområdet.

Planbestämmelser

Bestämmelser	Förklaring/syfte samt lagrum
Användning	4 kap. 5 § 1 st 3 p PBL
B	Tillåten användning är B = bostäder.
GATA	Tillåten användning är gata.
GC-VÄG	Tillåten användning är GC-väg. Då ytan planlagd för GC-väg är väldigt bred inryms breda gröna remsor för exempelvis dagvattenhantering.
PARK	Tillåten användning är park. Inom användningen park ryms även komplement som

	behövs för platsens skötsel och bruk samt gång- och cykelväg och dagvattenhantering.
TORG	Tillåten användning är torg. Ytan är liten och kommer anta karaktären av ett litet grönt gaturum. Motortrafik får köra här.
W	Tillåten användning är W = vattenområde. Vattenområde används för att planlägga öppet vatten och vatten med mindre anläggningar såsom bryggor där karaktären av öppet vatten avses bibehållas.
Egenskaper	Se lagrum under respektive egenskapsbestämmelse
a1, a2, a5	Strandskyddet är upphävt. <i>4 kap. 17 § PBL</i>
+0,0	Markens höjd över angivet nollplan, syftar bland annat till att säkerställa att marken inte riskerar att översvämmas. <i>4 kap. 12 § PBL</i>
m ₁	Bullerplank ska uppföras i gräns mellan kvarteret Båtbyggaren och gata. På så sätt skyddas de nya bostäderna från verksamhetsbuller i kvarteret Båtbyggaren. <i>4 kap. 12 § PBL</i>
m ₂	Mark ska saneras till nivåer motsvarande känslig markanvändning (KM) enligt Naturvårdsverkets riktvärden. <i>4 kap. 12 § PBL</i>
m ₃	Mark ska skiftas ut för att säkra totalstabiliteten för marken inom planområdet. <i>4 kap. 12 § PBL</i>
	"Prickmark" - marken får inte försees med byggnad. Bestämmelsen syftar till att byggnader ska placeras på ett traditionellt sätt inspirerat av trädgårdsstadens ideal, med byggnader nära angöringsgatan och sedan stora trädgårdar på baksidorna. Prickmark finns också på kvartersmark avsedd för trottoar och gatuparkering vid radhusen. Prickmarken syftar också till att avsätta yta för småskalig och lokal dagvattenhantering (LOD) på egen fastighet. <i>4 kap. 11 § 1 st 1 p. PBL</i>
d ₁ , d ₂	Minsta tillåtna fastighetsstorlek för villorna är 950 kvm respektive 170 kvm för radhusen. Bestämmelserna syftar till att värna att den föreslagna bebyggelsen utformas i samklang med de traditionella principerna för Lidingös villastäder. <i>4 kap. 11 § 1 st 1 p. PBL</i>
h ₁ , h ₂ , h ₃ , h ₄	Högsta tillåtna nockhöjd på byggnader. Nockhöjden är beräknad utifrån att huvudbyggnader som högst ska kunna utformas i två fulla våningar inkl. sadeltak. Radhusen har en meter högre nockhöjd än villorna, eftersom de ofta har ett större husdjup (vilket kan ge en högre nockhöjd) samt kan de behöva ta upp mindre höjdskillnader med sockel, till skillnad från villorna som kan ta upp höjdskillnader i omgivande trädgårdsmark. För komplementbyggnader gäller en våning inkl. sadeltak. För tegelhusets potentiella tillbyggnad gäller att denna inte får vara högre än höjden på tegelhusets takfot. <i>4 kap. 16 § 1 st 1 p. PBL</i> <i>4 kap. 11 § 1 st 1 p. PBL</i> Figur 7. Principer för byggnadshöjd, nockhöjd och totalhöjd.  Illustration hämtad ur rapporten Exempel på reglering av byggnadsverks höjder och våningsantal (Boverket 2016). Se mittenhuset för nockhöjd.
g	Markreservat för gemensamhetsanläggning för parkering och trottoar. Underlättar vid lantmäteriförrättningen när gemensamhetsanläggning ska bildas. <i>4 kap 6 § PBL</i>
p ₁	Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, i enlighet med den gamla byggnadsstadgan. <i>4 kap. 16 § 1 st 1 p. PBL</i>

p ₂	Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Möjliggör att byggnaden kan underhållas på den egna fastigheten. Minskar risken för grannkonflikter. <i>4 kap. 16 § 1 st 1 p. PBL</i>
r	Tegelhuset har ett kulturhistoriskt värde och får därför inte rivas. <i>4 kap. 16 § 1 st 4 p PBL</i> <i>8 kap. 13 §. PBL</i>
	Utfartsförbud. Utfartsförbudet syftar till att de nya bostäderna ska ha en ordnad och trafiksäker utfartslösning ut mot det lilla torget och Ekbackevägens förlängning. <i>4 kap. 16 § PBL</i>
o	Takvinkel ska vara 25-35°. Detta gäller för såväl huvudbyggnader som komplementbyggnader. Den nätta takvinkeln tar sin inspiration från 1920-talets klassicism där takvolymen underordnar sig fasaderna. <i>4 kap. 16 § 1 st 1 p. PBL</i>
f ₁ , f ₂	Endast friliggande villor respektive rad-/parhus är tillåtna på respektive yta. Bestämmelsen syftar till att värna ett luftigt, småskaligt byggnadssätt. <i>4 kap. 16 § 1 st 1 p. PBL</i>
f ₃	Endast sadeltak är tillåtet. Detta gäller för såväl huvudbyggnader som komplementbyggnader. Sadeltaket bidrar till att ge det nya bostadsområdet en enhetlig, traditionell siluett. <i>4 kap. 16 § 1 st 1 p. PBL</i>
f ₄	Tegelhuset får endast användas som komplementbyggnad till bostaden, såsom exempelvis gäststuga, hemmakontor eller ateljé. Byggnaden ligger precis intill Elfviksvägen vilket innebär att bullergränsvärdena överskrids för bostadsanvändning.
b ₁ , b ₂	Minst 35 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig för radhusen, medan minst 75% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig för villorna. Detta syftar till att motverka stora hårdgjorda ytor (asfaltering, plattläggning) och främja mjuka ytor (gräs, grus), vilka skyddar mot exempelvis översvämningar. <i>4 kap. 16 § PBL</i> <i>4 kap. 12 § PBL</i>
b ₃	Grundläggning av byggnader ska utföras med fribärande golv ovan stödpålar. Bestämmelsen syftar till att byggnader grundläggs på ett säkert sätt i enlighet med framtagna geoteknisk utredning. <i>4 kap. 12 § PBL</i>
b ₄	Källare får inte finnas. Bestämmelsen syftar till att byggnader ska grundläggas på ett säkert sätt och undvika eventuella översvämningar. <i>4 kap. 12 § PBL</i>
e ₁	Största byggnadsarea är 130 kvm för huvudbyggnad respektive 30 kvm för komplementbyggnad. Gäller för villafastigheterna. Förtydligande: För villafastigheten som också kommer att inrymma det kulturhistoriska tegelhuset, gäller 30 kvm komplementbyggnad <i>utöver</i> tegelbyggnaden. <i>4 kap. 11 § 1 st 1 p. PBL</i>
e ₂	Största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean. Gäller för radhusen. <i>4 kap. 11 § 1 st 1 p. PBL</i>
k	Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehålla sin karaktär med avseende på fasad av rött tegel med synliga ankarjärn, plåtklätt sadeltak samt stram symmetrisk fasad mot Elfviksvägen med murade fönstervall. <i>8 kap. 13 §. PBL</i> <i>4 kap. 16 § 1 st 3 p PBL</i>
a ₃	Startbesked får inte ges för byggnad förrän sanering av mark utförts till nivåer motsvarande känslig markanvändning (KM) enligt Naturvårdsverkets riktvärden <i>4 kap. 12 § PBL</i>
a ₄	Bygglov krävs även för komplement- och tillbyggnader som annars är lovberfriade enligt PBL 9 kap. 4 a – c §§. Bestämmelsen syftar till att den nya bebyggelsen ska anpassa sig till sin kulturhistoriskt värdefulla omgivning, med avseende på exempelvis småskalighet.

Genomförande, ekonomi & ansvar

Genomförande

Detaljplanen ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. Under avsnittet beskrivs vilka tillstånd

som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

Tidplan för genomförande

Samråd	Kvartal 1 2022
Granskning	Kvartal 3 2022
Antagande av kommunfullmäktige	Kvartal 1 2023

Planen vinner laga kraft tre veckor efter antagande om den inte överklagas.

Markanvisningstävling för radhusen ska genomföras efter detaljplanens antagande. Försäljning av villatomterna ska ske styckvis på öppen marknad efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Markarbeten och fastighetsbildning kan påbörjas efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Avtal

Markanvisningsavtal och senare överenskommelse om exploatering och köpeavtal kommer att tecknas mellan Lidingö stad och den exploatör som genom markanvisningstävling tilldelas byggrätten för radhusen. Köpeavtal kommer att tecknas mellan Lidingö stad och framtida ägarna av villafastigheterna. Det gestaltungsprogram som tagits fram för detaljplanen ska knytas till exploateringsavtal och köpeavtal.

Inom planområdet finns ett arrendeavtal med Seacastle för båtuppställningsplats. Lidingö stad har påbörjat en dialog med Seacastle för att omlokalisera båtuppställningsplatsen söder om planområdet, samordning med övriga arrendatorer inom det området pågår.

Det finns tre samfälligheter inom området, med syfte att utgöra väg. I den nya detaljplanen föreslås dessa markområden bli allmän platsmark gata och park med kommunalt huvudmannaskap. Avtal om marköverlåtelse ska därför tecknas med de samfälligheter som finns inom planområdet.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Respektive byggherre ansvarar för genomförandet inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Planområdet berör fastigheterna S:297, S:302, S:303, Lidingö 5:15, Lidingö 5:14, Lidingö 5:13, Lidingö 5:175, Båtbyggaren 2, Båtbyggaren 1 och Lidingö 5:156*2.

- S:297, S:302, S:303 ägs av privata samfälligheter.
- Lidingö 5:15, Lidingö 5:14, Lidingö 5:13, Lidingö 5:175 ägs av Lidingö Stad.
- Båtbyggaren 2, Båtbyggaren 1 och Lidingö 5:156*2 ägs av Lidingö stads tomtaktiebolag.

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör att fastigheter kan nybildas och ombildas genom fastighetsreglering och avstyckning för bostads-och parkändamål. Fastighetsbildningsförrättning initieras av Lidingö stad. Ansökan om förrättning sker till Lantmäteriet. Radhusexploatören initierar och

bekostar avstyckning av radhusfastigheterna. All allmän platsmark inom planområdet bör överföras genom en fastighetsreglering från markägaren till Lidingö stad. Det är staden som bär det yttersta ansvaret för att ansöka om fastighetsreglering för marken som är avsedd för allmän plats.

Marköverföringar

Staden kommer att behöva förvärva eller lösa in markområden som kommer att utgöra allmän plats. Det betyder att S:297, S:302, S:303 kommer att behöva förvärvas. Ersättning mellan staden och markägaren hanteras genom separat avtal.

Gemensamhetsanläggningar

Exploatören ansvarar för att bilda de servitut och gemensamhetsanläggningar som kan behövas för att radhusfastigheterna ska bli ändamålsenliga.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän platsmark

Lidingö stad ansvarar och genomför utbyggnad av allmän platsmark inom planområdet.

Förorenad mark

Marken inom kv. Brädgården är sanerad till MKM-nivå (mindre känslig markanvändning). Inför byggnation behöver marken inom planområdet saneras ytterligare så den lämpar sig för bostäder och park. Inom ett mindre område av kv. Brädgården behöver marken skiktas ur för att förbättra markstabiliteten. Marknivån behöver även höjas för att kvarteret ska anslutas på ett bra sätt till omkringliggande vägar. Detta kommer utredas vidare under planprocessen. Lidingö stad ansvarar för och bekostar sanering och markarbeten.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för VA, vilket innebär att kommunen är VA-huvudman och ska förse samtliga fastigheter inom området med vatten och avlopp. Nya allmänna VA-ledningar (stadens ledningar) förläggs inom allmän plats med förbindelsepunkt 50 cm från fastighetsgräns på allmän platsmark.

Dagvatten

Lidingö stads dagvattenpolicy ska följas. En dagvattenutredning har gjorts för detaljplanen. Dagvatten ska så långt som möjligt fördröjas, renas och infiltreras inom kvartersmarken. För dagvatten från allmän platsmark föreslås avledning till skelettjordar samt översilningsyta med renande funktion. Syftet är att den nya bebyggelsen inte ska belasta recipienten.

Avfall

Sophantering föreslås lösas på konventionellt vis med sopkärl på varje fastighet. Sopkärlen körs ut och ställs på tomtgräns där sopbilen kan stanna på tömningsdag. Det finns en återvinningstation för förpackningar och tidningar cirka 250 meter från planområdet, precis norr om Lidingövallen.

Fjärrvärme

Den nya bebyggelsen ska anslutas till fjärrvärme om inte ett mer miljövänligt alternativ kan redovisas. Stockholm Exergi har fjärrvärmeledningar i Elfviksvägen, precis norr om planområdet.

El- fiber- och teleledningar

Den nya bebyggelsen ska anslutas till befintligt elnät, telenät och fiberledningar. Det finns el- och fiberledningar (Ellevio och Skanova) i gatumarken vid planområdet. Det finns en elnätstation väster om Varvsvägen. Planens genomförande bedöms inte kräva ledningsflytt, däremot krävs sedvanlig ledningssamordning i genomförandeskedet.

Parkering

Parkering för radhusen föreslås som kantstensparkering på kvartersmark. Villafastigheterna kan tillgodose sitt parkeringsbehov på respektive tomt inom kvartersmark.

Ekonomiska frågor**Planavgift**

Detaljplanearbetet utförs av Lidingö stad. Plankostnaderna fördelas mellan Lidingö stad samt Lidingö stads tomtaktiebolag.

Bygglov

För bygglov och bygganmälan kommer det att erläggas exploatören för radhusen samt framtida villatomtägare avgifter enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens fastställda taxa.

Fastighetsbildning

Förrättningskostnader för lantmäteriförrättning som krävs vid detaljplanens genomförande debiteras av Lantmäteriet enligt gällande förrättningstaxa.

Utbyggnad av allmän platsmark

Lidingö stad ansvarar för och bekostar utbyggnad av allmän platsmark inom planområdet.

Kvartersmark

Respektive exploatör ansvarar för och bekostar utbyggnaden inom kvartersmark.

Lidingö stad ansvarar för att överlämna den kulturhistoriskt värdefulla tegelbyggnaden i ett gott skick till framtida villtomtägare.

Vatten och avlopp (VA)

Avgifter för vatten och avlopp kommer debiteras enligt Stadens VA-taxa. Exploatören av radhusfastigheterna samt framtida villatomtägare bekostar anslutningen för sina respektive fastigheter.

Fjärrvärme

Exploatören av radhusfastigheterna samt framtida villatomtsägare bekostar anslutningen för sina respektive fastigheter.

El, tele, fiber

Exploatören av radhusfastigheterna samt framtida villatomtsägare bekostar anslutningen för sina respektive fastigheter.

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:

Per Dunberg
Åsa Dahlgren
Maria Nästesjö
Thereze Rydel
Johan Morén

Planchef
Projektledare
Planarkitekt
Exploateringskonsult, SWECO
Exploateringskonsult, SWECO