



Lidingö
stad

2025-12-22

LS 2024/2035

Samrådshandling

Planbeskrivning tillhörande detaljplan
för

Lejonet 29

Stadsdelen Hersby

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

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

Innehållsförteckning

Vad är en detaljplan och hur går det till?	2
Om detaljplanen	5
Detaljplanens handlingar	5
Plan- och bygglagen	5
Förfarande och planprocess	5
Bakgrund	6
Syfte och huvuddrag	6
Uppdrag	7
Undersökning av betydande miljöpåverkan	7
Plandata	7
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden	7
Tidigare ställningstaganden	7
Översiktsplan	7
Gällande detaljplan	9
Riksintressen	10
Planens överensstämmelse med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken	10
Miljömål	10
Miljökvalitetsnormer (MKN)	10
Planförslag och konsekvenser	12
Bebyggelse, stadsbild och gestaltning	12
Kulturmiljö	13
Service	18
Natur och park	18
Gator och trafik	19
Geotekniska förhållanden	20
Teknisk försörjning	21
Dagvatten	21
Risker, miljö, hälsa och säkerhet	22
Förorenad mark	22
Radon	23
Ljus	23
Buller	24
Ras, skred, erosion, sättningar	30
Farligt gods	30
Drivmedelsstation	33
Räddningstjänsten tillgänglighet i området	36
Planbestämmelser	37

Genomförandefrågor.....	39
Organisatoriska frågor	39
Fastighetsrättsliga frågor	39
Tekniska frågor	39
Ekonomiska frågor	40
Medverkande tjänstemän	41

Om detaljplanen

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta A3 i skala 1:500

Följande utredningar har tagits fram under planarbetet

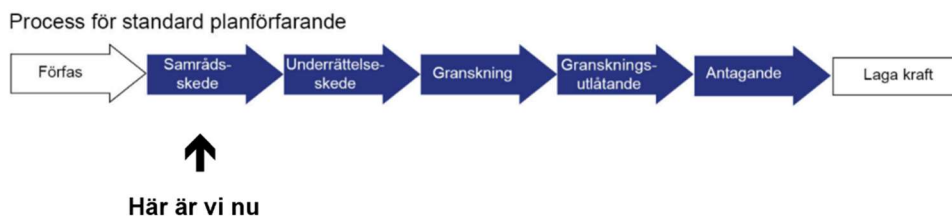
- Risk-PM (Bengt Dahlgren, 2024)
- Antikvarisk förundersökning (Reichmann antikvarier, 2024)
- Åtgärdsförslag trafikbuller (Efterklang/Afry, 2025)
- Undersökning av betydande miljöpåverkan (Lidingö stad, 2025)

Plan- och bygglagen

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse efter den 1 januari 2015, med ändringar fram t.o.m. SFS 2025:519.

Förfarande och planprocess

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



Tidplan

Beslut om planuppdrag	23 oktober 2024
Samråd	Kv. 1 2025
Granskning	Kv. 1 2026
Antagande	Kv. 2 2026

Laga kraft cirka 3 veckor efter antagande, om antagandebeslutet inte överklagas.

Bakgrund

Lejonet 29 är en fastighet som ursprungligen planlades för bostadsändamål och sedan kom att planläggas för centrum- och handelsändamål år 2000. Den befintliga huvudbyggnaden uppfördes i slutet av 1940-talet som bostadshus enligt då gällande stadsplan från 1913. Byggnaden har fortsatt att användas som bostad även efter planläggningen 2000. Fastighetsägaren Lidingö stads tomtaktiebolag vill att fastigheten kan fortsätta användas för bostadsändamål. Därför prövas nu platsens lämplighet för bostadsändamål inom ramen för en detaljplaneprocess. I planarbetet har frågor avseende framför allt närheten till riskfylld verksamhet på grannfastigheten (drivmedelsstation) samt förekomst av trafikbuller utretts.

Syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att bekräfta pågående markanvändning genom att möjliggöra för bostadsändamål på fastigheten Lejonet 29. Detaljplanen är utformad med en byggrätt som möjliggör för ett enbostadshus i två våningar. Detaljplanen möjliggör att befintlig villa från 1940-talet kan byggas till, alternativt kan befintlig villa ersättas med ett nytt bostadshus. Detaljplanen ställer höga krav på arkitektonisk kvalitet avseende såväl ombyggnad som nybyggnad.

Befintlig byggnad är en egnahemsvilla från 1940-talet. Byggnaden är i planförslaget försedd med varsamhetsbestämmelser för att restaurering/renovering och eventuell tillbyggnad ska utföras på ett sätt som inte förvanskar den befintliga byggnadens kulturhistoriska värden och karaktär. Byggnaden bedöms dock inte ha tillräckligt högt kulturhistoriskt värde att det motiverar ett rivningsförbud.



Lejonet 29, foto taget inifrån trädgården i december 2024. Villabyggnaden är uppförd på 1940-talet. I bakgrunden skymtas drivmedelsstationen OKQ8 samt Södra Kungsvägen.

Uppdrag

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 23 oktober 2024 att förslag till detaljplan ska upprättas för Lejonet 29 i huvudsaklig överensstämmelse med start-PM daterat 4 oktober 2024.

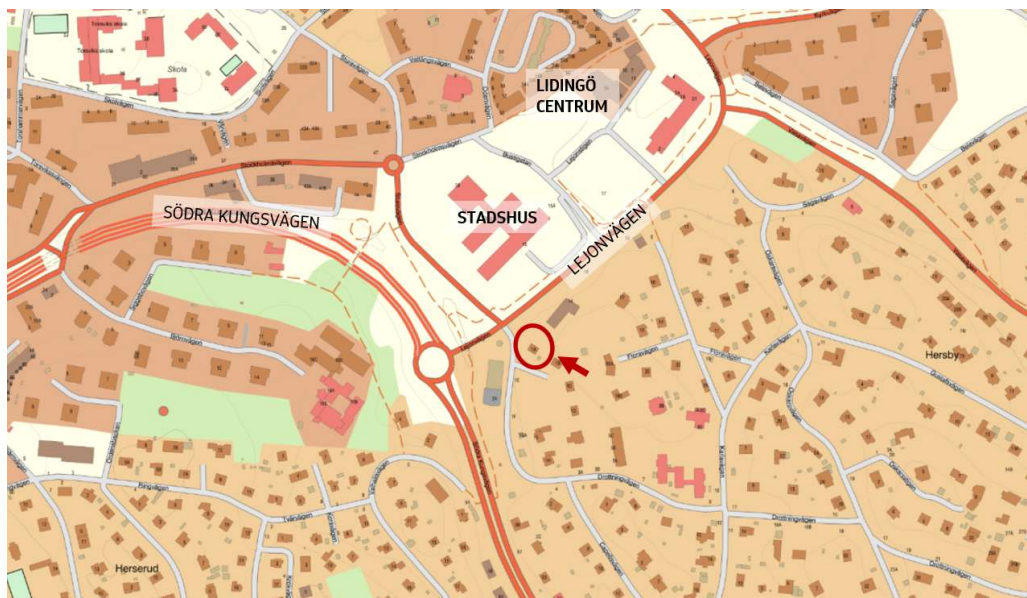
Undersökning av betydande miljöpåverkan

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att detaljplanen inte kan medföra sådan betydande miljöpåverkan som fordrar en miljöbedömning och upprättande av miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalkens 6 kap 11 §. 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.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i stadsdelen Hersby och omfattar fastigheten Lejonet 29. Fastigheten ägs av Lidingö stads tomtaktiebolag och har en area på 1238 kvm.



Planområdet markerad med röd oval och pil.

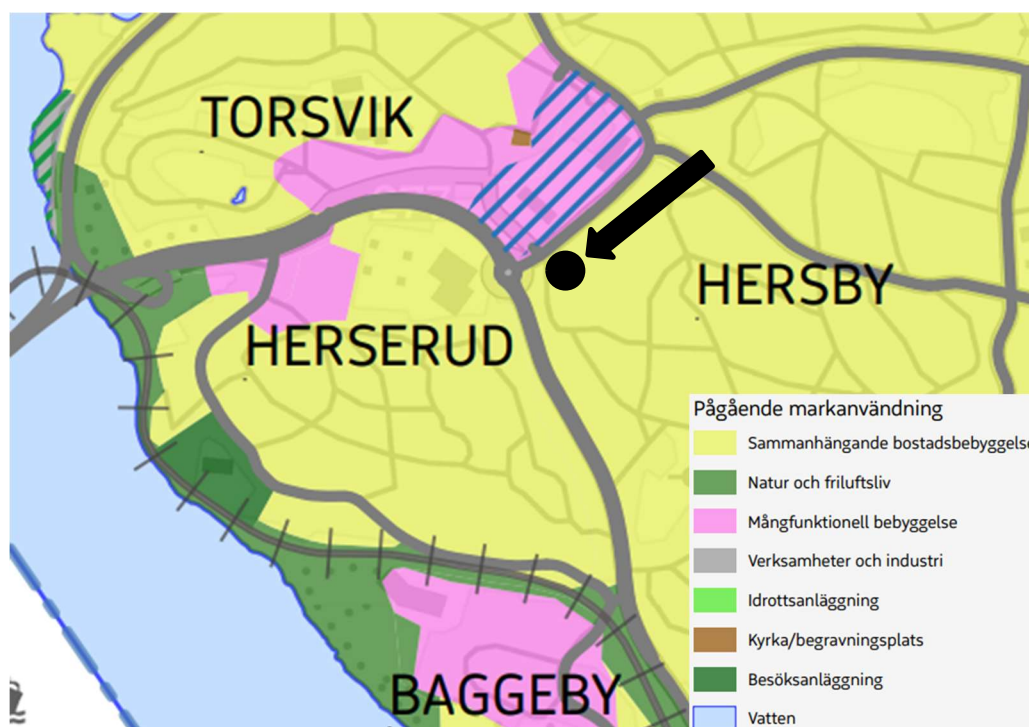
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Lidingö stads översiktsplan visar på en planeringsinriktning på lång sikt med utblick mot 2050. I översiktsplanen redovisas hur mark- och vattenområden bör användas i framtiden och hur den byggda miljön ska förvaltas och utvecklas. Översiktsplanen

visar även hur staden avser ta hänsyn till allmänna intressen samt hur riksintressen och miljö kvalitetsnormer ska tillgodoses samt hur den fysiska planeringen förhåller sig till nationella och regionala mål.

I Lidingös översiktsplan 2025, antagen av kommunfullmäktige 20 oktober 2025, är området utpekade som "sammanhängande bostadsbebyggelse".



Utsnitt från Lidingös översiktsplan. Planområdet är markerat med svart pil och prick.

Sammanhängande bostadsbebyggelse består huvudsakligen av bostadsbebyggelse med en eller ett fåtal servicefunktioner. I områden som definieras som sammanhängande bostadsbebyggelse finns förutom bostäder bland annat handel, verksamheter, besöksanläggningar, vård, förskolor och skolor. Mindre grönområden och parker ingår i kategorin och är inte specifikt markerade i kartan.

- I områden med sammanhängande bostadsbebyggelse kan nya bostäder tillkomma i väldigt begränsad omfattning. Verksamheter som kan tillkomma i områden med sammanhängande bostadsbebyggelse är främst handel, förskolor och skolor och mindre servicefunktioner. Generellt i områden med sammanhängande bostadsbebyggelse ställs det högre krav på att hänsyn ska tas till de kulturhistoriska värdena som finns i området.
- Ny bebyggelse ska tillkomma med stor restriktivitet. Bebyggelse kan tillkomma i områden där det finns god möjlighet att bidra med värden till det befintliga området och den omgivande miljön. Ny bebyggelse ska passa in i Lidingös kulturhistoria och den omgivande bebyggelsen.

- Den restriktiva bebyggelseutvecklingen ställer höga krav på arkitektur, materialkvalitet, platsskapande och karaktär som är kännetecknande för Lidingö.
- Tomtstorlek ska minimum vara 1000 kvadratmeter om inte särskilda skäl anges.
- Tillkommande bebyggelse ska vara estetiskt tilltalande och kännetecknas av högkvalitativ arkitektur i fråga om material och energiprestanda. Ny bebyggelse ska utgå från och ta avstamp i den existerande bebyggelsestrukturen och knyta an till Lidingös kulturhistoria.
- Den unika och kulturhistoriskt värdefulla stadsbilden i Lidingös ursprungliga villastadsområden ska bevaras. Den präglas av en- och tvåfamiljsbyggnader som uppförts terränganpassat på generösa tomter, där tomtarealerna ofta varierar mellan 1500 och drygt 3000 kvadratmeter. Vid nya ansökningar om delning eller nybildning av fastighet inom dessa områden ska principerna för den ursprungliga tomtindelningen tillämpas. Syftet är att bevara tomtstorlekarna och motverka ett tätare byggnadssätt än det redan etablerade, eftersom detta bedöms ha en negativ och förvanskande påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla stadsbilden.

Detaljplanen bedöms vara i linje med riktlinjerna i översiktsplanen.

Gällande detaljplan

Nedan redovisas den detaljplan som gäller inom planområdet i dag. Den del av detaljplanen som ligger inom aktuellt planområde kommer att upphävas när aktuell detaljplan får laga kraft.

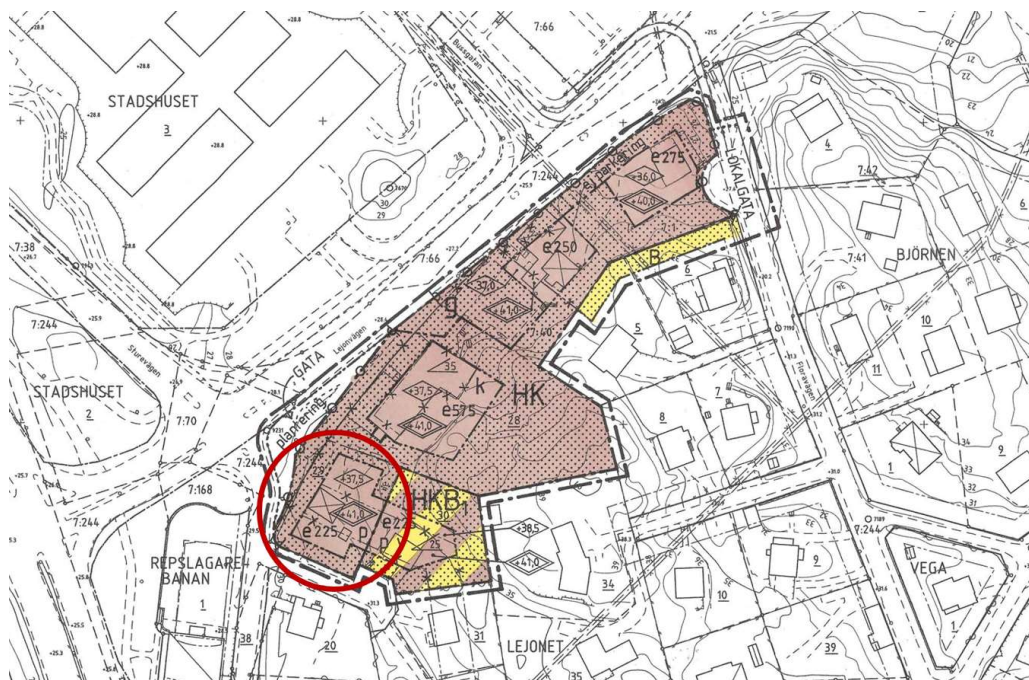
Gällande detaljplan för fastigheten är ”detaljplan för Lejonet 2” och vann laga kraft år 2000 (aktbeteckning 0186-P00/0203-2). Genomförandetiden har gått ut.

Inom aktuell del av detaljplanen tillåts markanvändningen handel och kontor. Bebyggelsen regleras med en största byggnadsarea på 225 kvm och en högsta taknockshöjd på +41 meter över nollplanet, respektive högsta byggnadshöjd på +37,5 meter.

I planbeskrivning står följande som motivering för val av markanvändning:

- ”Området ligger nära Lejonvägen och inte långt från Södra Kungsvägen och störs av trafikbuller. Bullernivån i den västra delen har med 1986 års trafikmängder beräknats till 65 dBA... dämpning av bullret erhålls av den föreslagna bebyggelsen på Lejonet 29 och 30 med avseende på störningarna från Drottningvägen och Södra Kungsvägen.”

Framtida handels och kontorsbebyggelse på fastigheten var således planerat att verka som bullerreducerande gentemot övrig bostadsbebyggelse öster om dessa.



Gällande detaljplan. Lejonet 29 är markerad med röd cirkel.

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.

Miljömål

Nationella miljömål

En bedömning har gjorts av hur detaljplanen överensstämmer med de nationella miljömålen. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att aktuell detaljplan inte hindrar uppfyllandet av de nationella miljömålen.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Luft

Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för luft.

Vatten

Planområdets recipient är Lilla Värtan, vilken är en vattenförekomst enligt EU:s ramdirektiv för vatten. Detta innebär att den har uppställda mål för vattenkvaliteten, så kallade miljökvalitetsnormer (MKN). Miljökvalitetsnormer för ytwater innefattar

kemisk och ekologisk status hos vattenförekomsterna, och beskriver vattnets önskade kvalitet vid en viss tidpunkt.

Lilla Värtan har i dagsläget otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status (VISS, 2025). Miljökvalitetsnormen är satt till god ekologisk status 2027 samt god kemisk ytvattenstatus, med ett tidsundantag till 2027 för tributyltenn (TBT) och antracen samt ett undantag i form av ett mindre strängt krav för kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE), de nuvarande halterna får dock inte öka.

Det mindre stränga kravet om måttlig ekologisk status gäller endast den fysiska påverkan från hamnanläggningen på Stockholmsidan. God ekologisk status ska uppnås till 2027 för de flesta kvalitetsfaktorer. För kväve och fosfor som kommer från jordbruk och från andra vattenförekomster behöver dock god status inte vara uppnådd förrän 2039. Det gäller även mängden växtplankton som påverkas av näringsutsläppen från jordbruket och näring från andra vattenförekomster. Andra källor till kväve och fosfor som enskilda avlopp och urban markanvändning ska vara åtgärdade och gett effekt till 2027. Även särskilt förorenande ämnen som koppar, zink och icke-dioxinliknande PCB:er ska uppnå god ekologisk status 2027.

Detaljplanen bedöms inte hindra möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Planförslaget medför inga större förändringar av markanvändningen inom planområdet och mängden vatten som når Lilla Värtan bedöms inte öka i någon större omfattning eftersom dagvattnet infiltrerar inom fastigheten.

Planförslag och konsekvenser

Bebyggelse, stadsbild och gestaltning

Nulägesbeskrivning

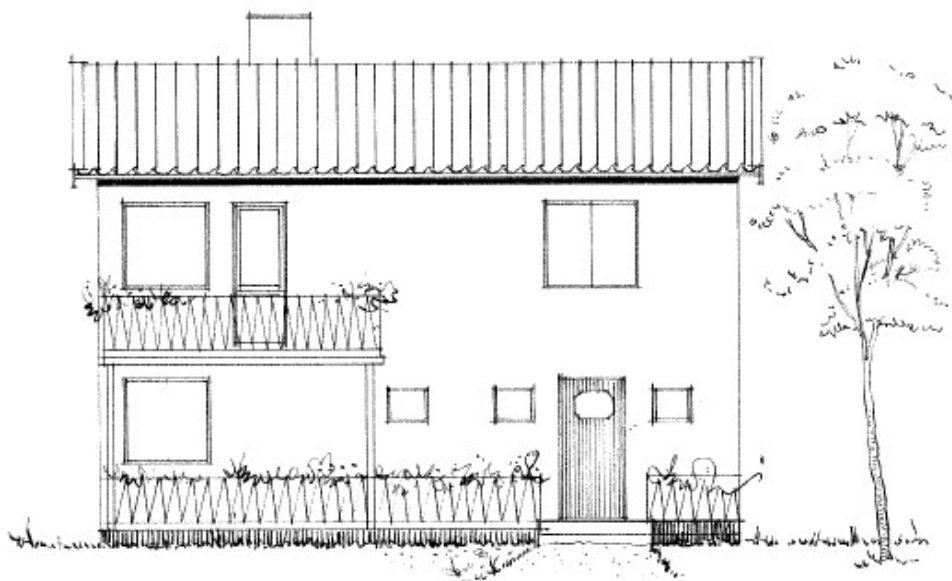
På fastigheten Lejonet 29 finns en huvudbyggnad med tillhörande komplementbyggnad. Byggnaden uppfördes i slutet av 1940-talet som bostadshus enligt då gällande stadsplan från 1913. Fasadrenovering utfördes senast 2005.

Fastigheten ligger i närheten till den kulturhistoriska miljön i östra delen av Hersby. Hersby utgör Lidingös första villastadsområde och byggdes till stor del ut under 1900-talets första årtionden. Hersby söder om Vasavägen kännetecknas av sin terränganpassade gatustruktur och stora, ofta naturlika, villatomter. Det förekommer villor i olika stilar och från olika tider, där de storslagna äldre villorna i stilar såsom jugend och nationalromantik är särskilt framträdande och ger området sin karaktär.

Fastigheten ligger i utkanten av den sammanhängande villastaden. I norr angränsar fastigheten till ett kontorshus i tre våningar, i nordväst till Lejonvägen och i sydväst, på andra sidan Drottningvägen, finns en drivmedelsstation.



Bilden visar fastigheten med den nuvarande byggnaden. Bilden är tagen från sydväst.



Fasadritning ur bygglovsansökan 1946.

Kulturmiljö

Nulägesbeskrivning

Till planförslaget har en antikvarisk förundersökning genomförts av Reichmann antikvarier (2024). Utredningen utgör en fristående undersökning av kulturhistoriska värden av byggnaden och området. Undersökningen ska fungera som kunskapsunderlag och är utförd av sakkunnig inom kulturvärden.

Området

Bebyggelsen på platsen präglas av en stor variation i volym, ålder och verksamhet. Öster om Lejonet 29 finns Lidingö villastads bebyggelse med stora tomter och centralt placerade individuellt formade friliggande villor. Här är bebyggelsestrukturen gles och skalan på bebyggelsen relativt låg. Byggnaderna är placerade indragna från de smala gatorna, ofta med huvudentré på långsidan mot gatan.

Mot norr angränsar fastigheten till ett kontorshus från 1950-talet i tre våningar och i nordväst tar Lidingö stadshus och Lidingö centrums storskaliga bebyggelse vid. På andra sidan Drottningvägen i sydväst finns en drivmedelsstation och i väster finns Södra Kungsvägens storskaliga trafikmiljö. Landskapet runt Lejonet 29 präglas därmed av en stor variation i bebyggelsens volym, skala och utformning.



Lejonet 29 till höger och affärshuset på fastigheten Lejonet 28 till vänster i bilden.



Drottningvägen norrut med Lejonet 29 till höger i bild och Lidingö stadshus i bakgrunden.



Drottningvägen söderut med Lejonet 29 till vänster och drivmedelsstationen på fastigheten Repslagarebanan 1 till höger i bild.

Byggnaden

Huvudbyggnaden på Lejonet 29 utgör ett välbevarat exempel på folkhemstidens egnahemsbebyggelse från 1940-talet. Byggnaden uppfördes 1946 av AB Statens Skogsindustrier och har behållit sin ursprungliga volym, form och många tidstypiska detaljer såsom träfönster, putsade fasader och balkong med stålräcke. Den enkla och funktionella utformningen är typisk för efterkrigstidens bostadsarkitektur med influenser från senfunktionalismen.



Huvudbyggnaden sedd från Drottningvägen/söder.

Entrén med ett rakt skärmtak och tegelomfattning runt dörren. En stor balkong ger ett dominerande intryck. Balkongen bärs av två runda pelare och har ett ursprungligt räcke av runda stålrör och beklädnad av sinuskorrugerad plåt. Räcket är målat i gul kulör, pelare och undersida balkong i vit kulör. Rektangulära tvåluftsfnster med utåtgående bågar. Fönstren är ursprungliga träfnster från byggnadens uppförandetid med tidstypisk utformning med varierande luftindelning. Dessa snart 100-år gamla fnster är av hög kvalitet, och deras proportioner och detaljer är av vikt för byggnadens karaktär.



Huvudbyggnaden och förrådsbyggnaden sedda från tomtens högsta punkt i nordost. Huvudbyggnaden är placerad i södra delen av fastigheten men indragen från Drottningvägen. Växtligheten är koncentrerad längs fastighetsgränserna.

Byggnaden har ett visst kulturhistoriskt värde genom sin koppling till Lidingö villastads utbyggnad och kommunens utveckling under 1900-talets mitt. Den har även ett visst miljöskapande värde genom sin placering i övergången mellan Lidingö centrum och villastadens småskaliga bebyggelse. Trots att den i dag är delvis avskuren från sitt ursprungliga sammanhang, bildar Lejonet 29 tillsammans med närliggande fastigheter (Lejonet 30–32) en tydlig årsring i stadens bebyggelsehistoria.

1. Exteriör:

- Välbevarad exteriör avseende på utformning och material.
- Enkel volym med rektangulär planform, två våningars höjd över mark och ett flackt sadeltak.
- Enkel utformning utan dekor. Dörrömfattning av gult tegel i rullskift runt entrédörren är det enda dekorativa inslaget på fasaderna.
- Slätputsade fasader och sockel.
- Osymmetrisk placering av fönster, dörrar och balkong.
- Fönstersnickerier av trä från uppförandeåret 1946. Fönstersättning och indelning i lufter är oregelbunden och speglar rummets invändiga funktioner.

2. Tomten:

- Sluttande naturtomt med äldre träd runt tomtens norra del.
- Huvudbyggnadens centrala placering på tomten.
- Äldre terrasseringar av natursten är synliga på tomtens östra del. Här kan anas indelning av trädgården till en nyttodel med odlingar.
- Låg omgärdning av trästaket. Ursprungliga bevarade grindstolpar av murad natursten med grind av målat smide.

Karaktäristiska byggnadsdelar och egenskaper för fastigheten Lejonet 29 (Reichmann Antikvarier, 2025).

Planförslag och konsekvenser

Byggnaden bedöms inte vara särskilt värdefull enligt plan- och bygglagens 8 kap. 13 §, men har ett bevarandevärde som motiverar varsam hantering vid framtida förändringar. I den nya detaljplanen föreslås därför varsamhetsbestämmelser som syftar till att bevara byggnadens karaktäristiska form, material och detaljer. Bestämmelserna om varsamhet innebär dock inte att byggnaden beläggs med rivningsförbud.

För huvudbyggnaden gäller följande planbestämmelser med syfte att bevara den befintliga byggnadens karaktärsdrag:

- Byggnadens ursprungliga enkla volym och form med rektangulär planform i två våningar och flackt sadeltak ska i fortsättningen vara dominerande och utläsbar.
- Taktäckningsmaterial ska vara rött tegel och fasader slätputsade.

Service

Nulägesbeskrivning

Närmaste service finns i närliggande drivmedelsstation eller i Lidingö centrum cirka 300 meter från planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planen innebär ingen förändring med avseende på service.

Natur och park

Nulägesbeskrivning

Fastigheten Lejonet 29 ingår i två ekologiska samband: ädellövskog och barrskog. Ett av målen i Lidingö stads grönplan är att Lidingö ska ha en långsiktigt fungerande grön infrastruktur med ett rikt och livskraftigt växt- och djurliv. De ekologiska sambanden är således viktiga att värna.

Fastighetens trädgård är lummig och består av gräsmatta, buskar och träd.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte medföra konsekvenser för naturmiljön. I detaljplanen regleras att minst 50 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

I detaljplanen skyddas även fyra värdefulla tallar och en värdefull ek genom en bestämmelse om trädfällningsförbud. Träden ska skyddas från skador i form av jordkompaktering samt skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädskudom få fällas. I detaljplanen införs därför ändrad lovplikt för fällning av träd.



Bilden visar några av de skyddsvärda träderna på nordöstra delen av fastigheten.

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Gator

Planområdet nås via Lejonvägen och Drottningvägen. Trafikmätning på Drottningvägen 2020 visade på 1134 fordon per dygn. Hastigheten på Drottningvägen är skyltad 30 km/h.

Parkering

Infart med fordon sker idag från Lejonvägen och sedan över fastigheten Lejonet 28. Parkering sker inom den egna fastigheten. Enligt Lidingö stads parkeringsplan är parkeringstalet 2,0 parkeringsplatser för småhus.

Gång- och cykel

Försörjningen av gång- och cykelvägar till området är god med flera huvudcykelstråk i närheten.

Kollektivtrafik

En knutpunkt för busstrafiken finns vid hållplats Lidingö centrum cirka 300 meter från planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Gator

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på gator och trafik.

Parkering

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på infart och parkering. Parkering bedöms kunna ske inom den egna fastigheten på kvartersmark. Parkeringstalet 2,0 kan uppfyllas inom fastigheten.

Gång- och cykel

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan eller förändring på gång- och cykelvägar.

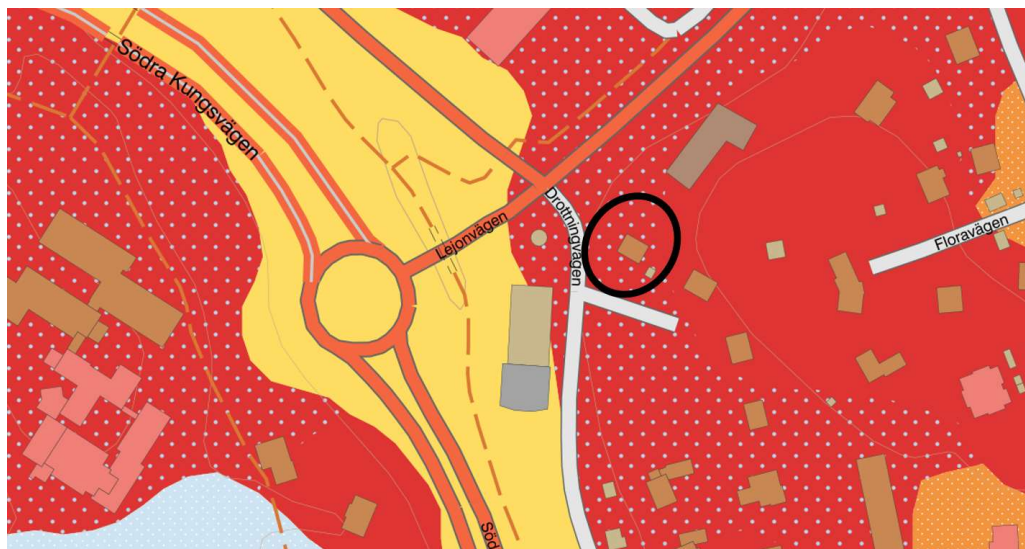
Kollektivtrafik

Tillgång till kollektivtrafik bedöms som god. Planförslaget påverkar inte kollektivtrafiken

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Marken inom planområdet består av ett tunt/osammanhängande täckningslager av morän. Under moränen finns urberg.



Jordartskarta (SGU), planområdet markerat med svart cirkel. Röd färg symboliserar urberg. Bild: Sveriges geologiska undersökning (SGU).

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bekräftar dagens markanvändning. Ingen utökad byggrätt medges på fastigheten.

Teknisk försörjning

Nulägesbeskrivning

Vatten och avlopp (VA)

Fastigheten ingår i VA-verksamhetsområde och är i dag ansluten till kommunalt VA. Fastigheten har dricksvattenservis och spillvattenledning från anslutningspunkt i Drottningvägen.

Värme

Fastigheten värms med direktverkande el.

El

Fastigheten är försörjd med el. Elledningar finns dragna längs med gatan och in på fastigheten.

Ledningar, tele, fiber och digital kommunikation

Teleledningar finns indragna på fastigheten. Ledningsägare är Skanova.

Avfall

I området finns kommunal avfallshämtning. Avfallshantering sker i dag med sopkärl placerade på den egna fastigheten mot Drottningvägen. Närmaste återvinningsstation finns cirka 100 meter från planområdet vid Drottningvägen.

Planförslag och konsekvenser

Vatten och avlopp

Planen innebär ingen förändring avseende vatten och avlopp.

Värme

Planförslaget påverkar inte värmeförsörjningen.

El

Planförslaget påverkar inte elförsörjningen.

Ledningar, tele, fiber och digital kommunikation

Planförslaget påverkar inte ledningar, tele, fiber och digital kommunikation.

Avfall

Från och med 2025 gäller hushållsnära insamling av förpackningar. Detta innebär att ytterligare kärl för avfall kommer att behövas för olika avfallsfraktioner. Fastigheten bedöms kunna inrymma ytterligare avfallskärl vid behov.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Fastigheten har i dag en grönyta av trädgårdskaraktär och dagvattnet omhändertas därmed mestadels med lokal fördröjning och infiltration. Fastigheten har en lutning

åt sydväst där höjden inom fastigheten går från +36 m till +31 m över nollplanet. Brunnar och ledningar för dagvatten finns i Drottningvägen.

Den tekniska avrinningen leder ut till Lilla Värtan. Eftersom kapaciteten i det tekniska dagvattennätet utanför fastigheten är begränsad behöver dagvattnet omhändertas inom den egna fastigheten i största mån.

Åtgärder ska i största möjligaste mån följa Lidingö stads dagvattenpolicy vilken är lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD-metod). Dagvatten som når kustvattnen, sjöar eller vattendrag ska ha sådan kvalitet att det inte försvårar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer.

Planförslag och konsekvenser

Bestämmelser införs i detaljplanen som reglerar och möjliggör att dagvattnet hanteras inom kvartersmark på den egna fastigheten genom LOD-metoder. I detaljplanen finns följande bestämmelser gällande dagvatten:

- Takvatten och dagvatten från hårdgjorda ytor ska infiltreras inom kvartersmark.
- Minst 50 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.
- Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.
- Marklov krävs även för fällning av träd.

Risker, miljö, hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Nulägesbeskrivning

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet. Ingen verksamhet med potential till att kunna förorena marken har bedrivits inom planområdet.

Marken var planlagd för villaändamål mellan 1913 och 1997 och sedan dess för centrumändamål och handel. Villan som uppfördes på 1940-talet står kvar än i dag. Allt tyder på att den har använts som bostad sen den uppfördes.

Staden har inför uppstart av detaljplanarbetet studerat planeringsförutsättningarna och bedömt att området inte kan anses vara förorenat och därmed inte utgör någon risk för människors hälsa.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget påverkar inte förorenad mark.

Radon

Nulägesbeskrivning

Berggrunden i Lidingö klassas som normalriskmark beträffande radon.

Ljus

Nulägesbeskrivning

Inga högt belägna ljuskällor, exempelvis belysningsmaster, har identifierats vid drivmedelsstationen. Därför bedöms drivmedelsstationen inte ha ljuskällor som kan uppfattas som störande för fastigheten Lejonet 29.

Risken för störande ljus från fordon som nyttjar drivmedelsstationen bedöms vara acceptabel. Bedömningen baseras på att infarten och utfarten är utformade så att bilarnas strålkastarljus inte riktas mot fastigheten. Fastigheten Lejonet 29 ligger tre meter över marknivån vid drivmedelsstationen. Nivåskillnaden bidrar även med ett visst skydd då fönster och andra öppningar inte hamnar i direkt linje med ljuset från fordonen som nyttjar drivmedelsstationen och Drottningvägen. Kompletterande gatubelysning och omkringliggande vegetation hjälper även till att dämpa både ljusinsläpp, skuggbildning och insyn.



Riktningen på bilarnas strålkastare vid in- och utfart från drivmedelsstationen.

Buller

Nulägesbeskrivning

Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet, bland annat med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Möjligheter ska finnas att förebygga bullerstörningar.

Planområdet är utsatt för vägtrafikbuller från framför allt Lejonvägen och Södra Kungsvägen.

Intill Lejonet 29 ligger en drivmedelsstation. Påfyllning av bränslecisterner sker 1–2 gånger i veckan enligt uppgift från OKQ8 och detta sker nattetid. Reningsbilar till tvätthall och automattvätt kommer dagtid cirka varannan vecka. Beräkningarna av buller har utgått från att påfyllningen pågår 30 minuter under en timme. Buller som genereras av drivmedelsstationen likställs som industri- och verksamhetsbuller.

Enligt drivmedelsstationens miljötillstånd är det kravställt att verksamheten inte får avge högre buller än följande nivåer:

- Ekvivalenta ljudnivån (*Leq*) vid OKQ8 fastighetsgräns 50 dBA, 08:00–18:00
- Maximal ljudnivå (*LFmax*) vid OKQ8 fastighetsgräns 55 dBA 22:00–07:00
- Maximal ljudnivå (*LFmax*) inomhus i intilliggande bostäder 45 dBA

Befintlig bostadsbyggnad är klassad som bostad i fastighetsregistret och om den ska behållas hanteras bullret inom stadens handlingsplan mot trafikbuller. Vid nybyggnad av bostadshus ska bullret bedömas efter relevanta riktvärden för buller.

Riktvärdena för buller som bedöms vara relevanta för nybyggnad i planförslaget anges i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader och Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär.

Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader

Enligt förordningen (2015:216 t.o.m. SFS 2017:359) 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 (*Leq*) vid en bostadsbyggnads fasad.
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå (*Leq*) samt 70 dBA maximal ljudnivå (*LFmax*) 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 (*Leq*) inte överskrids vid fasaden, och

2. minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå (*LF_{max}*) inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i förordningen ändå överskrids, bör nivån inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär

I tabellen nedan anges de ljudnivåer vid exponerad fasad som bör tillämpas vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder i områden som påverkas av industri- och annat verksamhetsbuller enligt Boverkets allmänna råd. Riktvärdena avser ekvivalent ljudnivå (*Leq*), vilket är ett mått på den genomsnittliga ljudnivån under en specifik tidsperiod.

	<i>Leq</i> dag (kl.06-18)	<i>Leq</i> kväll (kl.18-22)	<i>Leq</i> natt (kl.22-06)
Zon A Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna nivåer.	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna nivåer förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C Bostadsbyggnader bör inte medges över angivna nivåer.	> 60 dBA	> 55 dBA	> 50 dBA

Utdrag ur Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär. Zonindelning A, B och C relaterar till ljudnivå vid exponerad bostadsbyggnads fasad. Riktvärdena avser ekvivalent ljudnivå, vilket är ett mått på den genomsnittliga ljudnivån under en specifik tidsperiod.

Maximala ljudnivåer över 55 dBA, bör inte förekomma nattetid klockan 22-06 annat än vid enstaka tillfällen. Om de berörda byggnaderna har tillgång till en ljuddämpad sida avser begränsningen den ljuddämpade sidan.

Om ekvivalenta ljudnivåer inom zon A uppfylls, men maximala ljudnivåer regelbundet överskrids nattetid vid exponerad sida, bör bulleranpassning av bostadsbyggnader i enlighet med zon B göras. Om en sådan situation uppstår blir bedömningen därmed densamma som när den ekvivalenta ljudnivån är högre än riktvärdena i zon A.

När buller från industriell verksamhet karaktäriseras av ofta återkommande impulser eller av ljud med tydligt hörbara tonkomponenter, bör värdena i tabellen ovan sänkas med 5 dBA.

Följande ekvivalenta ljudnivåer bör tillämpas på ljuddämpad sida vid bostadsbyggnads fasad och vid uteplats om sådan planeras:

	<i>Leq dag</i> (kl. 06-18)	<i>Leq kväll</i> (kl. 18-22)	<i>Leq natt</i> (kl. 22-06)
Ljuddämpad sida och uteplats	45 dBA	45 dBA	40 dBA

Utdrag ur Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär. Riktvärdena avser ekvivalent ljudnivå, vilket är ett mått på den genomsnittliga ljudnivån under en specifik tidsperiod.

Handlingsplan mot trafikbuller, Lidingö stad

I stadens handlingsplan mot trafikbuller anges att:

- "Alla fastighetsägare med bostäder som i dag har dygnsekvivalenta ljudnivåer vid fasad på 61 dBA eller däröver ska aktivt erbjudas bidrag för bullerskyddsåtgärder inom ramen för det lokala miljömålet Hållbar bebyggelse. Målet är att dessa fastigheter är åtgärdade senast 2030."

Planförslag och konsekvenser

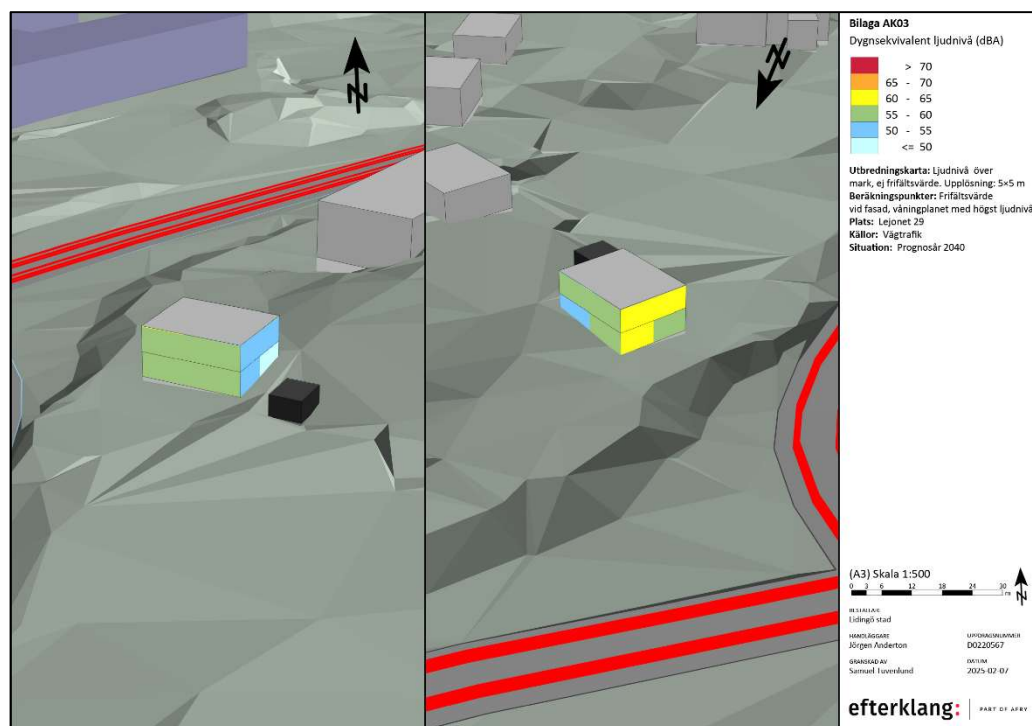
En bullerutredning har tagits fram till planförslaget för att visa på vilket sätt gällande riktvärden kan uppfyllas (Efterklang/Afry, 2025). Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. Vid beräkningar av ljudnivåer för området har därför en framtida vägtrafikmängd använts genom uppräkningsmetoden med ett prognosår satt till 2040.

Ljudnivå vid fasad

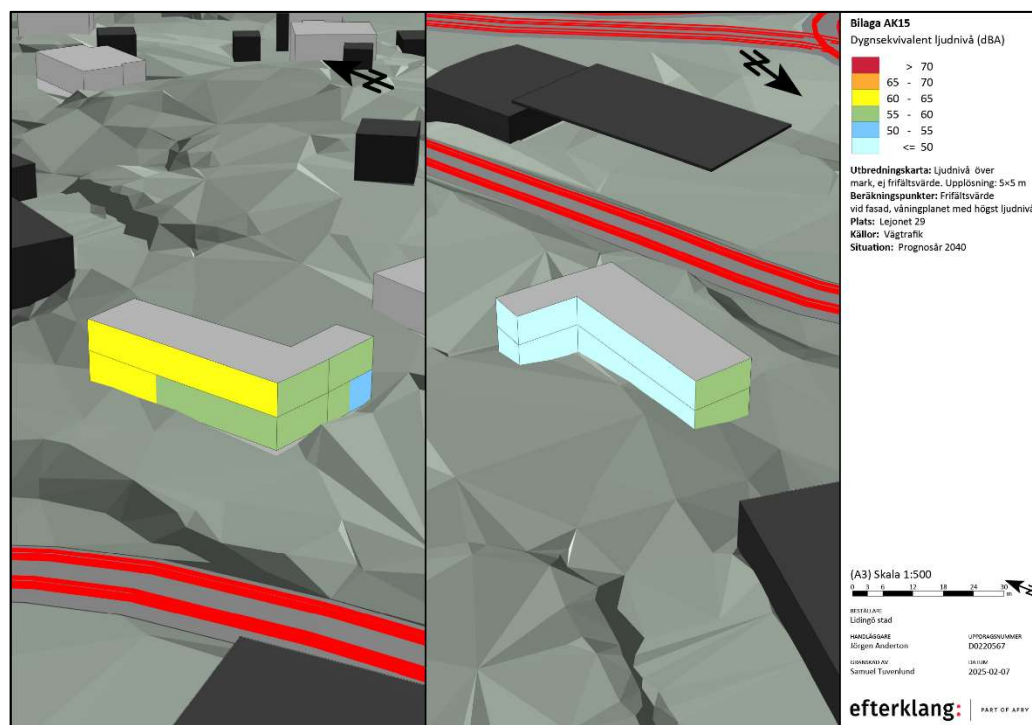
Då befintlig byggnad är klassad som bostad i fastighetsregistret bör den behandlas utifrån Lidingös handlingsplan mot trafikbuller. Beräkningarna visar att befintlig byggnad får 62 dBA ekvivalent ljudnivå vid mest utsatta fasad för prognosår 2040. I nuläget är ekvivalent ljudnivå därför lägre på grund av uppräkningsmetoden från nuläge till prognosåret. Bedömningen är därför att bullerskyddsåtgärder inte behövs i nuläget för att befintlig bostadsbyggnad ska kunna behållas, eftersom åtgärdsnivån i handlingsplanen är högst 61 dBA ekvivalent ljudnivå. Däremot kan det komma i fråga när trafiken ökat till de mängder som antagits för prognosår 2040.

Om fastigheten i stället bebyggs med ett nytt bostadshus framgår av beräkningarna att en kommande byggnad behöver skärmas av mot buller från både söder och väster. Därför har det i utredningen antagits en L-formad byggnad som ger möjlighet att ha hälften av bostadsrummen mot bullerskyddad sida i öster med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Förslagsvis orienteras mindre känsliga utrymmen så som kök och badrum mot bullerutsatta sidor.

Slutsatsen är att det inte behövs något bullerskydd i något av de två alternativen för att klara riktvärden vid bostadsfasad.



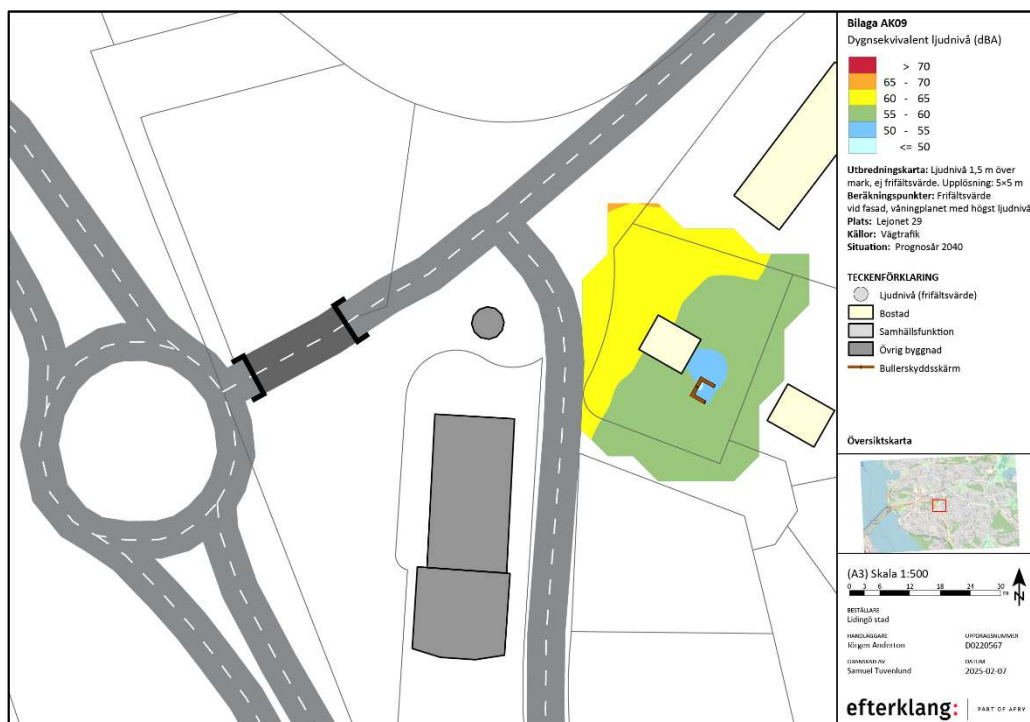
Beräknat fasadbuller för befintlig bostadsbyggnad. Beräknade ekvivalenta ljudnivåer med vägtrafiksiffor prognosår 2040.



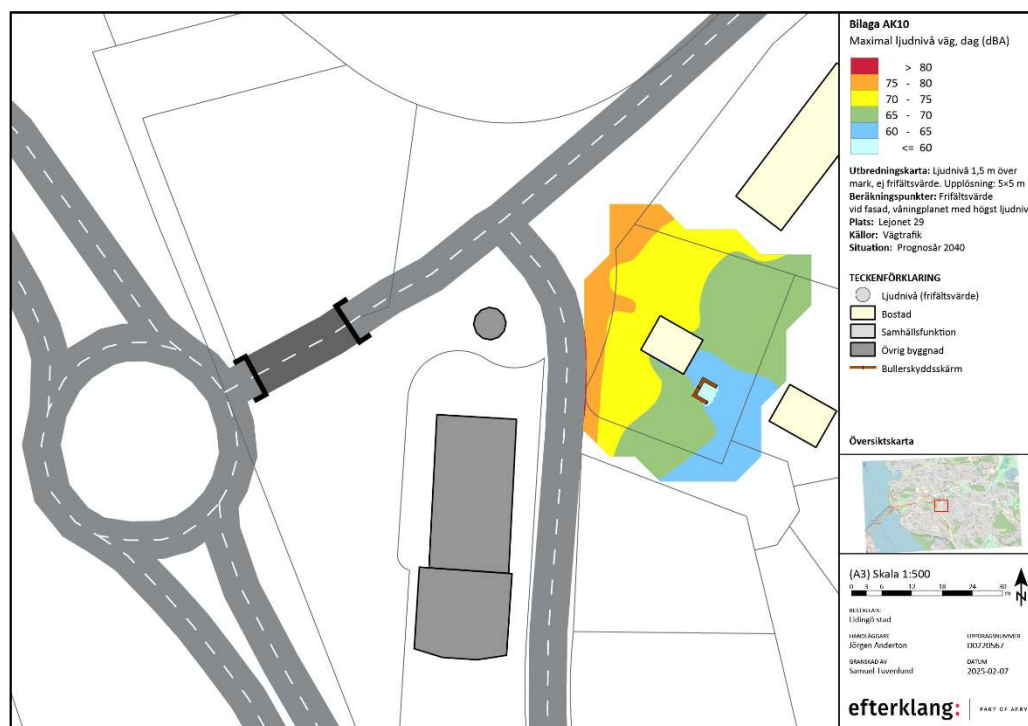
Beräknat fasadbuller för nybyggnad av bostadsbyggnad i L-form. Beräknade ekvivalenta ljudnivåer med vägtrafiksiffor prognosår 2040. Formen på byggnaden ger möjlighet att ha hälften av bostadsrummen mot bullerskyddad sida i öster med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Uteplats

Befintlig fristående uteplats bedöms klara riktvärden, men de uppbyggda väggarna bör ses över och fräschas upp alternativt uppförs ett lokalt bullerskydd som är 1,8 m högt över mark. Observera att beräknade värden i utbredningskartor är påverkade av reflexer i byggnader och kan inte jämföras rakt av mot riktvärden som är s.k. frifältsvärden.



Beräknat buller för befintlig uteplats. Beräknade ekvivalenta ljudnivåer med vägtrafiksiffor prognosår 2040.



Beräknat buller för befintlig uteplats. Beräknade maximala ljudnivåer med vägtrafiksiffror prognosår 2040.

Ett bullerskydd om ca 1,8 m höjd nära fastighetsgräns ger lägre ljudnivå över större del av tomten men påverkar inte ljudnivån väsentligt vid befintlig uteplats på grund av tomtens topografi. Eftersom man redan i dagsläget klarar riktvärden för stora delar av befintlig uteplats bedöms det ej som nödvändigt ur bullersynpunkt att uppföra ett bullerskydd i fastighetsgräns.

Om fastigheten i stället bebyggs med ett nytt bostadshus kan en uteplats anordnas så att den skärmas av denna byggnad och därmed uppfylla riktvärden.

Verksamhetsbuller

Buller från drivmedelsstationen uppkommer framför allt vid påfyllning av bränslecisternerna. Övrig verksamhet såsom tankning av personbilar och biltransporter inom området bedöms inte generera buller som riskerar överskrida riktvärden. Reningsbilar till tvätthall kommer med glesa mellanrum.

Översiktliga beräkningar visar att påfyllning av bränsletankar kan riskera att ge överskridande av riktvärde nattetid, både avseende ekvivalent och maximal ljudnivå. Men risken bedöms som låg, förutsatt att drivmedelsstationen följer sitt miljötillstånd. Eventuella överskridanden bedöms endast inträffa vid enstaka tillfällen, uppskattningsvis en till två gånger per vecka.

I beräkningsfallet med en ny bostadsbyggnad enligt den antagna L-formen kan riktvärden enligt zon B klaras genom att vända minst hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida.

Åtgärder och sammanfattad bedömning

Bedömningen är att bullerskyddsåtgärder inte behövs i nuläget för att befintlig bostadsbyggnad ska kunna behållas då ekvivalent ljudnivå i dagsläget bedöms vara lägre än åtgärdsnivån i stadens handlingsplan som är högst 61 dBA ekvivalent ljudnivå. Bullerskyddsåtgärder kan dock bli aktuella i framtiden.

För att klara riktvärden vid nybyggnad föreslås bland annat att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en ljuddämpad sida. Plankartan har därför bestämmelse om att vid nybyggnad ska minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

Befintlig uteplats bedöms klara riktvärden, men uteplatsens väggar bör ses över och fräschas upp. Ett cirka 1,8 meter högt bullerskydd nära fastighetsgräns kan ge lägre ljudnivå över större del av tomten.

Sammanfattningsvis bedöms aktuella bullervärden i planområdet vara enligt riktvärden och därför bedöms det finnas goda förutsättningar för att Boverkets byggregler (BBR) ska kunna följas. Möjligheter bedöms finnas att förebygga bullerstörningar.

Byggherren är ansvarig för att nybyggnad projekteras och utförs så att buller inte medför en oacceptabel hälsorisk för användare eller för personer i närheten av byggnaden.

Ras, skred, erosion, sättningar

Nulägesbeskrivning

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

Planförslag och konsekvenser

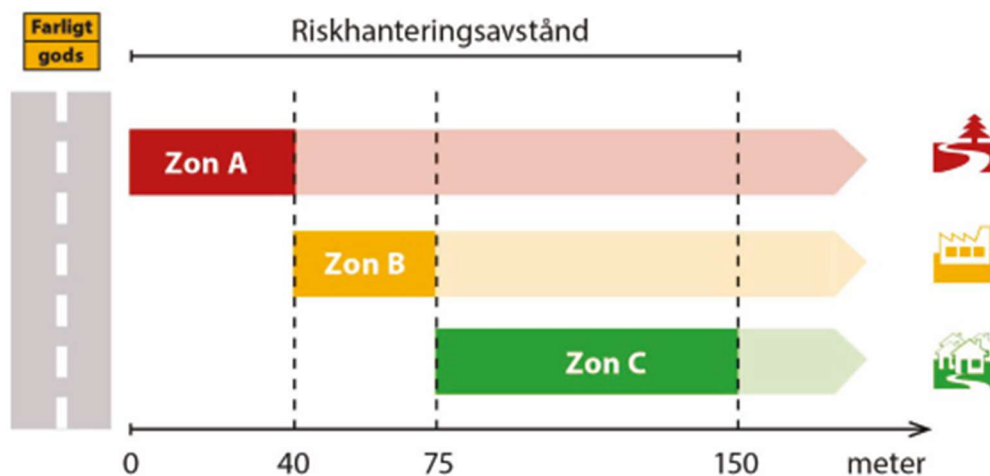
Risken för ras, skred och erosion anses vara mycket liten. Planen syftar till att bekräfta nuvarande markanvändning och marken inom planområdet är redan bebyggd.

Farligt gods

Nulägesbeskrivning

Södra Kungsvägen utgör en sekundär rekommenderad transportled för farligt gods av Länsstyrelsen. Vägen går cirka 81 m väster om fastigheten Lejonet 29.

Länsstyrelsen i Stockholm (rapport 2016:4) rekommenderar skyddsavstånd mellan transportleder för farligt gods och olika typer av markanvändning samt att kommunen bör lokalisera bebyggelse enligt dessa rekommendationer för att uppnå en god samhällsplanering.



Rekommenderad markanvändning inom respektive zon

Zon A	Zon B	Zon C
G – drivmedelsförsörjning (obemannad)	E – tekniska anläggningar	B – bostäder
L – odling och djurhållning	G – drivmedelsförsörjning (bemannad)	C – centrum
P – parkering (ytparkering)	J – industri	D – vård
T – trafik	K – kontor	H – detaljhandel
	N – friluftsliv och camping	O – tillfällig vistelse
	P – parkering (övrig parkering)	R – besöksanläggningar
	Z – verksamheter	S – skola

Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd mellan transportleder för farligt gods och olika typer av markanvändning. Avstånden mäts från den närmaste väggkanten.

Markanvändningen bostäder (B) rekommenderas inom zon C (grön zon). Zon C innebär att bebyggelsen ska placeras minst 75 meter från väggkant till transportleden. Inom zon C är risknivån vanligtvis acceptabel för känslig markanvändning som bostäder. Att genomföra en detaljerad riskanalys och vidta åtgärder kan i vissa fall även vara motiverat inom denna zon.

I nära anslutning till fastigheten finns en drivmedelsstation som genererar transporter med farligt gods. Det är sannolikt att de drivmedelstransporter som äger rum till drivmedelsstationen sker via Södra Kungsvägen och sedan Lejonvägen till Drottningvägen. Avståndet mellan Drottningvägens kant och fastighetens fasad är tolv meter.

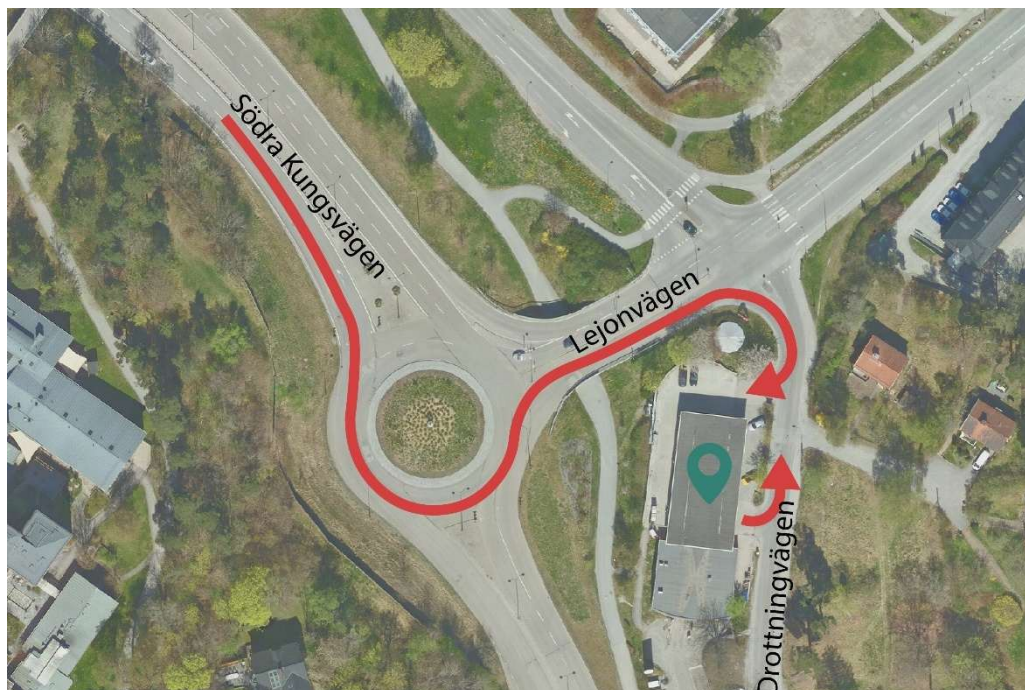


Illustration över sannolik färdväg för transporter av farligt gods till drivmedelstation.

Planförslag och konsekvenser

En riskutredning har tagits fram för att visa på vilket sätt gällande rekommendationer om skyddsavstånd kan uppfyllas för fastigheten Lejonet 29 (Bengt Dahlgren AB, 2024).

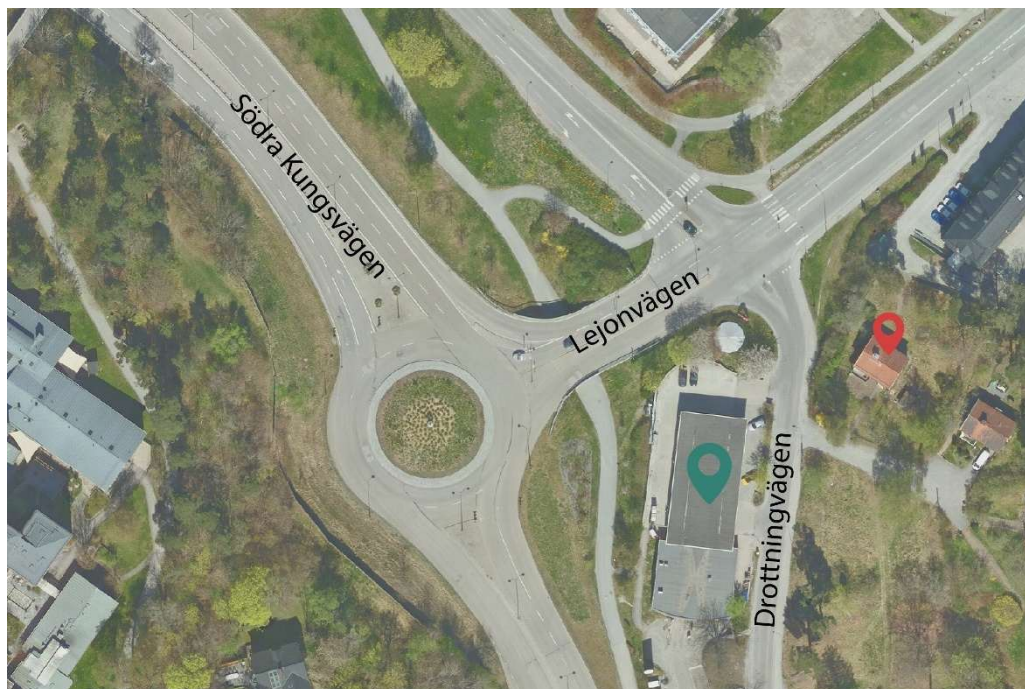
Antalet transporter med farligt gods till drivmedelsstationen uppgår i genomsnitt till en till två per vecka under ett kalenderår. Tillsammans med hastighetsbegränsningen på Drottningvägen, som är 30 km/h, gör detta att den sammanvägda risken för en kollision med en tankbil som leder till drivmedelsläckage bedöms som låg. Lejonet 29 ligger därtill högre än Drottningvägen, och har en lägre stödmur som löper längs tomtgräns i söder mot Drottningvägen. Detta hindrar brandfarlig vätska från att kunna rinna mot aktuell bostad om ett utsläpp skulle ske på Drottningvägen. I stället förväntas drivmedlet rinna mot områdets lågpunkter, som utgörs av Lejonvägen och längre söderut på Drottningvägen.

När det gäller riskerna från transporter av farligt gods på Södra Kungsvägen, har dessa bedömts tidigare i riskbedömning för ny detaljplan för Högsätra (aktbeteckning 0186-P2024/6-1). Enligt denna riskbedömning kan bebyggelse på som mest 27 meter från vägkant till Södra Kungsvägen påverkas av olycka med farligt gods. Då avståndet till aktuell bostad på Lejonet 29 är betydligt större än så (81 meter), bedöms risken för påverkan från olycka på Södra Kungsvägen som mycket låg och acceptabel.

Drivmedelsstation

Nulägesbeskrivning

Väster om Lejonet 29 finns en drivmedelsstation (OKQ8 Drottningvägen).



Områdesbeskrivningen visar drivmedelsstationen med en grön markering, fastigheten Lejonet 29 är markerad med en röd markering.

På drivmedelsstationer sker försäljning av bensin och diesel som är brandfarliga varor. Vätskeformigt drivmedel på drivmedelsstationer förvaras generellt i cisterner i mark. För drivmedelsstationer bedöms det dimensionerande olycksscenario vara utsläpp av bensin med antändning som följd. Sannolikheten för en incident bedöms vara högst vid två platser: lossningsområdet och drivmedelsstationens pumpar.

Länsstyrelsen Stockholm rekommenderar ett skyddsavstånd på 25 meter från drivmedelsstationer till kontorsbebyggelse samt 50 meter till bostadsbyggnader. Länsstyrelsen rekommenderar även ett bebyggelsefritt avstånd om 25 meter från drivmedelsstationer.

Även Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) anger i handboken "hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer" att skyddsavståndet till platser där människor vanligtvis vistas, exempelvis bostäder och kontor, bör vara 25 meter från lossningsplatsen och 18 meter från mätarskåp. Lejonet 29 befinner sig utanför dessa rekommenderade skyddsavstånd med hänsyn till brand- och explosion.

Planförslag och konsekvenser

En riskutredning har tagits fram för att bedöma lämpligheten i att använda fastigheten Lejonet 29 för bostadsändamål med hänsyn till den identifierade riskkällan, drivmedelsstationen (Bengt Dahlgren AB, 2024).

Sannolikheten för en incident bedöms vara högst vid två platser: lossningsområdet och drivmedelsstationens pumpar. Därför baseras de aktuella skyddsavstånden på avståndet från både lossningsplatsen och den närmaste pumpen till fastigheten Lejonet 29.

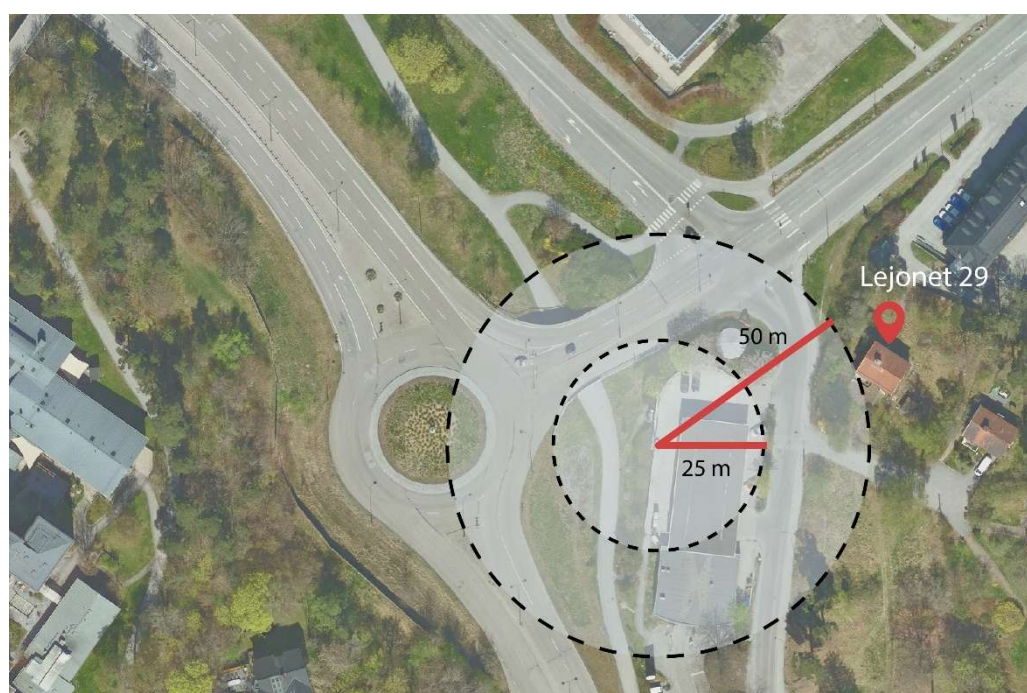


Illustration av 25 respektive 50 meters avstånd från drivmedelsstationens lossningsplats.

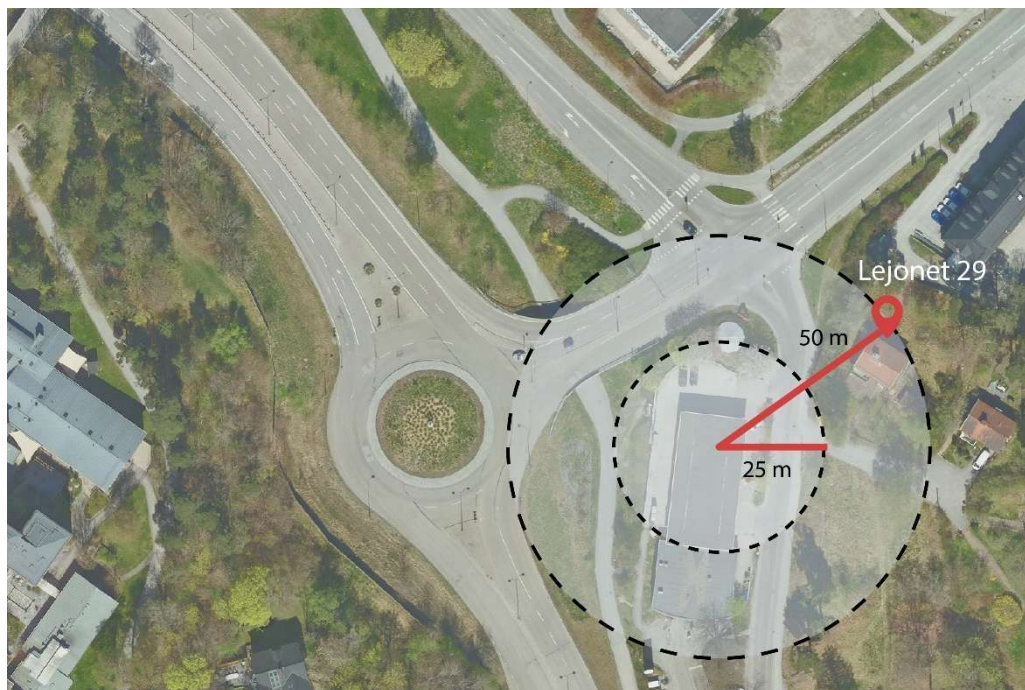


Illustration av 25 och 50 meter avstånd från drivmedelsstationens närmaste pump.

Olycksscenarioet för drivmedelsstationen har beräknats utifrån en pölbrand med en yta på minst 500 m². Ett utsläpp som ger en pölarea på 500 m² är mycket osannolik och bedöms inte kunna ske vid läckage från pump, utan endast i samband med lossning. Ett utsläpp som resulterar i en 500 m² stor pölarea, som också antänds, bedöms utgöra ett värsta tänkbart scenario och anses inte i sig medföra en oacceptabel risknivå, då det är den sammanvägda sannolikheten och konsekvensen som bedöms.

Från lossningsplatsen är det cirka 50 meter, vilket ger ett skydd mot de övriga studerade utsläppsscenarioerna. En pöl med area 500 m² som antänds skulle kunna påverka aktuell byggnad, men sannolikheten bedöms vara mycket låg och ej i sig ge upphov till oacceptabel risknivå. Aktuell byggnad på Lejonet 29 ligger cirka tre meter högre än lossningsplatsen, vilket också är fördelaktigt och innebär ett visst skydd.

Då avståndet 50 meter upprätthålls till lossningsplatsen, bedöms risken för människors liv och hälsa vid ett utsläpp på drivmedelsstationen som acceptabel. Personer som vistas inomhus i Lejonet 29 bedöms vara skyddade från den värmestrålning som kan uppstå vid en 500 m² pölbrand. För personer som befinner sig utomhus, exempelvis i trädgården, finns rimliga möjligheter att snabbt söka skydd inomhus vid brandens uppstart.

Drivmedelsångor vid utsläpp förväntas ansamlas vid områdets lågpunkter och därmed inte påverka fastigheten Lejonet 29. Dessutom saknar fastigheten egna brunnar, vilket eliminerar risken för att boende skulle kunna förtära drivmedelskontaminerat vatten.

Den sammantagna risknivån för människor inom fastigheten Lejonet 29 bedöms som acceptabel, och det bedöms som möjligt ur ett riskperspektiv att använda befintlig byggnad för bostadsändamål. Planläggning av bostäder inom Lejonet 29 bedöms inte heller inskränka på den närliggande drivmedelsstationens möjlighet att bedriva sin verksamhet.

Räddningstjänsten tillgänglighet i området

Nulägesbeskrivning

I området finns det ett konventionellt brandvattensystem. Detta system bygger på att vatten för brandsläckning tas direkt från närläggna brandposter. Närmaste brandpost finns ca tio meter från Lejonet 29.

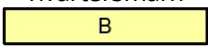

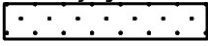
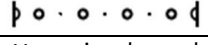
Det bedöms finnas goda förutsättningar för uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon i anslutning till byggnaden.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen innebär ingen förändring gällande räddningstjänsten tillgänglighet i området.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelser	Förklaring/Syfte
Användning av mark och vatten	
Kvartersmark 	Bostäder.
Allmän plats 	Lokalgata.
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	
Begränsning av markens utnyttjande 	Marken får inte förses med byggnad. Balkonger och andra byggnadsdelar får kraga ut från fasadlivet. Huvudsyftet med bestämmelsen är att säkerställa att det rekommenderade skyddsavståndet till närliggande drivmedelsstation säkerställs.
Höjd på byggnadsverk h_1 h_2	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är nio meter. Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är fyra meter.
Placering p	Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst en meter från fastighetsgräns.
Stängsel, utfart och annan utgång 	Utfartsförbud.
Utnyttjandegrad e_1 e_2 e_3	Största byggnadsarea är 145 m ² . Komplementbyggnad får vara högst 15 kvm. Inom fastighet får endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad uppföras. Endast en lägenhet får inredas i huvudbyggnaden.
Varsamhet k_1 k_2	Byggnadens ursprungliga enkla volym och form med rektangulär planform i två våningar och flackt sadeltak ska i fortsättningen vara utläsbar. Taktäckningsmaterial ska vara rött tegel och fasader Slätputsade. Syftet med bestämmelserna är att den befintliga byggnadens bevarandevärde motiverar varsam hantering vid framtida förändringar. Bestämmelserna gäller enbart den befintliga byggnaden. Bestämmelserna innebär inte ett rivningsförbud.



Egenskapsbestämmelser för kvartersmark <i>Avgränsas via sekundär egenskapsgräns</i>	
Markens anordnande och vegetation	Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Syftet är att skydda fyra värdefulla tallar och en värdefull ek. Träden ska skyddas från skador i form av jordkompaktering samt skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädsvamp få fällas.
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark	
Fastighetsstorlek	Minsta fastighetsstorlek är 1000 m ² .
Markens anordnande och vegetation	Takdagvatten och dagvatten från hårdgjorda ytor ska infiltreras på kvartersmark. Minst 50 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.
Skydd mot störningar	Vid nybyggnation ska minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden. Minst en uteplats till bostad ska utföras eller placeras så att den utsätts för högst 50 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå.
Utformning	Vid nybyggnation ska byggnad utföras med sadeltak, mansardtak eller valmat tak. Fasadmateriäl ska vara trä eller puts. Fasad ska utföras med hög gestaltningsambition, hög materialkvalitet och väl utformade detaljer.
Ändrad lovplikt	Marklov krävs även för trädfällning.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark.

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas 2026.

Planavtal

Planavtal har upprättats mellan miljö- och stadsbyggnadskontoret och Lidingö stads tomtaktiebolag.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Lidingö stads tomtaktiebolag är fastighetsägare för fastigheten inom planområdet.

Fastighetsbildningsåtgärder och marköverföringar

Inga fastighetsbildningsåtgärder är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen.

Rättigheter (gemensamhetsanläggningar, servitut, ledningsrätter)

På fastigheten gäller ett avtalsservitut som reglerar tillfart till Lejonet 29. Servitutet belastar Lejonet 28. Inga nya rättigheter avses skapas vid detaljplanens genomförande.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanen innebär inga fastighetsrättsliga konsekvenser.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Planen innebär ingen förändring avseende vatten och avlopp.

Dagvatten

Planen innebär ingen förändring avseende dagvatten. Planen innehåller planbestämmelser för att säkerställa en fungerande dagvattenhantering med lokalt omhändertagande på fastigheten.

Avfall

Planen innebär ingen förändring avseende avfall.

Ledningar, tele, fiber och digital kommunikation

Befintliga ledningar till planområdet bedöms kunna bevara sin nuvarande placering. Hänsyn till ledningarna behöver tas vid eventuella ändringar inom fastigheten. Om en ledningsflytt blir nödvändig ska det ske i överenskommelse med ledningsägare och kontakt med ledningarnas huvudman ska tas i samband med det. Eventuell flytt bekostas av initiativtagaren.

Ekonomiska frågor

Utgifter och inkomster

Detaljplanen bekostas av Lidingö stads tomtaktiebolag. Genomförande bedöms inte innebära några utgifter för Lidingö stad.

Drift och underhållskostnader

Detaljplanens genomförande innebär inga ökade driftkostnader.

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut vid bygglovsprövning.

Bygglovsavgift

Bygglovsavgift tas ut i enlighet med gällande taxa vid tiden för ansökan.

Vatten och avlopp (VA)

Fastigheten är ansluten till VA-nätet. Eventuella anslutningsavgifter för VA betalas enligt gällande taxa.

Ledningar, tele, fiber och digital kommunikation

Eventuell anslutning till ledningar bekostas av den som initierar åtgärden.

Avfall

Avfallshantering bekostas av fastighetsägaren enligt gällande taxa.

Medverkande tjänstemän

Följande tjänstemän från Lidingö stad har medverkat i projektgruppen som tagit fram detaljplanen:

Marcus Sandbäck

Planarkitekt, miljö- och stadsbyggnadskontoret

Per Dunberg

Plan- och bygglovschef, miljö- och stadsbyggnadskontoret