

2024-10-07

LS/2023/108

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Start-PM

Detaljplan för Lejonet 29, Drottningvägen 1A Stadsdelen Hersby

Ärendet

Detaljplanen syftar till att bekräfta nuvarande markanvändning genom att möjliggöra för bostadsändamål i befintlig byggnad på fastigheten Lejonet 29.

Positivt planbesked gavs 25 oktober 2023. Nu föreslås planuppdrag ges så att detaljplanearbetet kan starta. Detaljplanen planeras att kunna antas tidigast i slutet av år 2025.

Inom ramen för planarbetet behöver frågor gällande framför allt trafikbuller respektive närheten till riskfylld verksamhet på grannfastigheten (drivmedelsstation) utredas och lämpliga planbestämmelser införas i plankartan.

Syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att bekräfta nuvarande markanvändning och således möjliggöra för bostadsändamål i befintlig byggnad på fastigheten Lejonet 29.

Ansökan

Lidingö stads tomtaktiebolag fick 25 oktober 2023 positivt planbesked avseende planläggning för Lejonet 29. Begäran såg ut på följande sätt (något nedkortad):

Byggnaden används för närvarande som boende. Detaljplanen medger användning inom handel och kontor. Eftersom byggnaden under hela stadens innehavstid nyttjats som bostad kan så fortsätta ske tills vidare. Vid en försäljning kan dock köparen inte längre nyttja huset som bostad. Byggnadens utformning gör att fastighetsförvaltningen inte ser några långsiktiga behov inom kärnverksamheten och att den med fördel kan avyttras. Innan så sker önskar fastighetsförvaltningen att fastigheten om möjligt planläggs för bostadsändamål.

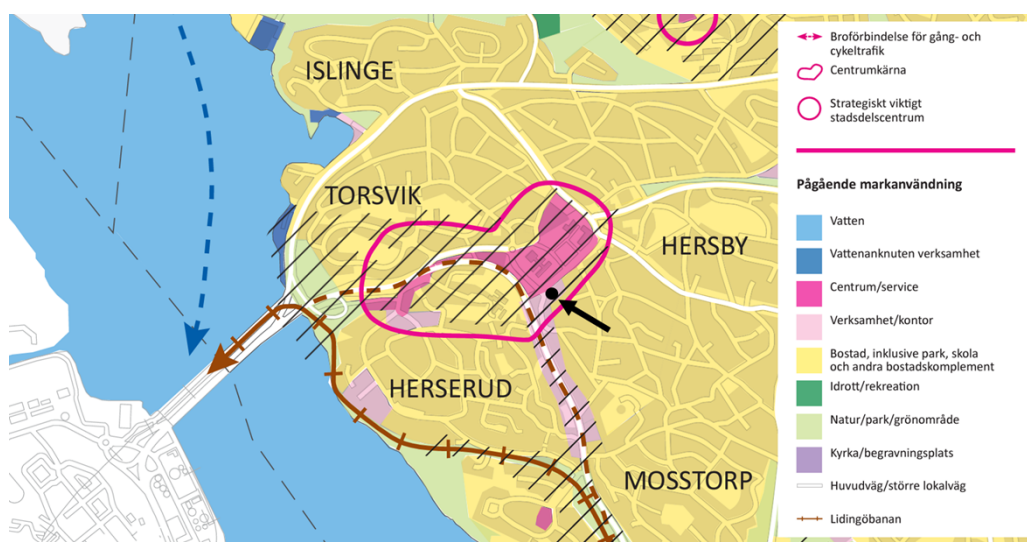
Geografisk avgränsning och markägoförhållande

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

Planförhållanden och riktlinjer

Översiktsplan

I Lidingös översiktsplan är området utpekats som bostad, inklusive park, skola och andra bostadskomplement och ligger inom utvecklingsområdet Lidingö centrum och Torsvik. I nytt förslag till översiktsplan, som var på samråd under våren 2024, har området fortsatt liknande benämning: sammanhängande bostadsbebyggelse.



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

Efter att den kommuntäckande översiktsplanen antogs år 2012 togs en aktualitetsförklaring fram år 2020. Kommunen var i behov av att uppdatera sina långsiktiga mål och viljeriktningen för mark- och vattenanvändning i linje med nya internationella, nationella och regionala mål samt ny politisk inriktning i kommunen

med nytt majoritetsprogram. Aktualitetsförklaringen för Lidingö stad redogör för vilken status översiktsplanen har samt vilka förändringar som skett sedan 2012.

I översiktsplanen med stöd av aktualitetsförklaringen anges bland annat följande för utveckling av Lidingö centrum och Torsvik:

- Nya bostäder föreslås i första hand inom befintlig bebyggelsestruktur (främst i centrum och Torsvik) för att grönområden ska påverkas så lite som möjligt. Grönytor är ett viktigt inslag i bebyggelsestrukturen.
- En viktig del av Lidingös särprägel är den villastadsbebyggelse nära Stockholm som började växa fram under tidigt 1900-tal. Att värna de kulturhistoriska miljöer som villastaden och den kvarvarande tidiga gårdsbebyggelsen utgör är viktigt. Ny bebyggelse och ändring av befintlig bebyggelse på Lidingö ska anpassas till Lidingös särprägel och omgivande natur-, kultur- och bebyggelsemiljö.
- Staden vill särskilt bevara karaktären av enbostadsfastigheter (och undantagsvis tvåbostadsfastigheter) i stadens villaområden.

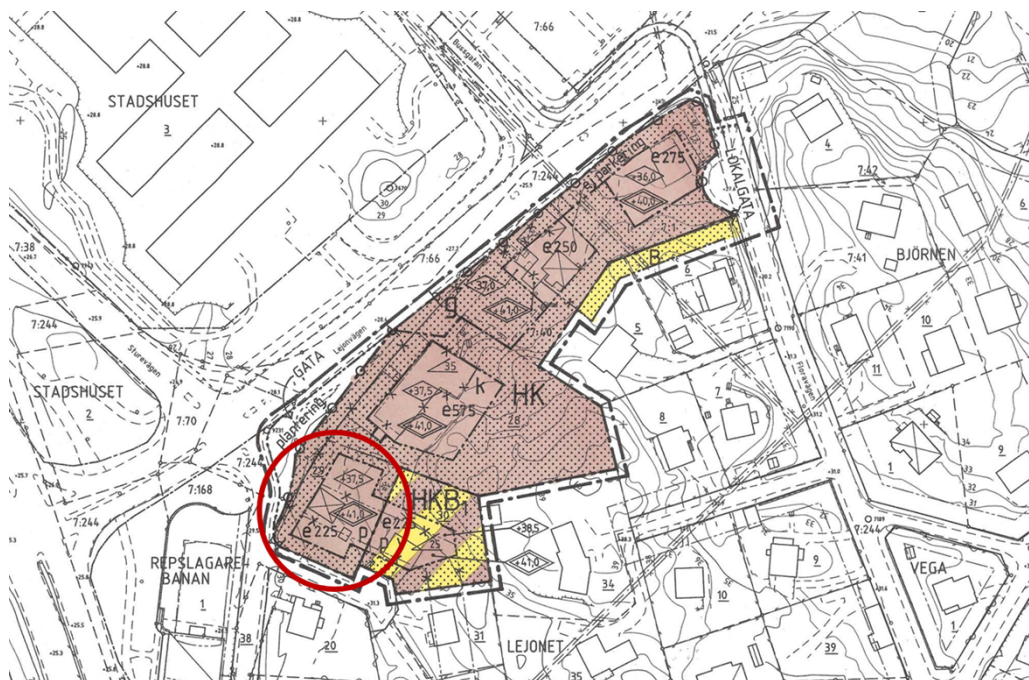
Detaljplanen bedöms vara i linje med riktlinjerna i översiktsplanen.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för fastigheten är detaljplan för Lejonet 2 som vann laga kraft 2000 (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 dB(A)... dämpning av bullret erhålls av den föreslagna bebyggelsen på Lejonet 29 och 30 med avseende på störningarna från Drottningvägen och Södra Kungsvägen." Kommande bebyggelse för verksamheter var således planerat att verka som bullerreducerande gentemot övrig bostadsbebyggelse öster om dessa.



Gällande detaljplan. Lejonet 29 är markerad med röd cirkel.

Gällande fastighetsplan

Det finns inga gällande fastighetsplaner eller tomtindelningar.

Förutsättningar och förändringar

Stads- och landskapsbild



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



Fasadritning ur bygglovsansökan 1946.

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 2005.

Fastigheten ligger i anslutning 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

Kulturmiljö

Aktuell fastighet ligger i Hersby villastad som är en stadsdel med stort kulturhistoriskt värde. Byggnaden har pekats ut som kulturhistoriskt värdefull i den byggnadsinventering av Lidingös bebyggelse som gjordes 2013–2015. I inventeringen beskrivs villan vara i ursprungligt skick och en utmärkt representant för en senfunktionalistisk villa med egnahemskaraktär. I planarbetet behöver utredas om villan ska förses med några skydds- eller varsamhetsbestämmelser. Eventuella fasadförändringar eller tillbyggnader ska dock alltid följa plan- och bygglagens bestämmelser avseende god färg-, form- och materialverkan (8 kap 1 §). Oavsett om en byggnad är särskilt värdefull eller inte ska ändringar alltid utföras varsamt så att byggnadens värden inte går förlorade (8 kap 17 §).

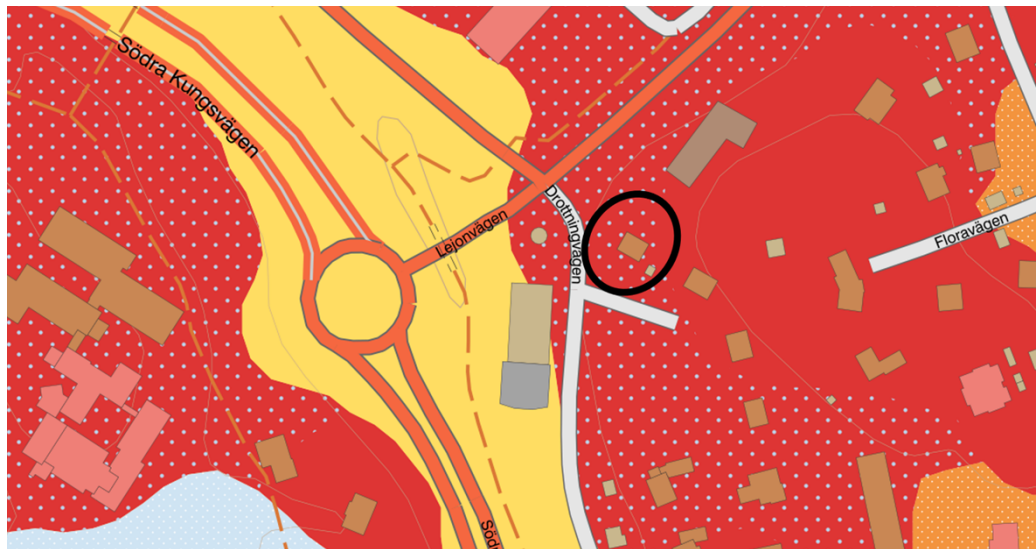
Natur

Fastigheten Lejonet 29 ingår i två ekologiska samband: ädellövskog (starkt samband) och barrskog (samband). 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. Detaljplanen föranleder inga förändringar avseende trädgården. Detaljplanen kommer att föras med förbud mot att hårdgöra (asfaltera/plattlägga/stensätta) en rimlig andel av tomtens area för att säkra detaljplanens robusthet ur dagvattensynpunkt och främja de ekologiska värdena.

Markförhållanden

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



Jordartskarta (SGU), planområdet markerat med svart cirkel.

Gator och trafik

Fastigheten angörs från Drottningvägen. I dagsläget sker parkering utanför fastighetsgräns på kommunal gatumark.

Intill planområdet, längs Lejonvägen och Södra Kungsvägen, går huvudcykelstråk för cykel. Längs Drottningvägen finns en smal trottoar för gående.

Planområdet ligger nära Lidingö centrum och har goda kollektivtrafikförbindelser. Närmsta busshållplats (hållplats Drottningvägen längs med Södra Kungsvägen) finns ca 100 meter från planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten ingår i verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.

Dagvatten

Enligt Lidingö stads webbkarta är fastigheten inte ansluten till det kommunala dagvattennätet via ledning. I gatan utanför fastigheten finns en dagvattenbrunn.

Avfall

Avfall i kärl töms av sopbil utanför fastighetsgräns.

Störningar

Buller

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för bostadsändamål. Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller följande krav på bullernivåer från spårtrafik och vägar:

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:

- 1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad*
- 2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.*

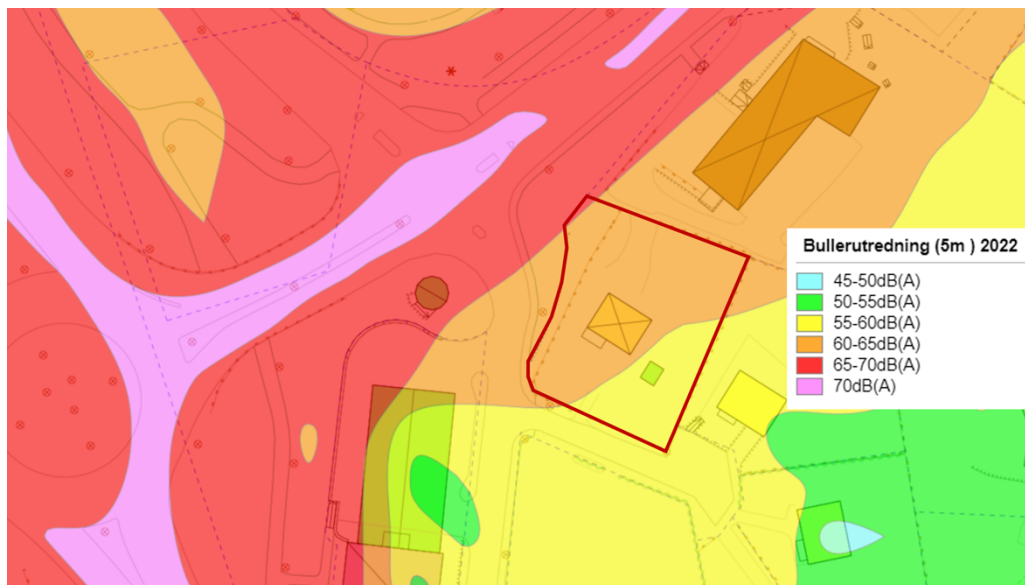
Om denna ljudnivå ändå överskrids gäller enligt förordningen följande:

- 1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och*
- 2. minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.*

Enligt bullerkarteringar utförda på uppdrag av Lidingö stad 2022 erhåller alla fyra fasader på byggnaden en ekvivalent bullernivå på mellan 60–65 dBA. Inte heller uteplats erhåller mindre än 50 dBA ekvivalent bullernivå.

I kommande planarbete behöver bullerfrågan utredas ytterligare med fokus på aktuell fastighet. Planbestämmelser för att motverka bullerstörning kommer att behöva införas i plankartan, exempelvis i form av krav på bullerplank.

När man tog fram den idag gällande detaljplanen för fastigheten tänkte man sig att en ny, större centrum/handelslokal skulle uppföras på platsen och verka bullerreducerande för bostadshuset öster om. Utifrån bullerkarteringarna kan man konstatera att intilliggande bostadshus underskrider bullerförordningens maximala ekvivalent ljudnivå även utan en sådan bullerreducerande huskropp.



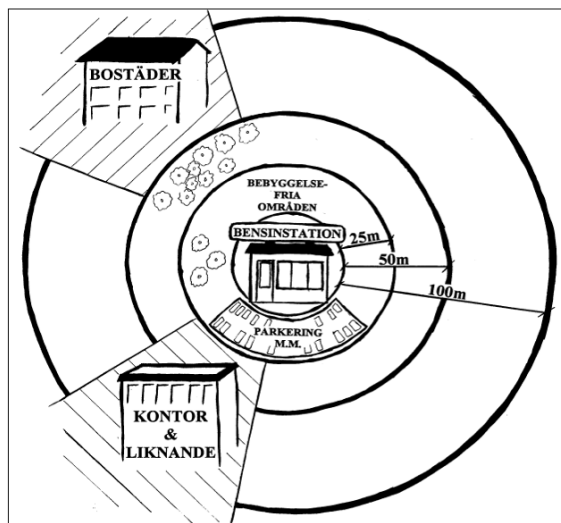
Bullerkartering som visar bullernivåer i närheten av Lejonvägen och Södra Kungsvägen, aktuell fastighet markerad med röd linje.

Drivmedelstation och led för farligt gods

Sydväst om planområdet, i korsningen Lejonvägen och Drottningvägen, finns en drivmedelsstation, lokaliserad på fastigheten Repslagarebanan 1.



Bilden visar drivmedelstationens lokalisering i röd oval och fastighetens i grön oval.

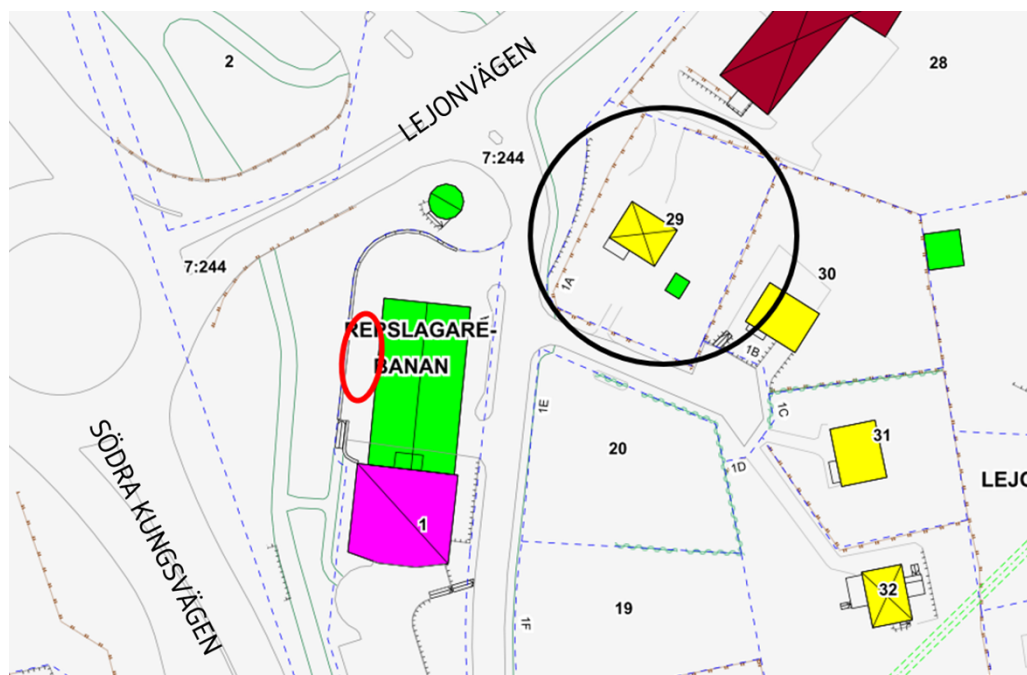


Figur 7.3.1 Minimiavstånd kring bensinstationer

Bild hämtad ur Riskhänsyn vid ny bebyggelse, Rapport 2000:01, Länsstyrelsen i Stockholm

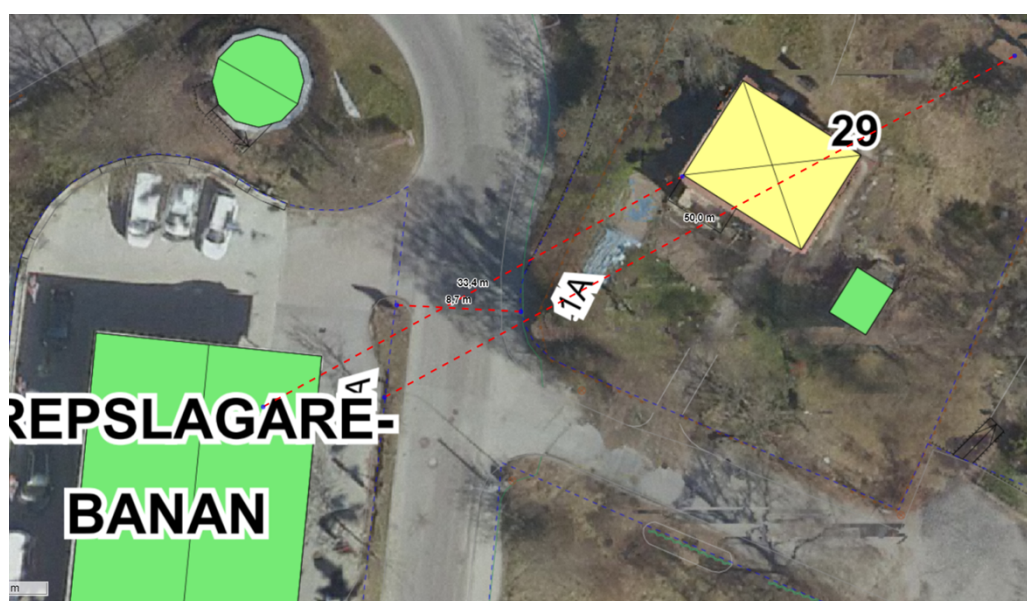
Enligt Länsstyrelsen i Stockholms riktlinjer (*Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods samt drivmedelstationer, rapport 2000:01*) ska inom 100 meter från en drivmedelstation med medelstor försäljningsvolym alltid risksituationen och olägenheterna för människor och miljö analyseras och bedömas. Ur både risk-, miljö- och hälsoskyddssynpunkt bör ett minimiavstånd på 50 meter alltid hållas från drivmedelstation till bostäder. Ur ett säkerhetsperspektiv (olycksrisk med avseende på hanterade ämnen på drivmedelstationen) krävs ett minimiavstånd på 25 meter mellan bostäder och följande beståndsdelar av en drivmedelstation: lossningsplats för tankbilar, avluftningsanordningar från bensincistern och tankställe där fordon tankas (pump).

Vid dialog med Storstockholms brandförsvaret (september 2024) uppger brandingenjören att ur ett säkerhetsperspektiv (olycksrisk med avseende på hanterade ämnen på drivmedelstationen) är särskilt avståndet mellan bostad och bensincistern samt lossningsplats viktigt att beakta. Drivmedelstationens bensincistern och lossningsplats är belägna på västra sidan av stationsanläggningen.



Bilden visar ungefärlig placering av bensincistern samt lossningsplats på Repslagarebanan 1 i röd oval och fastigheten Lejonet 29 i svart cirkel. Avstånd är ca 35 meter.

Det är knappt nio meter mellan fastighetsgränsen mellan drivmedelstationen och Lejonet 29. Mellan närmsta pump och fastighetsgräns för Lejonet 29 är det cirka 20 meter. Det är 35 meter mellan närmsta pump och själva bostadshuset på Lejonet 29. Hela bostadsfastigheten (byggnader och trädgård) befinner sig inom en radie av 50 meter från drivmedelstationens fastighetsgräns. Avståndet mellan bensincistern samt lossningsplats och fastighetsgränsen för Lejonet 29 är 35 meter.



I Länsstyrelsens riktlinjer redogörs för när det kan vara aktuellt med avsteg från rekommenderade skyddsavstånd:

Precis som nämnts i de andra fallen kan det finnas starka intressen i centrala och mer tätbebyggda områden i Stockholmsregionen av att uppföra ny bebyggelse på ett område närmare än 50 meter från en drivmedelstation med medelstor försäljningsvolym av bränsle. När denna situation uppkommer krävs att en fördjupad hälso-, risk- och miljökonsekvensanalys görs för att visa om den planerade bebyggelsen blir lämplig med hänsyn till behovet av skydd mot olyckshändelser och risker för miljö och hälsa. Tillämpning av avstegsfall från rekommendationerna ska alltid motiveras och skälen ska alltid framgå. Med tanke på risker också för långsiktiga hälsoeffekter bör t.ex. spridningsbilder och förväntade halter av luftföroreningar studeras. Avstegsfall bör normalt endast komma i fråga vid hög exploateringsgrad och när inga andra alternativa lösningar finns att tillgå.

Södra Kungsvägen är en sekundär led för farligt gods. Planområdet ligger cirka 65 meter ifrån Södra Kungsvägen. Själva bostadshuset ligger cirka 75 meter ifrån.

Enligt Länsstyrelsens riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods (fakta 2016:4) ska man beakta riskerna vid planläggning inom 150 meter från leden. Mellan 75-150 meter behöver det vanligtvis inte tas fram någon riskutredning. Inom detta skyddsavstånd räcker det ofta att beskriva avståndet till vägen för att Länsstyrelsen ska anse att riskerna har blivit beaktade.

Bakgrund – drivmedelstationens lokalisering och vidtagna åtgärder

Drivmedelstationen i korsningen Lejonvägen/Södra Kungsvägen uppfördes på 1990-talet för att ersätta en dåvarande drivmedelstation i Lidingö centrum. Under detaljplaneprocessen för att möjliggöra den nya drivmedelstationen, var tanken att Lejonet 29 ur risksynpunkt skulle ha kontorsändamål, men fastigheten undantogs sedermera från detaljplanen. Detaljplanen för drivmedelsstationen vann laga kraft 1990. Lejonet 29 kom sedan att planläggas för centrum- och handelsändamål år 2000. Grannfastigheterna Lejonet 19 och 20, också nära belägna drivmedelstationen, planlades för kontorsändamål 2005. Villorna på dessa fastigheter revs 2006 med hänvisning till att bostäderna låg för nära drivmedelstationen.

Inledande bedömning avseende riskfrågan i dag

Sammantaget kan man konstatera att avstånden mellan aktuellt bostadshus och drivmedelstation är kortare än de rekommenderade minimiavstånden. Ur avstegssynpunkt kan man inte heller se att aktuellt planområde handlar om hög exploatering eller att inga andra alternativa lösningar finns att tillgå.

Det finns dock följande förmildrande omständigheter: Bostadsbyggnaden existerar redan. Bostadsfastigheten är belägen på en högre höjd (cirka +32 m över nollplanet) än drivmedelstationen (cirka +29 över nollplanet), vilket gör att vid eventuellt

olycksfall i form av större bränsleläckage, rinner inte bränsle ditåt. I dag gällande detaljplan tillåter handels- och centrumändamål. Det är tveksamt om det kan anses vara en säkrare användning att exempelvis ha en välbesökt restaurang på fastigheten, jämfört med att ha ett enbostadshus där.

Vid dialog med Länsstyrelsen uppger de att de ”inte rekommenderar några bostäder närmare än 50 meter från drivmedelstation. Kommunen kan sedan göra en egen riskbedömning och motivera utifrån avstånd där pump eller bränsletransporter går om det är förmildrande för risksituationen.”

Detta sammantaget gör att miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer, i enlighet med det positiva planbeskedet, att det är rimligt att pröva lämpligheten avseende bostadsändamål i en detaljplaneprocess. Inom ramen för detaljplanearbetet ska en riskutredning tas fram som närmare undersöker lämpligheten i att möjliggöra för bostadsändamål förhållandevis nära såväl drivmedelstation som sekundär led för farligt gods, samt redovisar eventuella skyddsåtgärder som bör vidtas.

Potentiellt förorenad mark

Det finns inga indikationer på att marken inom fastigheten Lejonet 29 skulle vara förorenad. 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.

Översvämning/höga flöden

Inom planområdet föreligger inte risk för översvämningar eller höga flöden, enligt Lidingö stads webbkarta.

Ras, skred, erosion

Inom planområdet förekommer inte risk för ras, skred eller erosion, enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) akksamhetskarteringar.

Tillgänglighet

Detaljplanen bedöms ha goda möjligheter att uppfylla tillgänglighetskraven enligt Boverkets byggregler.

Miljökonsekvenser

Detaljplanen bedöms inte innebära några negativa miljökonsekvenser då den främst bekräftar dagens markanvändning.

Frågor att utreda

Följande frågor behöver utredas under detaljplanearbetet:

- Dagens trafikbuller överskrider de nationella riktlinjerna för hur mycket det får bullra vid ett bostadshus och dess uteplats.
- Hur man ska hantera risk för hälsa och olyckor med avseende på närhet till drivmedelstation och sekundär led för farligt gods.

- Om fastigheten ska förses med varsamhetsbestämmelser med avseende på kulturmiljövärden.

Genomförande och ekonomi

Planavtal

Planavtal kommer tecknas mellan miljö- och stadsbyggnadskontoret (Lidingö stad i form av planmyndighet) och Lidingö stads tomtaktiebolag (Lidingö stad i form av beställare). Planavtalet innebär att miljö- och stadsbyggnadskontoret åtar sig att pröva möjligheten att upprätta förslag till detaljplan och att Lidingö stads tomtaktiebolag står för kostnaderna för framtagande av densamma.

Planprocess

Detaljplanen föreslås handläggas med standardförfarande.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning är att planuppdrag kan ges och detaljplanearbetet kan påbörjas.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Per Dunberg

Maria Nästesjö

Plan- och bygglovschef

Planarkitekt