



Lidingö  
stad

2024-08-29

LS 2023/18

Granskningshandling

Planbeskrivning tillhörande detaljplan  
för

# Bostäder inom del av

Fastigheterna Byalaget 1 och Lidingö 5:136

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

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

### 1. Samråd

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

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

### 2. Granskning

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

### 3. Antagande och genomförande

Kommunstyrelsen ska godkänna planen och efter det ska kommunfullmäktige besluta att planen antas. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd med förslaget att överklaga beslutet till mark- och miljödomstolen och i sista hand till mark- och miljööverdomstolen. Om ingen överklagar vinner planen laga kraft tre veckor efter att kommunfullmäktiges 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 .....	5
Syfte och huvuddrag .....	6
Uppdrag .....	6
Undersökning av betydande miljöpåverkan .....	6
Plandata .....	7
Lägesbestämning .....	7
Areal .....	7
Markägoförhållanden .....	7
Tidigare ställningstaganden .....	8
Översiktsplan .....	8
Gällande detaljplan .....	8
Riksintressen .....	9
Planens överensstämmelse med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken .....	9
Miljömål .....	9
Miljökvalitetsnormer (MKN) .....	10
Planförslag och konsekvenser .....	11
Bebyggelse, stadsbild och gestaltning .....	11
Service .....	15
Offentliga platser .....	15
Natur och park .....	15
Friluftsliv och rekreation .....	17
Kulturmiljö .....	17
Fornlämningar .....	17
Gator och trafik .....	18
Geotekniska förhållanden .....	21
Teknisk försörjning .....	21
Dagvatten .....	23
Risker, miljö, hälsa och säkerhet .....	26
Förorenad mark .....	26
Radon .....	26
Buller .....	26
Ras, skred, erosion, sättningar .....	27



Översvämningsrisk .....	27
Räddningstjänsten tillgänglighet i området .....	27
Tillgänglighet .....	28
Planbestämmelser .....	29
Genomförandefrågor .....	31
Organisatoriska frågor .....	31
Fastighetsrättsliga frågor .....	32
Tekniska frågor .....	33
Ekonomiska frågor .....	35
Medverkande tjänstemän .....	37

## Om detaljplanen

### Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar

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

Följande utredningar har tagits fram under planarbetet

- Dagvattenutredning, Byalaget 1, (Sweco, 2024-03-25)

### Plan- och bygglagen

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse efter den 1 januari 2015.

### Förfarande och planprocess

Detaljplanen kommer antas av kommunfullmäktige. Detaljplanen tas fram med standardförfarande. Se mer om processen på sid 2.



### Tidplan

Beslut om planuppdrag	25 maj, 2022
Samråd	7 mars – 4 april 2023
Granskning	Kvartal 4, 2024
Antagande	Kvartal 1, 2024

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

### Bakgrund

I augusti 2021 ansökte teknik- och fastighetsförvaltningen, på uppdrag av omsorgs- och socialförvaltningen, om planbesked för planändring för fastigheten Byalaget 1. Bakgrunden är omsorgs- och socialförvaltningens lokalförsörjningsplan från 2019, som visar på att en del av stadens befintliga gruppbestäder (bostäder med särskild service för vuxna enligt LSS) inte är ändamålsenliga. Begäran om planbesked gällde en planändring för att medge bostadsändamål för att uppföra en gruppbestad enligt LSS. Gruppbestaden omfattar högst sex bostäder och ska kunna ersätta en del av de befintliga gruppbestäder som inte uppfyller kraven. Planutskottet fattade i maj 2022 beslut om positivt planbesked. Förslaget planområde bedöms ha bra

kommunikationer, goda förutsättningar för friytor och utrymme för personalparkering.

## Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen på del av fastigheten Byalaget 1 från centrumändamål till bostäder för gruppboende enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). En förskola finns inom del av fastigheten Byalaget 1, planområdet omfattar förskolans parkering men inte förskolebyggnaden och förskolegården. För att lösa utrymme för angöring för hämtning, lämning samt leveranser föreslås en tillfartsficka på allmän plats, gata. Separata tillfarter för gruppboendet respektive befintlig förskola föreslås.

Boendet avser permanentboende med sex lägenheter och utrymme för gemensamma funktioner samt personalutrymmen. Ny huvudbyggnad föreslås uppföras i en våning med sadeltak. Ny byggnad ska utföras med hög gestaltningsambition, god materialkvalitet och väl utformade detaljer.

Den del av planområdet som föreslås utgöras av användning med gruppboende kommer efter planens genomförande genom förrättning bilda en egen fastighet.

## Uppdrag

Kommunstyrelsens planutskott beslutade den 25 maj 2022 att förslag till detaljplan ska upprättas för fastigheten Byalaget 1 i huvudsaklig överensstämmelse med start-PM daterat 29 april 2022.

## Undersökning av betydande miljöpåverkan

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att detaljplanen inte medför sådan betydande miljöpåverkan som fordrar en miljöbedömning och upprättande av miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. miljöbalken (MB). Bedömningen har gjorts med stöd av undersökning enligt 6 kap. 6 § MB och miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Inga omständigheter som kan antas medföra betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningens 5 § har identifierats. Området berörs inte av riksintressen eller miljövärden, och planen bedöms kunna utformas utan negativ påverkan på befintliga kulturvärden. Planen bedöms inte heller påverka möjligheterna till hållbar utveckling eller att följa miljölagstiftning och uppnå miljö kvalitetsmål.

Föreslagen markanvändning bedöms inte ge upphov till buller eller risker för människors hälsa. Inom ramen för planarbetet ska dagvattenfrågan utredas och detaljplanen kunna genomföras för att inte bidra till ökade dagvattenflöden. Det är viktigt att bebyggelsen uppförs i enlighet med lokala miljömål om hållbart byggande, detta regleras inte i detaljplan.

## Plandata

### Lägesbestämning

Planområdet ligger i Rudboda med tillfart från Grönbyvägen. Norra Kungsvägen passerar söder om planområdet. Södergarnsvägen passerar på östra sidan om planområdet.



Figur 2 Planområdet avgränsat med rött.

### Areal

Planområdet har en yta på 3293 kvm.

### Markägoförhållanden

Marken inom planområdet utgörs av;

- del av fastigheten Bylaget 1
- del av fastigheten Lidingö 5:136

Båda fastigheterna ägs av Lidingö stad.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

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

I översiktsplanen anges bland annat följande förslag till utveckling för all ny bebyggelse på Lidingö:

- Ny bebyggelse ska i första hand tillkomma på redan ianspråktagen mark och i kollektivtrafiknära lägen.
- Nya bostäder och arbetsplatser ska lokaliseras så att de bidrar till ökat resandeunderlag för kollektivtrafiken.
- Tillskott av nya bostäder ska bidra till ett brett utbud av olika bostadstyper, storlekar och upplåtelseformer.

Enligt *Aktualitetsprövning, Översiktsplan 2021 Lidingö stad*, antagen av kommunfullmäktige 28 september 2020, vill staden se en försiktig utveckling av Rudboda torg för att möta näringslivets behov samt tillskapa ett mindre antal bostäder. Förslag till ny detaljplan bedöms förenlig med översiktsplanen, aktualitetsprövningen och den utpekade utvecklingen med bostäder.

### Gällande detaljplan

Markanvändningen för Byalaget 1 regleras i gällande stadsplan för östra Rudboda 0186-26/1974E, fastslagen 6 februari 1974, se bilden på nästa sida. Området har beteckningen Ch vilket innebär kommersiellt, socialt eller kulturellt ändamål med anknytning till stadsdelscentrum. Gällande stadsplan innehåller också reglering av byggrätten med prickmark (mark som inte får bebyggas), samt en högsta byggnadshöjd om tre meter.

När den nya detaljplanen för Byalaget 1 vinner laga kraft upphör den nu gällande stadsplanen att gälla inom planområdet.





Figur 1 Gällande detaljplan för Byalaget 1, det nya planområdet är markerat med röd oval.

### 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

En bedömning har gjorts av hur detaljplanen överensstämmer med de nationella miljömålen. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att planen bidrar positivt till att följande nationella miljömål kan uppfyllas:

- Detaljplanen kan genom regleringar av bebyggelsens volym och karaktär bidra till målet om god bebyggd miljö.
- Verksamheten på fastigheten kan dra nytta av redan genomförda infrastrukturinvesteringar i form av exempelvis kollektivtrafik, VA och fjärrvärme. Detaljplanen bedöms kunna bidra till målet om begränsad klimatpåverkan.
- Genom bestämmelser som syftar till att tillse att marken inom planområdet inte hårdgörs utan utformas grön med vegetation, kan detaljplanen bidra till att dagvatten renas och fördröjs inom planområdet vilket i sin tur kan bidra till de nationella målen gällande hav, vattendrag och grundvatten.

## Miljö kvalitetsnormer (MKN)

### Luft

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

### Vatten

Vattenförekomsten som planområdet avvattnas till är Askrikefjärden. Askrikefjärden har enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS, 2022) statusklassning och miljö kvalitetsnormer enligt nedan.

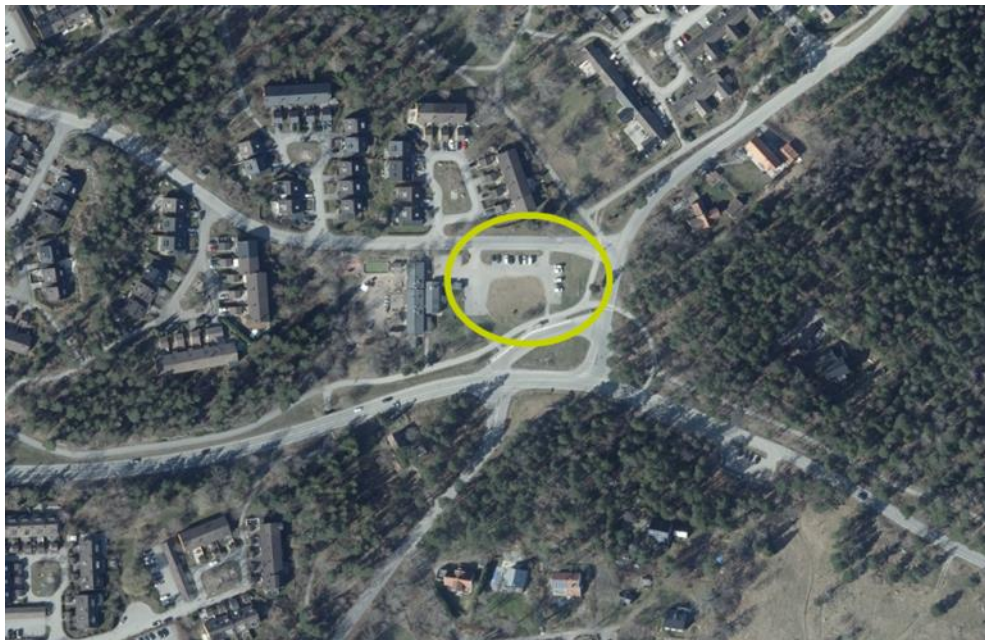
Vattenförekomst Askrikefjärden	Ekologisk status	Kemisk status
Befintlig status	Otillfredsställande	Uppnår ej god
Miljö kvalitetsnormer	God ekologisk status 2039	God kemisk ytvattenstatus med tidsfrist för antracen och tributyltennföreningar till 2027 och med undantag för kvicksilver, bromerade difenyleter, och kvicksilver-föreningar.

## Planförslag och konsekvenser

### Bebyggelse, stadsbild och gestaltning

#### Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger på gränsen mellan Rudboda och Yttringe precis intill en busshållplats. Runt omkring finns radhus i norr och väster och skog i övrigt.



Figur 2 Planområdet med omgivningar.

Det finns en förskolebyggnad i fastighetens västra del. Den östra delen är obebyggd, där fanns tidigare en restaurangbyggnad som revs 2016. Ytan används till viss del som allmän parkering.



Figur 3 Förskolebyggnaden väster om planområdet sett från planområdet. Förskolans miljöhus för avfallshantering i förgrunden.

Marken är plan med en plushöjd på cirka 24 meter (RH2000). Platsen har mycket lite växtlighet med något enstaka buske. In- och utfart sker mot Grönbyvägen i norr. Strax söder om fastigheten ligger busshållplats Södergarnsvägen. Kring fastigheten ligger ett stort område med främst radhus, kallat "Tunen" som byggdes på 1970-talet. Strax öster om fastigheten övergår Norra Kungsvägen till Elfviksvägen där bebyggelsen är glesare, och Långängen-Elfviks naturreservat tar vid.



Figur 4 Planområdet sett från väster vid infarten vid Grönbyvägen.

Gällande stadsplan innebär att ytan kan bebyggas för kommersiellt, socialt eller kulturellt ändamål med anknytning till stadsdelscentrum. I övrigt regleras fastigheten med prickmark som betecknar ytor som inte får bebyggas samt en byggnadshöjd om högst tre meter. Byggnadshöjden beräknas till skärningsplanet mellan tak och fasad och brukar i regel hamna kring takfoten på en byggnad med klassiskt sadeltak.

#### Planförslag- och konsekvenser

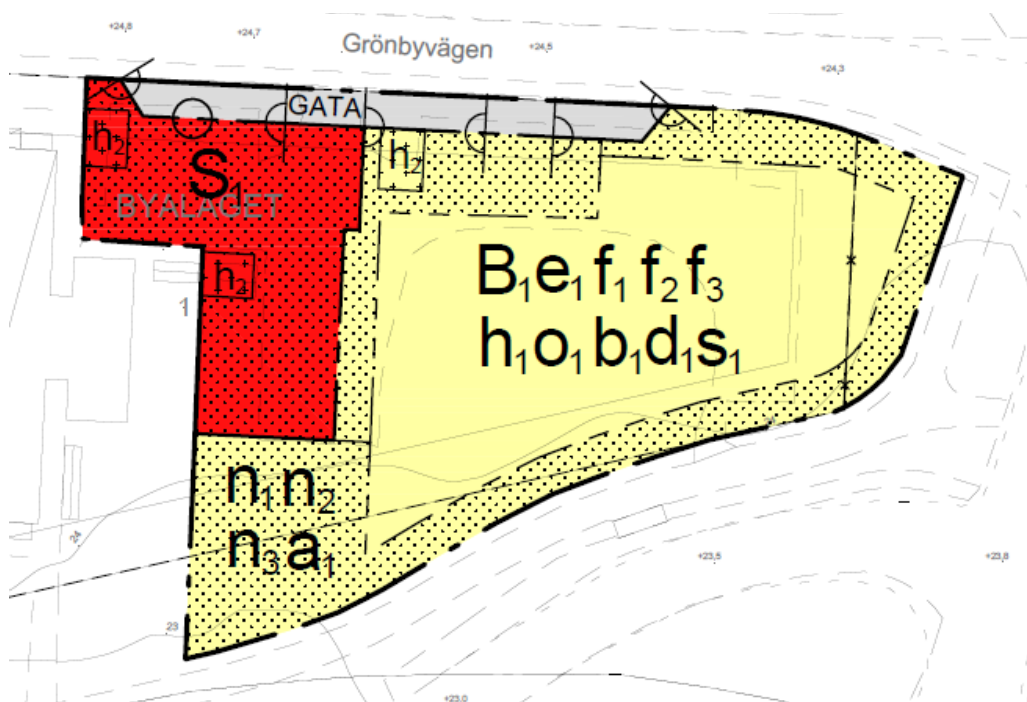
Den viktigaste förändringen som den nya detaljplanen innebär är att den tillåtna användningen ändras till bostäder för ett gruppboende. I planförslaget medges en envåningsbyggnad med sadeltak. Byggnadens nockhöjd regleras till +30 (RH2000), vilket innebär attnocken som högst kan uppföras till cirka sex meter ovan befintlig högsta marknivå som ligger på +24. Byggrätten regleras med byggnadsarea, möjlig yta att bebygga avgränsas med mark betecknad med prickar. Största byggnadsarea för byggnader inom planområdet begränsas till 750 m<sup>2</sup> vilket medger en planlösning som inrymmer nödvändiga funktioner för ett modernt gruppboende samt eventuella komplementbyggnader. Verksamheten ska vara tillgängligt utformad, utgöra god arbetsmiljö samt en långsiktigt god livsmiljö.

Detaljplanens bestämmelser för gestaltning syftar till att den nya byggnaden i höjd, volym och utformning ska anpassas till omkringliggande bebyggelse som är förhållandevis låg med sadeltak och klädd med träpanel. Byggnaden ska vara

utformad med hög gestaltningsambition och väl avvägda detaljer. Fasaden föreslås med stående träpanel. Taket ska vara sadeltak och kläs med plåt eller tegelpannor. Solpaneler placeras med fördel på taket varför takmaterial bör vara mörkt.

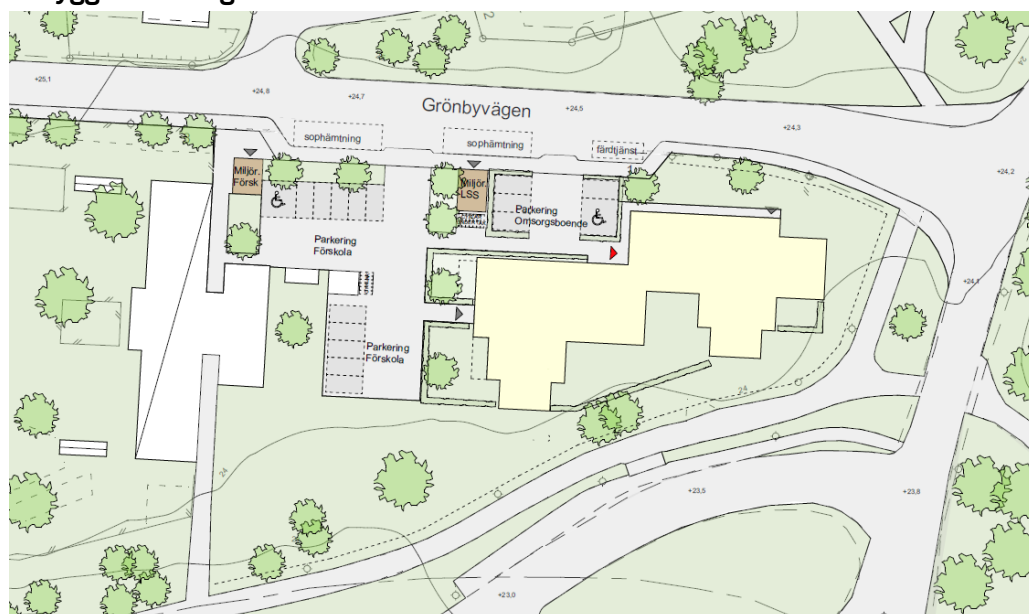
Tillfart, parkeringsplatser för förskolans och gruppboendets behov samt utrymmen för avfallshantering inryms i norra delen av planområdet. I planförslaget föreslås separata tillfarter för de respektive verksamheterna. I anslutning till gatan och angöringsfickan föreslås byggrätter för komplementbyggnader för avfallshantering.

Planförslaget bedöms väl avvägt i förhållande till omkringliggande bebyggelse. Även om en ny byggnad på platsen kommer innebära en förändring av platsen och en förändrad utblick för intilliggande radhusbebyggelse, innebär ändringen att en outnyttjad plats kan användas mer effektivt och fylla ett viktigt och efterfrågat behov av bostäder för personer med funktionsnedsättning.



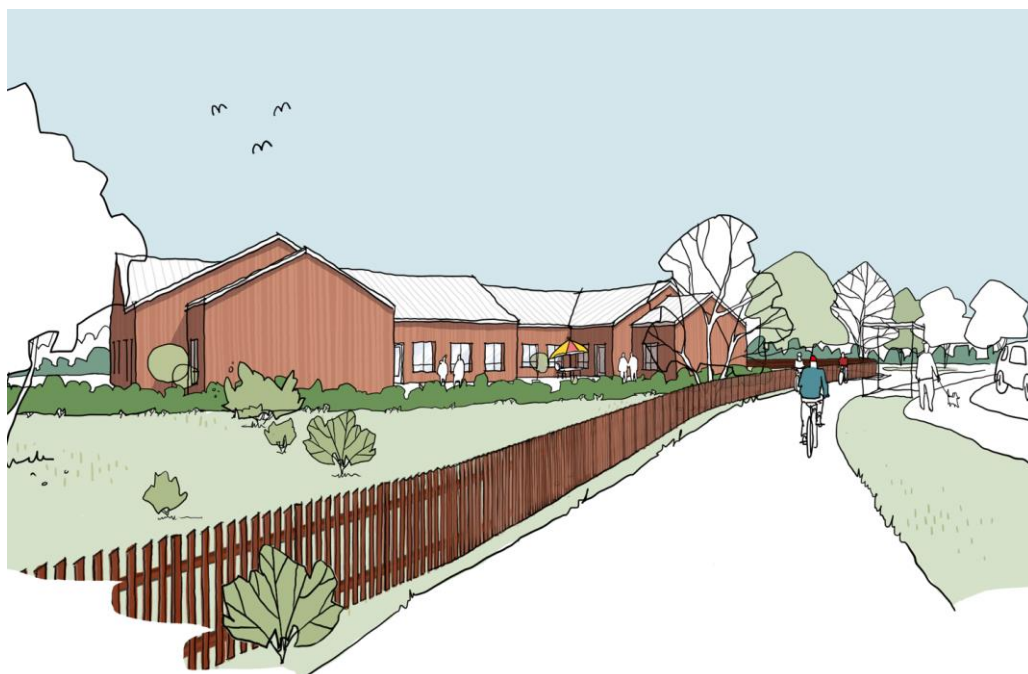
Figur 5 Plankartan reglerar byggrätten med hjälp av en byggbar yta innanför mark betecknad med prickar, där byggnader inte får uppföras.

### Bebyggelseförslag



Figur 8 Situationsplan med möjlig utbredning av ny byggnad i gult, förskolan ligger väster om föreslagen ny byggnad. Bild ETELVA Arkitekter.

Illustrerande bild nedan visar en möjlig gestaltning för byggnad på platsen, vy från sydväst. Byggnaden på bilden är i en våning med sadeltak.



Figur 9 Illustration, vy från sydväst längs gång- och cykelvägen vid Norra Kungsvägen. Bild ETELVA Arkitekter.

## Service

### Nulägesbeskrivning

#### **Kommersiell service**

Planområdet ligger cirka en kilometer från Rudboda centrum, där det finns en livsmedelsbutik. I Lidingö centrum cirka fyra kilometer bort, finns ett större serviceutbud med butiker, gym, restauranger, vårdcentral samt bibliotek och stadshus.

#### **Unga och äldre**

Inom fastigheten Byalaget 1 ligger 1 ur och skurförskolan Utsikten. Lekplatsen Södergarnsparken ligger cirka 200 meter norr om planområdet. En kilometer bort, i Rudboda centrum finns en F-6-skola, förskola, lekplats och äldreboende.

#### **Hälsa och sjukvård**

Vårdcentral finns i Lidingö centrum på cirka fyra kilometers avstånd.

#### **Idrott, kultur och rekreation**

Inom en kilometer från planområdet finns badplatser, grillplatser, naturområden och Långängen-Elfviks naturreservat. Ett lokalt cykelstråk passerar planområdet. Ett utegym finns i centrala Rudboda. Cirka tre kilometer från planområdet ligger Lidingövallen som är Lidingös idrottscentrum.

### Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär inget tillskott till områdets serviceutbud.

I och med närheten till naturområden kommer boende i de nya bostäderna få god tillgång till rekreationsområden i närheten.

## Offentliga platser

### Nulägesbeskrivning

Planområdet utgörs av kvartersmark men används i nuläget som allmän dygnsparkering.

### Planförslag och konsekvenser

Planområdet föreslås som kvartersmark för bostäder med tillhörande parkering och friytor. Möjligheten för allmän parkering kommer därmed att försvinna. Efter planläggningen kommer fastigheten upplevas privat.

## Natur och park

### Nulägesbeskrivning

Planområdets vegetation utgörs främst av gräs med vissa inslag av sly och mindre buskage.



Figur 10 Gräs och asfalterade ytor inom planområdet.

### Lidingös grönplan

Lidingös grönplan antogs av kommunfullmäktige 2014. Den är kopplad till översiktsplanen och anger riktlinjer för hur grönstrukturen ska förvaltas och utvecklas. Här beskrivs bland annat mål och strategier för en fungerande grön infrastruktur och för lidingöbornas tillgång till parker och natur.

Planområdet ligger inte inom något värdeområde eller ekologiskt känsligt område. Planen berör inte heller något utpekat grönt samband. Planområdet ligger dock strax norr om Långängen-Elfviks naturreservat. Norr om planområdet ligger ett sammanhängande barrskogsområde som utgör ett kommungränsöverskridande ekologiskt samband. Öster om planområdet ligger Furutorpsskogen, ett område med blandbarrskog som är utpekat som ett ekologiskt särskilt känsligt område.

### Planförslag och konsekvenser

Planförslaget styr att gårdsytor inom planområdet inte får hårdgöras eller användas till parkering och att de ska ordnas med gräs och annan vegetation. Genomförandet av planen kommer innebära att växter kan väljas med fokus på upplevelsevärden och platsen kommer kunna få en mer anlagd karaktär. Planteringar i anslutning till boendets friytor bedöms kunna bidra till ökad artrikedom. Blommående växter och mer varierad vegetation inom planområdet skulle ha betydelse för pollinerande insekter. I övrigt behöver genomförandet ta hänsyn till utförd dagvattenutredning.



## Friluftsliv och rekreation

### Nulägesbeskrivning

Planområdet saknar rekreativa värden men i närområdet finns större sammanhängande naturområden med möjlighet till rekreation och friluftsliv.

En delsträcka av Lidingöloppet och en kulturvandningsled finns vid planområdet.

### Planförslag och konsekvenser

Förslaget till detaljplan innebär att de boende får nära tillgång till friluftsliv och miljöer för rekreation.

## Kulturmiljö

### Nulägesbeskrivning

Kring planområdet ligger Tunen som är ett tidstypiskt rad- och kedjehusområde från 1970-talets mitt. Det är ett tidigt och konsekvent genomfört exempel på grupphusområden med stark förankring i 1970-talets ideal om hållbar livsstil och småskaligt boende med rötter i traditionell byggnadskultur i svensk landsbygd och småstad. Byggnaderna är låga i ett plan med inredd vind. Radhusen har sadeltak, i regel med betongtegel. Fasaderna är klädda med träpanel med tidstypisk färgsättning i mättat gult och rött med vita detaljer.

Strax söder om området ligger Kyrkvikens yttre del och Gråviken som är ett välbevarat landskapsavsnitt med ursprung från medeltiden. Inom området finns välbevarad jordbruksstruktur med öppet kulturlandskap och miljöer med sommarvillor från sent 1800-tal.

### Planförslag och konsekvenser

Detaljplanens bestämmelser för gestaltning syftar till att den byggnad som ska uppföras, i höjd, volym och utformning ska anpassas till omkringliggande bebyggelse som är låg. Byggnaden ska utformas med träpanel och sadeltak. Färgsättning ska anpassas till omkringliggande bebyggelse.

## Fornlämningar

### Nulägesbeskrivning

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

### Planförslag och konsekvenser

Om lämningar påträffas under genomförandet ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.

## Gator och trafik

### Nulägesbeskrivning

#### Gator

Stadsdelen Rudboda trafikförsörjs främst av Norra Kungsvägen från centrala Lidingö, men det är även möjligt att ta sig till området via Elfviksvägen. 2018 gjordes en trafikmätning på Norra Kungsvägen som visar cirka 3800 fordon per dygn med en medelhastighet om 53 km/h. Samma år gjordes en mätning på Södergarnsvägen som visar på cirka 1500 fordon per dygn med en medelhastighet om 27 km/h.

#### Angöring och parkering

Fastighetens tillfart sker i dag från Grönbyvägen i norr. Fastigheten har två tillfarter. Inom fastigheten finns dels personalparkering för förskolan, dels en allmän dygnsparkering som till viss del bedöms användas till långtidsparkering. Parkering är en rest från när platsen tidigare var med bebyggd med en verksamhetsbyggnad. Närheten till Långängen-Elfviks naturreservat innebär att parkeringen delvis nyttjas för besökare i reservatet. Omfattningen av parkeringsytan är lite oklar eftersom antalet platser inte är tydligt, 10 - 15 platser är nog möjliga. Sommartid nyttjas parkeringen av besökare till Södergarns badplats när besökstrycket är stort varma dagar.

Förskolans miljörum ligger inom fastigheten och sopbilen kör i dag in på fastigheten för att hämta förskolans avfall. Troligen nyttjar sopbilen den andra utfarten för att minska backrörelser inom fastigheten.



Figur 11 Förskolans miljöhus är markerat med grön ring. Infart till fastigheten sker från Grönbyvägen och ytterligare en mindre till/utfart finns i längre österut på fastigheten.

**Leveranser**

Till förskolan sker leveranser i genomsnitt två gånger i veckan.

**Gång- och cykel**

Från centrala Lidingö är det möjligt att cykla längs med Kyrkvikens norra strand, genom radhusområdet till Grönbyvägen. Cykelvägar ut mot Elfvik och Södergarn finns också. En väl upptrampad smitväg till och från busshållplatsen finns inom planområdet.

**Kollektivtrafik**

Närmaste busshållplats är hållplats Södergarnsvägen söder om planområdet vid Norra Kungsvägen.

**Planförslag och konsekvenser****Gator**

Föreslagen verksamhet med gruppbostad bedöms inte påverka trafikmängderna i området på något betydande sätt. Däremot innebär förslaget att Grönbyvägen intill fastigheten byggs om för att inrymma en angöringsficka.

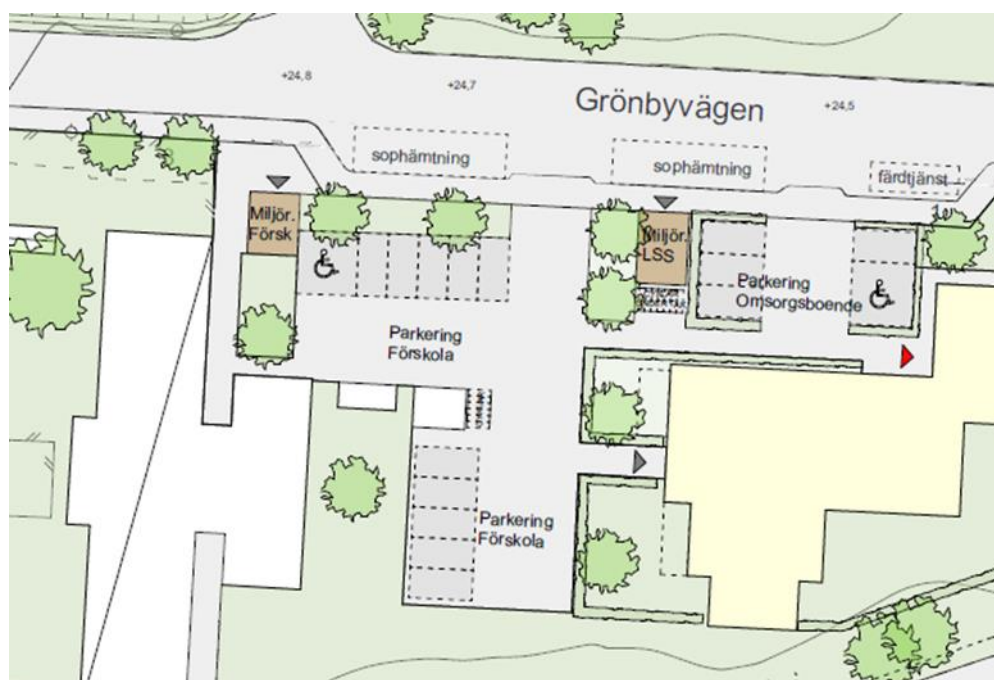
**Angöring och parkering**

Planförslaget medger elva parkeringsplatser inklusive parkeringsplats för rörelsehindrade för förskolan. Därutöver föreslås fem parkeringsplatser inklusive parkeringsplats för rörelsehindrade för gruppboenden.

Planförslaget innebär att parkeringsyta som nu används allmänt försvinner. Nyttan med att nyttja tomten mer resurseffektivt med gruppbostad bedöms väga tyngre än förlusten av allmän parkering i området, allmän parkering på platsen är inte avgörande för det omkringliggande områdets funktion.

Planförslaget medger att en angöringsficka anläggs längs med Grönbyvägen så att avfallshämtning, hämtning/lämning av förskolebarn, och färdtjänst kan angöra utan att behöva åka in på fastigheterna.

Förskolan och gruppboendet föreslås få separata infarter och parkeringsplatser uppdelade på respektive fastighet. Förskolans tillfart föreslås placeras en bit längre bort från förskolebyggnaden än vad den ligger i dag. På så vis skapas en säkrare trafikmiljö på platsen än dagens förutsättningar då sopbilen eller leveranser inte behöver åka in på fastigheten. Det kommer även finnas möjlighet för vårdnadshavare som hämtar och lämnar med bil att stå tillfälligt i angöringsfickan i stället för att åka in på fastigheten.



Figur 12 En angöringsficka längs med Grönbyvägen föreslås så att avfallshämtning, färdtjänst och hämtning/lämning kan ske från gatan. Parkering kan ordnas för verksamheterna inom respektive fastighet.

### Leveranser

Angöring för hämtning och lämning, leveranser, avfallstömning med mera, föreslås ske i en angöringsficka längs med Grönbyvägen. Troligen kommer något färre bilar angöra fastigheten eftersom den allmänna parkeringen tas bort. Däremot kommer dagligen färdtjänstbilar angöra för att hämta och lämna på morgnar och eftermiddagar.

Transporter för avfallshämtning kommer samordnas mellan verksamheterna.

### Gång- och cykel

Förbipasserande trottoar vid Grönbyvägen kommer byggas om med angöringsficka vid planens genomförande. Förskolebarn och vårdnadshavare kan ta sig trafikseparerat till fots till förskolan.

Tillgängligheten till de planerade bostäderna är god för fotgängare och cyklister.

### Kollektivtrafik

Föreslagen detaljplan kan påverka kollektivtrafiken positivt genom ett ökat resandeunderlag för kollektivtrafik från personal och besökare.

Ur tillgänglighetssynpunkt är det positivt med närheten till kollektivtrafik.

## Geotekniska förhållanden

### Nulägesbeskrivning

Marken inom planområdet består enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) av urberg med ett topplager av morän. Inga närmare geotekniska undersökningar har genomförts på fastigheten.



Figur 13 Jordartskarta, marken i planområdet består av urberg med topplager av morän, källa Sveriges geologiska undersökning, SGU.

### Planförslag och konsekvenser

En geoteknisk undersökning ska föregå nybyggnation och lämpliga grundåtgärder vidtas.

## Teknisk försörjning

### Nulägesbeskrivning

#### Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom stadens verksamhetsområde för VA.

#### Värme

Förskolebyggnaden är ansluten till bergvärme.

#### El

Ellevio har ledningar intill planområdet.

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

Skanova har ledningar i anslutning till planområdet.

**Avfall**

I området finns kommunal avfallshämtning.

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

Förskolans ledningar för VA ligger inom planområdet och kan behöva flyttas vid genomförandet av den nya detaljplanen. Ett så kallat u-område finns i planen för att reservera utrymme för dragning av VA-ledningar. Anslutningspunkter finns i fastighetsgräns. Fastighetsägare ansvarar för och ordnar ledningar inom fastigheten.

**Värme**

Ny byggnad ansluts till fjärrvärmenätet.

**El**

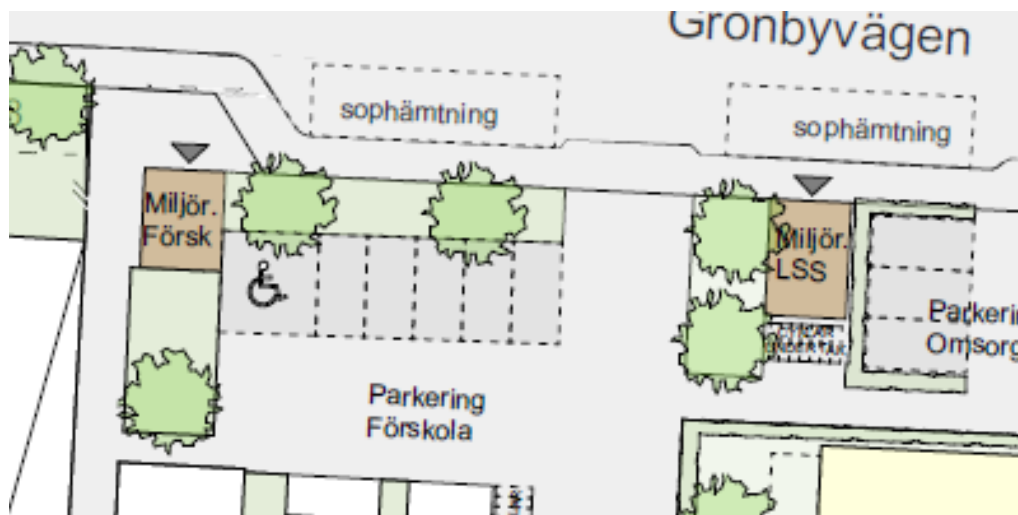
Nya byggnader ansluts till befintliga ledningar inom planområdet.

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

Nya byggnader ska anslutas till tillgängliga system i anslutning till planområdet.

**Avfall**

Till gruppboendet föreslås en byggrätt för en komplementbyggnad för avfall. Byggrätten är placerad vid angöringsfickan i planområdets norra del. Även för förskoleverksamheten ges en byggrätt för att möjliggöra en effektiv avfallshantering med ett nytt miljörum som kan ersätta det som i dag ligger längre in på fastigheten.



Figur 14 Illustration som visar byggrätter för miljörum i anslutning till angöringsfickan där avfall enkelt kan lämnas och hämtas.

## Dagvatten

### Nulägesbeskrivning

Inom planområdet finns ytor med gräs och asfalt. Marken är i stort sett plan med en höjdskillnad på cirka en meter vid gränsen i norr.

Planområdet ingår i naturligt avrinningsområde mot Askrikefjärden som är en vattenförekomst (kustvatten) enligt EU:s ramdirektiv för vatten. Det innebär att det finns mål för vattenkvaliteten, så kallade miljökvalitetsnormer (MKN).

Fastigheten är ansluten till dagvattenledning i Grönbyvägen.

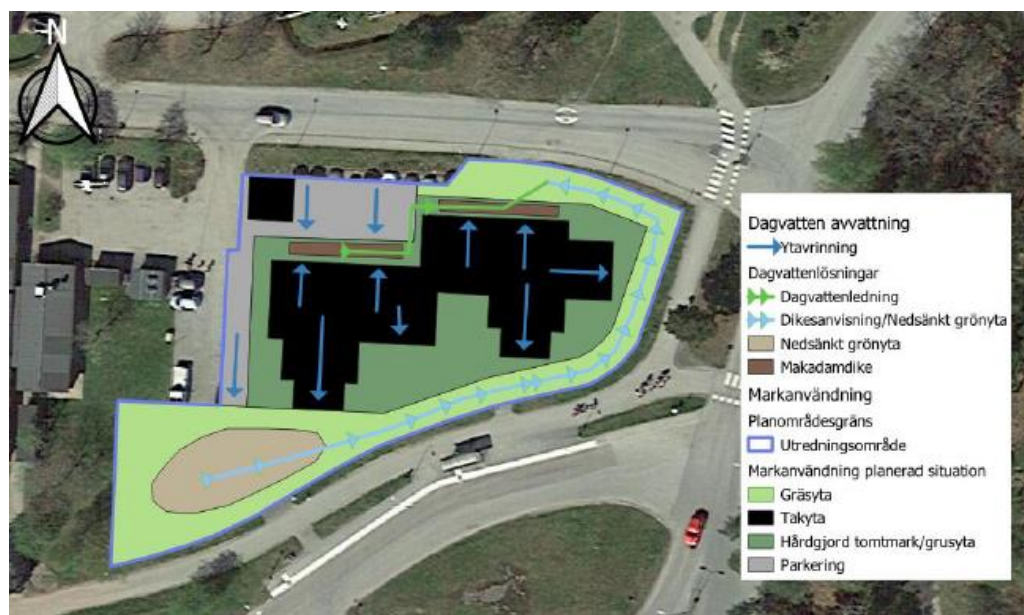
### Planförslag och konsekvenser

#### **Dagvattenlösning**

En dagvattenutredning har genomförts för att utreda hur dagvatten kan tas om hand inom planområdet (Sweco, 2024-03-25). Den totala fördröjningsvolymen enligt Stockholms stads åtgärdsnivå för dagvatten har för den planerade situationen beräknats till 25 m<sup>3</sup>.

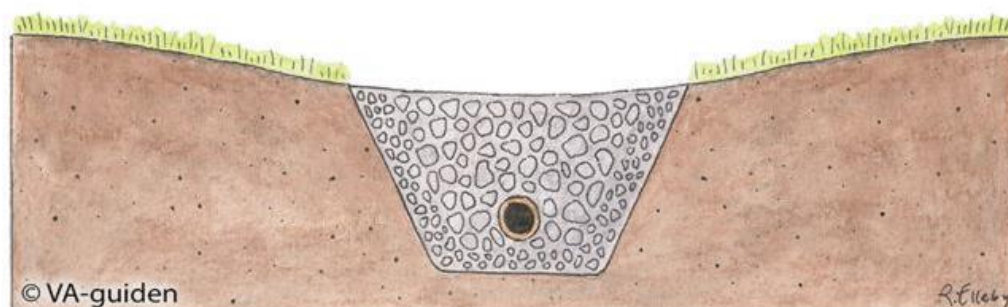
Öppna dagvattenlösningar, nedsänkta grönytor och makadamdiken föreslås bidra till lokal fördröjning och rening av dagvatten så att kraven i Lidingö stads dagvattenpolicy och Stockholms stads åtgärdsnivå för dagvatten kan uppfyllas. Bedömningen är att åtgärderna också kommer att förbättra möjligheterna att uppfylla MKN för recipienten Askrikefjärden. Detta eftersom utsläppen via dagvatten av samtliga studerade ämnen enligt beräkningarna minskar eller förblir oförändrade i och med planens genomförande.

I korta drag föreslås dagvatten från parkeringen ledas till makadamdiken längs parkeringens kanter och dagvatten från takytor ledas till i marken nedsänkta grönytor som kan bli en del i områdets gestaltning. De föreslagna dagvattenanläggningarna nedan ansluts med ledning till fastighetens förbindelsepunkt för dagvatten i fastighetsgräns i nordöst.



Figur 15 Föreslagna dagvattenåtgärder, bild Sweco.

Om makadamdikena anläggs med en medelporositet på 30 % och en meters mäktighet behövs ca 7 m<sup>2</sup> makadamdike per 100 m<sup>2</sup> reducerad area för att möta åtgärdsnivån på 20 mm. För att hantera 20 mm dagvatten från parkeringen och hälften av takytan behövs enligt förutsättningarna ovan ca 39 m<sup>2</sup> makadamdike. I den volymen ingår även kapacitet att omhänderta 20 mm nederbörd som faller direkt på anläggningsytan.



Figur 16 Makadamdike, sektion.

Makadamdiken behöver inte omfattande underhåll för att bibehålla sin funktion. Över tid kan funktionen dock förändras, detta är dock gemensamt för alla dagvattenlösningar. Väggrus kan till exempel bidra till att sätta igen porer och försämra infiltrationskapaciteten.

Det går att ersätta dikena med exempelvis skelettjordar för plantering av växter och träd, förutsatt att magasineringskapaciteten för dessa är densamma som för de föreslagna makadamdikena.

### Flödesberäkningar

I utredningen har den totala fördröjningsvolymen beräknats till 25 m<sup>3</sup>.



### Skyfall och sekundär avledning

I genomförd dagvattenutredning ingår även en bedömning av skyfall och översvämningsrisker. Enligt utredningen finns en vattendelare i utredningsområdets norra gräns och området befinner sig därmed högst upp i sitt avrinningsområde. Det innebär att området inte mottar någon avrinning från angränsande områden vilket gör översvämningsrisken låg. Skyfallsavrinning från utredningsområdet avrinner söderut medan nederbörd som faller strax norr om utredningsområdet avrinner norrut. Avrinningsmöjligheterna nedströms fastigheten bedöms som goda och riskerna för skador på bebyggelse nedströms utredningsområdet bedöms vara små.



Figur 6 Skyfallsvatten från utredningsområdet rinner söderut. Från gatan norr om utredningsområdet sker avrinning norrut. Utredningsområdets ungefärliga läge markerat.

Det finns ett antal lågpunkter inom utredningsområdet, vilket framkommer i bilden ovan.

### Föroreningsberäkningar, påverkan på recipient

Bedömningen är att föreslagna lösningar kommer förbättra möjligheterna att uppfylla MKN för recipienten Askrikefjärden eftersom utsläppen via dagvatten av samtliga studerade ämnen enligt beräkningarna minskar med föreslagna dagvattenanläggningar. Belastningen av kväve och fosfor från planområdet bedöms i och med planens genomförande minska med i genomsnitt 50 %.

## Risker, miljö, hälsa och säkerhet

### Förorenad mark

#### Nulägesbeskrivning

Det i dag obebyggda planområdet är inte utpekad som potentiellt förorenat. Platsen var tidigare bebyggd men ingen känd miljöfarlig verksamhet har bedrivits här.

#### Planförslag och konsekvenser

Fastigheten bedöms lämplig för bostadsändamål. Om markföroreningar skulle påträffas vid markarbeten ska tillsynsmyndigheten, stadens miljö- och stadsbyggnadskontor, underrättas.

### Radon

#### Nulägesbeskrivning

Berggrunden i Lidingö klassas som normalriskmark beträffande radon. Marken består av berg och morän, vilket i och med låg porositet vanligtvis innebär låga radonhalter.

#### Planförslag och konsekvenser

Huvudbyggnad ska utföras radonsäker.

### Buller

#### Nulägesbeskrivning

Vägar i planområdets närhet som kan orsaka buller i området är Norra Kungsvägen. 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.

Enligt den bullermätning som gjorts av Lidingö stad (2022) uppstår inom den södra delen av fastigheten max 55-60 dBA ekvivalenta ljudnivåer medan nivåerna inom den centrala delen ligger inom nivåerna 50 - 55 dBA. Längst i norr ligger den ekvivalenta ljudnivån mellan 45 - 50 dBA.

#### Planförslag och konsekvenser

Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bedöms kunna uppfyllas för de nya bostäderna. Bebyggelseförslaget kan genomföras utan att särskilda bulleråtgärder behövs.

## Ras, skred, erosion, sättningar

### Nulägesbeskrivning

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

### Planförslag och konsekvenser

Fastigheten bedöms kunna bebyggas enligt planförslaget utan konsekvenser beträffande ras, skred och erosion. En geoteknisk undersökning ska föregå nybyggnation och lämpliga grundåtgärder vidtas.

## Översvämningsrisk

### Nulägesbeskrivning

Platsen bedöms inte ligga i riskzon för översvämning eller höga flöden enligt länsstyrelsens senaste kartering för skyfall.

### Planförslag och konsekvenser

Vid ett skyfall så stort att det inte kommer att kunna hanteras i de föreslagna dagvattenlösningarna kommer vatten att strömma på markytan. Eftersom planområdet ligger högt upp i avrinningsområdet och inte mottar avrinnande vatten från andra områden är risken för vatten som rinner in i planområdet låg.

Det finns ett antal lågpunkter inom utredningsområdet. Om lågpunkterna byggs bort i samband med genomförandet av planen kan det leda till ökad belastning nedströms. Föreslagna dagvattenåtgärder kompenserar för detta genom möjlighet till fördröjning skapas. Det är viktigt att området höjdsätts så att inga instängda områden skapas där vatten kan bli stående så att anläggningar eller verksamheten kommer till skada. Förutsatt att åtgärder vidtas är bedömningen att inga delar av utredningsområdet riskerar översvämning vid ett 100-årsregn.

Ytligt avrinnande skyfallsvatten behöver kunna flöda bort från fastigheten på ett säkert sätt som inte orsakar olägenheter för närliggande bebyggelse. Befintliga avrinningsstråk först söderut och sen västerut längs med Elfviksvägen och därefter söderut igen bör tas i beaktning vid kommande projektering. Marken inom planområdet behöver höjdsättas på ett sådant sätt att ytavrinning kan ske utan att skador uppkommer på byggnader.

## Räddningstjänsten tillgänglighet i området

### Nulägesbeskrivning

Marken är plan och tillgängligheten för räddningstjänstens bilar bedöms god.

### Planförslag och konsekvenser

Föreslagen byggnad kommer inte innebära svårigheter för räddningstjänstens åtkomst eller möjlighet att komma nära.

## Tillgänglighet

### Nulägesbeskrivning

Regler om tillgänglighet finns definierade bland annat i plan- och bygglagen, i plan- och byggförordningen och i Boverkets byggregler, BBR. Enligt reglerna ska en byggnad och dess kringtytor vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Kraven om tillgänglighet prövas i samband med bygglov, tekniskt samråd och startbesked.

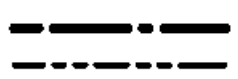
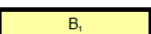

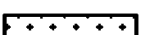
### Planförslag och konsekvenser

Nya byggnader och kringtytor ska utföras i enlighet med BBR. Förutsättningarna för att klara tillgänglighetskraven för bostäder bedöms goda.



## Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelser	Förklaring/Syfte
GRÄNSBETECKNINGAR	
	Planområdesgräns Egenskapsgräns
	Gruppboende  Detaljplanen syftar till att tillskapa bostäder i enlighet med lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (1993:387), LSS.
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	
Begränsning av markens utnyttjande	
	Marken får inte förses med byggnad. Bestämmelsen syftar till att styra placeringen av ny huvudbyggnad på fastigheten.
	Marken får endast förses med komplementbyggnad. Bestämmelsen syftar till att styra var komplementbyggnader kan uppföras inom fastigheten.
Byggnaders användning	
$S_1$	Max sex (6) bostadslägenheter medges Bestämmelsen syftar till att begränsa omfattningen av verksamheten. Antalet motsvarar den omfattning som bedömts lämpligt i sammanhanget.
Fastighetsstorlek	
$d_1$	Minsta fastighetsstorlek är 2300 m <sup>2</sup> . Bestämmelsen syftar till att styra att inte fler än en ny fastighet bildas i planområdet men att en mindre yta för parkering och tillfart kan föras till fastigheten med förskolan om det behövs.
Höjd på byggnadsverk	
$h_1$	Högsta nockhöjd är 30 meter över angivet nollplan Bestämmelsen styr högsta nockhöjd över angivet nollplan. En byggnad med en våning och ett sadeltak kommer inrymmas.
$h_2$	Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4 meter. Bestämmelsen styr högsta medgivna nockhöjd för komplementbyggnad.
Markens anordnande	
$n_1$	Marken får inte hårdgöras.
$n_2$	Marken får inte användas för parkering.



Bestämmelser	Förklaring/Syfte
$n_3$	Marken ska ordnas med gräs och annan vegetation. Bestämmelserna ovan syftar till att tillse att marken inom planområdet inte hårdgörs utan utformas grön med vegetation. Bland annat ska dagvatten kunna omhändertas där.
Markreservat för gemensamhetsanläggningar	
$g_1$	Markreservat för gemensamhetsanläggning för parkering och tillfart. Reservatet behövs för att tillse att tillfart/utfart och parkering för LSS-boendet och förskolan kan samordnas på platsen.
Takvinkel	
$o_1$	Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 27 grader. Bestämmelsen syftar till att styra utformningen av den nya byggnaden. Bestämmelsen möjliggör en takvinkel på komplementbebyggelse för anläggande av vegetationsklädda tak.
Utformning	
$f_1$	Fasad ska utföras med hög gestaltungsambition, hög materialkvalitet och väl utformade detaljer.
$f_2$	Fasaden ska utformas med stående träpanel.
$f_3$	Taket ska utformas med tegel, plåt eller med vegetation. Solpaneler medges.
	Bestämmelserna syftar till att understryka stadens ambition att det på platsen ska uppföras en väl gestaltad byggnad samt att solpaneler kan anläggas.
Utförande	
$b_1$	Takvatten ska infiltrera inom fastigheten. Bestämmelsen syftar till att tillse att dagvatten omhändertas lokalt.
$e_1$	Största byggnadsarea är 750 m <sup>2</sup> inom användningsområdet. Max 2 komplementbyggnader medges inom planområdet. Bestämmelsen syftar till att hålla nere exploateringsgraden och begränsa antalet byggnader.
Ändrad lovplikt	
$a_1$	Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Bestämmelsen syftar till att extra tills tillräckliga ytor för infiltration och fördröjning.
Genomförandetid	Genomförandetiden är fem (5) år. Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras och ska bestämmas till mellan fem och femton år. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

## Genomförandefrågor

### Organisatoriska frågor

#### Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne förorsakas.

#### Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Fastighetsägaren är huvudman inom planområdet.

Planområdet ligger inom stadens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Lidingö stads VA-avdelning är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar. Staden ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av vatten- och avloppsanläggningar inom allmän platsmark. Fastighetsägare ansvarar för vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar inom kvartersmark (servisledningar), från av staden anvisad anslutningspunkt. Fastighetsägare ansvarar för dagvattenanläggningar inom kvartersmark.

Ellevio är huvudman för elnät inom planområdet och Skanova är huvudman för telenät.

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägare för att iordningställa infart, parkering, byggnader samt andra anläggningar som detaljplanen medger.

#### Tidplan

Beslut om planuppdrag	25 maj 2022
Samråd	7 mars - 4 april 2023
Granskning	Kvartal 4, 2024
Antagande	Kvartal 1, 2025

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

Genomförande av detaljplanen beräknas kunna starta tidigast under 2025, under förutsättning att detaljplanen har vunnit laga kraft, och beslut om att uppföra en gruppbostad på platsen tagits.

#### Planavtal

Planavtal för upprättande av detaljplanen har tecknats mellan miljö- och stadsbyggnadskontoret och teknik- och fastighetsförvaltningen 2022.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsägare

Fastighetsägare är Lidingö stad.

### Fastighetsbildningsåtgärder och marköverföringar

Detaljplanen medger att fastigheten Byalaget 1 styckas av för att bilda en egen fastighet för gruppboendet. Österut föreslås del av den allmänna platsmarken som hör till Lidingö 5:136 läggas till den nya fastigheten för att utöka tomten något. Erforderlig lantmäteriförrättning ska genomföras innan bygglov kan meddelas.

### Fastighetsrättsliga konsekvenser

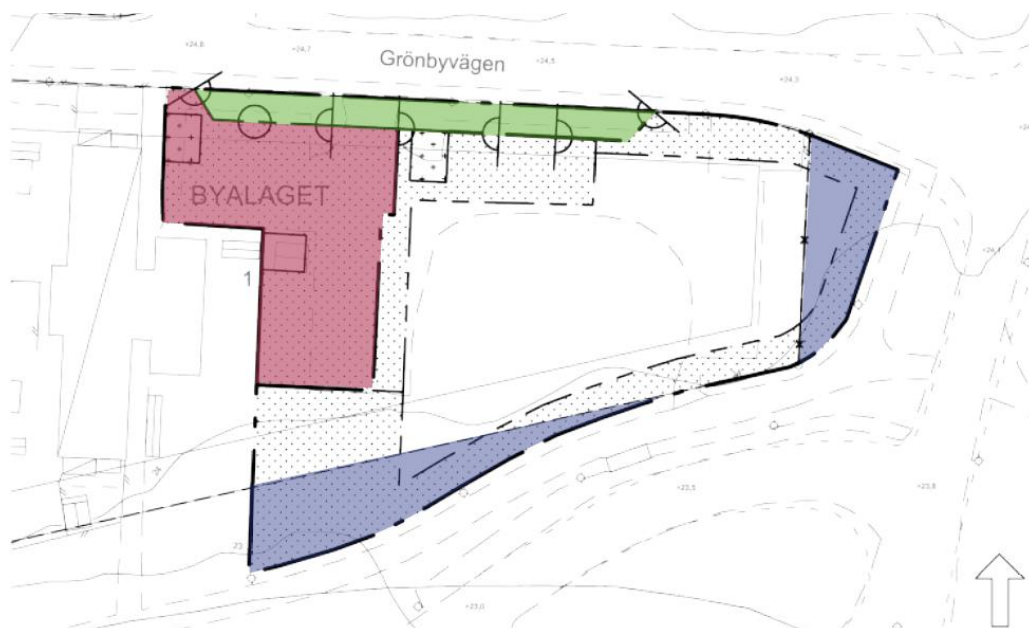
Nedan redovisas detaljplanens fastighetskonsekvenser för enskilda fastigheter inom planområdet. Beskrivningen är gjord i enlighet med detaljplanen och innebär inget ställningstagande från lantmäterimyndighetens sida. Lantmäteriförrättning måste sökas vid fastighetsåtgärder.

Fastighet	Fastighetsreglering	Markanvändning i detaljplanen
Byalaget 1	Fastighetsreglering	- Parkering och tillfart för verksamhet med förskola.
Lidingö 5:136	Del i fastighetsbildning; - med avstyckning från Lidingö 5:136.  - med avstyckning från Byalaget 1.	- Del av allmän plats ändras till kvartersmark för gruppboende. Marken överförs till ny fastighet.  - Gatumark vid Grönbyvägen, omfattar lastzon samt trottoar och förs till Lidingö 5:136.
Ny fastighet, (f.d. del av Byalaget 1)	Fastighetsbildning med avstyckning från Byalaget 1.	Kvartersmark för gruppboende.

### Fastighetskonsekvenskarta

Nedan redovisas fastighetskonsekvenskarta för där avstyckning medges och gemensamhetsanläggning föreslås.





Figur 7 Kartbilden visar med rött det område som ska föras till fastighet med förskola för att rymma parkering och tillfart. I östra delen och i söder, ytor som föras till ny fastighet från Lidingö 5:136, med blått. Illustrerat med grönt ska föras till Lidingö 5:136 för att inrymma indragen gata med lastzon.

Fastighet	Konsekvens
Byalaget 1	Ytor att föra till fastighet med förskola redovisas med rött i kartan ovan.
Lidingö 5:136	Del av allmän plats ändras till kvartersmark (blått i kartan ovan). Marken överförs till ny fastighet (f.d. del av Byalaget 1). Del av kvartersmark ändras till gatumark (grönt i kartan ovan) och förs till Lidingö 5:136 för att lösa tillfart.

## Tekniska frågor

### Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom stadens VA-verksamhetsområde. Gruppboendet ansluts till vatten- och avloppsledningar i Grönbyvägen. Förskolans ledningar för VA ligger delvis inom ny fastighet och kan behöva flyttas vid genomförande av detaljplanen. Fastighetsägare ansvarar för ledningsdragning fram till byggnad.

### Dagvatten

Den totala fördröjningsvolymen enligt Stockholms stads åtgärdsnivå för dagvatten har för den planerade situationen beräknats till 25 m<sup>3</sup>. Enligt genomförd dagvattenutredning (Sweco, 2024-03-25) behöver därför följande åtgärder eller motsvarande vidtas inom planområdet;

- Cirka 39 m<sup>2</sup> makadamdike.
- Nedsänkta grönytor där dagvatten kan infiltrera marken. Grönytan föreslås utformas för ett maximalt vattendjup om 2 dm vid kraftig

nederbörd, i normalfallet kommer den att vara torr och möjlig att beträda. En nedsänkt grönyta med storleken 108 m<sup>2</sup> behövs för att kunna fördröja 20 mm dagvatten från de anslutna ytorna.

### Skyfall

- Ytligt avrinnande skyfallsvatten behöver i framtiden kunna flöda bort från fastigheten på ett säkert sätt som inte orsakar olägenheter för närliggande bebyggelse. Befintliga avrinningsstråk norrut längs gång- och cykelväg genom Tunen och västerut längs Elfviksvägen och sedan söderut bör tas i beaktning vid planering av höjdsättning och avrinning. Det framtida området bör höjdsättas på ett sådant sätt att ytavrinning kan ske utan att skador uppkommer på byggnader och andra känsliga anläggningar.

### Avfall

Hämtning av avfall kan göras från Grönbyvägen. Detaljplanen möjliggör tillfart till och utfart från planområdet för enkel och trafiksäker angöring för sopbilen. Förskolans miljöhus ersätts med ny byggnad. Såväl förskolans som gruppboendets avfallshus är tillgängligt placerade för sopbilen.

### Fjärrvärme

Ny byggnad bör anslutas till Stockholm Exergis fjärrvärmenät.

### Ledningar, tele, fiber och digital kommunikation

Den nya fastigheten bedöms kunna anslutas till Skanovas och Ellevios nät. Befintliga ledningar inom planområdet bedöms kunna bevaras i sitt nuvarande läge. Hänsyn till dem behöver dock tas vid iordningställande av infartsväg och ledningsdragning till den nya fastigheten. Om en ledningsflytt blir nödvändig ska det ske i överenskommelse med ledningsägare. Kontakt med ledningarnas huvudman tas i samband med genomförandet av planen.

### Geoteknik

En geoteknisk undersökning ska föregå nybyggnation och lämpliga grundåtgärder vidtas.

## Ekonomiska frågor

### Utgifter och inkomster

Detaljplanen medför följande kostnader för Lidingö stad:

- Kostnad för framtagande av detaljplan och tillhörande utredningar
- Kostnader för lantmäteriförrättning
- Flytt av ledningar för vatten- och avlopp om staden är genomförare av planen
- Eventuell flytt av andra ledningar om staden är genomförare av planen
- Eventuell byggnation av gruppboende om detta utförs i stadens egen regi
- Eventuell utgift är utökad anslutningsavgift för ny servisavgift när ny fastighet bildas.

Detaljplanen medför följande inkomster för Lidingö stad:

- VA-avgifter
- Avgifter abonnemang avfallshantering
- Inkomst vid eventuell försäljning av ny fastighet avsedd för gruppboende

### Drift och underhållskostnader

Planens antagande medför drifts- och underhållskostnader för Lidingö stad ifall gruppboendet uppförs och drivs i egen regi.

### Planavgift

Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglov.

### Bygglovsavgift

För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens gällande taxa vid tillfället för ansökan.

### Lantmäteriförrättning

I en avstyckning delas Byalaget 1, i två lotter, för förskolan respektive gruppboenden. Till ny fastighet för gruppboende regleras delar av fastigheten Lidingö 5:136. En mindre del av Byalaget 1 förs till Lidingö 5:136 för att tillgodose utrymme för lastzon. Staden ansöker om och bekostar lantmäteriförrättningen för att tillskapa fastigheten för gruppboende.

### Utbyggnad av allmän platsmark

Lidingö stad ansvarar för och bekostar utbyggnad av allmän platsmark.

### Utbyggnad av kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar utbyggnad inom kvartersmark.

#### Vatten och avlopp (VA)

Ny bebyggelse ansluts till stadens VA-nät. Avgift betalas enligt gällande VA-taxa av framtida fastighetsägare.

#### Fjärrvärme

Planområdet avses anslutas till fjärrvärmenät. Anslutningsavgift bekostas av fastighetsägaren.

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

Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av staden. Anslutningsavgift för nya ledningar bekostas av fastighetsägaren.

#### Avfall

Fastighetsägare tecknar abonnemang och betalar avgift enligt taxa.

## Medverkande tjänstemän

Tjänstemän från Lidingö stad samt stadens konsulter har medverkat i projektgruppen för framtagandet av planförslaget:

Gudrun Bohlin	Projektledare, msk
Sofia Otterheim	Projektledare fastighet, ff
Mattias Hedman	Miljö- och hälsoskyddsinspektör, msk
Katarina Elfverson	VA-strateg, tf
Eva Robins	Projektledare, tf
Ellinor Wik	Trafikplanerare, ingenjör, tf

Dessutom har dessa konsulter medverkat;

Ilga Lanestedt	Planarkitekt, ETELVA Arkitekter, konsult
David Reinius	Arkitekt, ETELVA arkitekter, konsult