

2022-11-16
Dnr KS/2020:159

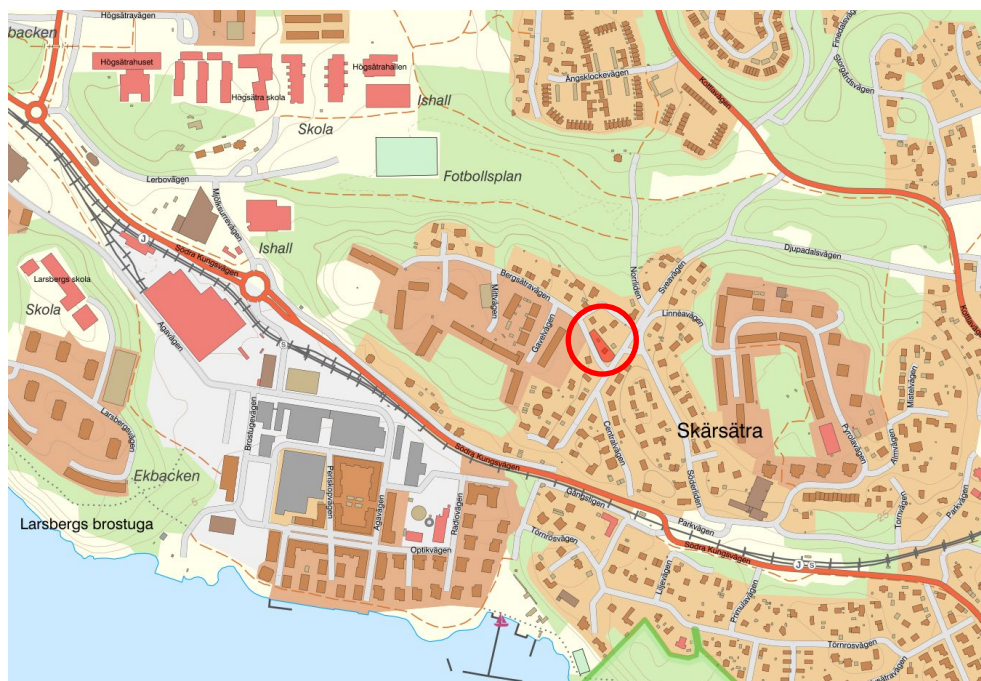
Kommunstyrelsens planutskott

Start-PM

Detaljplan för Vitmossan 8 Stadsdelen Skärsätra

Ärendet

Fastighetsägaren till Vitmossan 8 i stadsdelen Skärsätra har fått positivt planbesked gällande upprättande av detaljplan. Fastigheten är inte planlagd. Huvudbyggnaden på fastigheten Vitmossan 8 används i dag som bostadshus och en planläggning av fastigheten skulle bekräfta och tydliggöra byggrätt för dagens markanvändning. Byggnaden bedöms vara kulturhistoriskt särskilt värdefull och ska skyddas med skydds- och varsamhetsbestämmelser. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det är lämpligt att inleda en detaljplaneprocess för fastigheten.



Orienteringskarta med fastighetens lokalisering markerad med röd cirkel.

Syfte

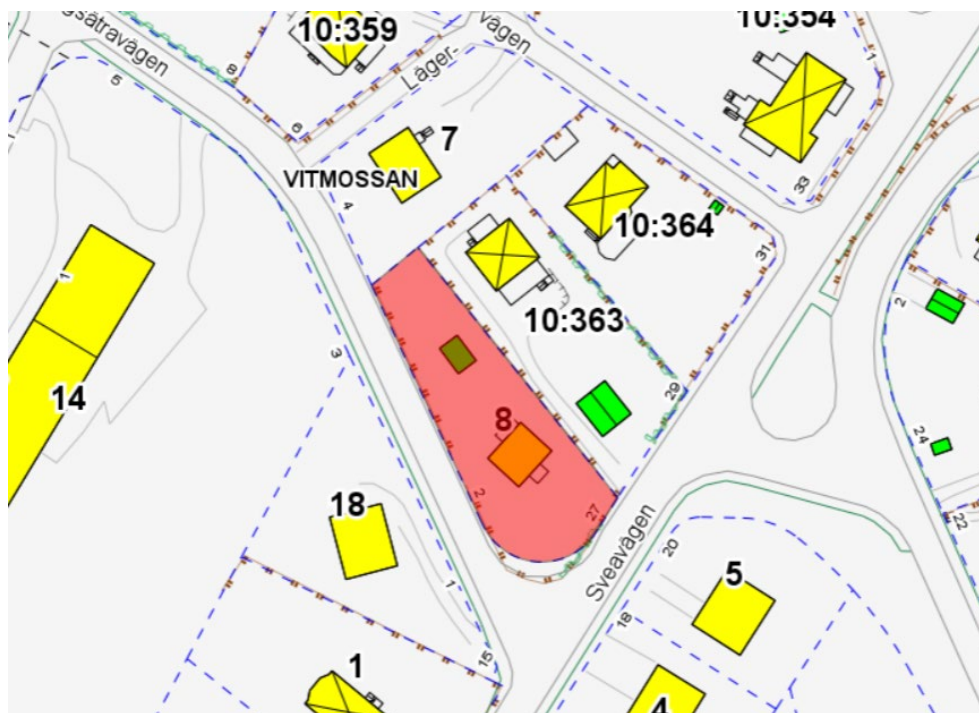
Planens syfte är att planlägga fastigheten Vitmossan 8 för att bekräfta och tydliggöra dagens markanvändning som är bostadsändamål. Fastigheten saknar i dag både detaljplan och områdesbestämmelser men byggnaden på fastigheten brukas, och har historiskt brukats, som bostad. Planens syfte är även att skydda den kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnaden med skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Ansökan

Fastighetsägaren har inkommit med en begäran om planbesked för planläggning gällande fastigheten Vitmossan 8 i stadsdelen Skärsätra. Förslaget innebär att genom planläggning bekräfta befintlig byggnads användning som bostadsändamål. Fastigheten är inte planlagd. Huvudbyggnaden på fastigheten Vitmossan 8 används i dag som bostadshus och en planläggning av fastigheten skulle därmed bekräfta dagens markanvändning.

Geografisk avgränsning och markägoförhållande

Planområdet ligger i stadsdelen Skärsätra och adressen är Bergsättravägen 2 och Sveavägen 27. Planområdet omfattar fastigheten Vitmossan 8. Fastigheten Vitmossan 8 ägs av Lidingö Stads Tomtaktiebolag och har en area på 953 kvm. Planområdets gräns föreslås läggas i fastighetens gräns.



Fastighetskarta som visar den geografiska avgränsningen av planområdet. Planområdet är markerat i rött.

Planförhållanden och riktlinjer

Översiktsplan

I Lidingös översiktsplan är området utpekad som bostad, inklusive park, skola och andra bostadskomplement.



Utsnitt från Lidingös översiktsplan. Planområdet är markerat med grön cirkel.

I översiktsplanen anges bland annat följande förslag till utveckling för byggnader eller bebyggelseområden med kulturhistoriska värden:

- Kulturhistoriskt värdefulla byggnader, bebyggelsemiljöer och landskap ska värnas.
- Allteftersom detaljplaner upprättas ska byggnader och bebyggelseområden med kulturhistoriska värden tas med och skyddas genom planläggning. Detta arbete ska baseras på aktuella bebyggelseinventeringar och antikvarisk kompetens.

I aktualitetsförklaringen av Lidingö stads översiktsplan (KS/2019:323), beslutad av kommunfullmäktige vid sammanträde 28 september 2020 anges följande planeringsinriktning gällande planläggning av områden med kulturhistoriska värden:

- 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.

- Den unika och kulturhistoriskt värdefulla stadsbilden i Lidingös ursprungliga villastadsområden ska bevaras. Den präglas bland mycket annat av en- och tvåfamiljsbyggnader som uppförts terränganpassat på generösa tomter, där tomtarealerna ofta varierar mellan 1500 och drygt 3000 kvm. Vid nya ansökningar om delning eller nybildning av fastighet inom dessa områden, ska principerna som gällde för den ursprungliga tomtindelningen tillämpas för att tomtstorlekarna ska bevaras, i syfte att motverka ett tätare byggnadssätt än det redan etablerade, något som bedöms ha en negativ och förvanskande påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla stadsbilden.
- Staden vill särskilt bevara karaktären av enbostadsfastigheter (och undantagsvis tvåbostadsfastigheter) i stadens villaområden, och ser därför inte att det är lämpligt med förtätning genom tillskapande av fler bostäder inom befintliga villafastigheter, eller ombildning av småhusfastigheter till bostadsrättsföreningar

Aktuell detaljplan är förenlig med översiktsplanen och dess aktualiseringsförklaring eftersom den följer översiktsplanens utpekande av området som bostadsändamål och att detaljplanen syftar till att bekräfta och förtydliga den pågående markanvändningen. Detaljplanen syftar också till att bevara den befintliga byggnaden på fastigheten med stor hänsyn till den unika och kulturhistoriskt värdefulla stadsbilden i Lidingös ursprungliga villastadsområden.

Gällande detaljplan

Fastigheten saknar detaljplan.

Tidigare ställningstagande och beslut

- § 7 Begäran om planuppdrag för Vitmossan 8 (TB/2020:11), 2020-03-03
- § 3 Planbesked Vitmossan 8 (KS/2020:159), 2021-05-31

Förutsättningar och förändringar

Stads- och landskapsbild

På fastigheten finns idag en huvudbyggnad och en komplementbyggnad. In- och utfart sker mot Bergsättravägen i väster. Byggnaden ligger inom ett etablerat bostadsområde.



Flygfoto över området som visar fastigheten Vitmossan 8 och omkringliggande bebyggelse. Planområdet är markerat med röd oval.



Bild över befintlig bebyggelse på Vitmossan 8. Vy från Sveavägen.



Bild över befintlig bebyggelse på Vitmossan 8. Vy från Bergsätravägen.

Kulturmiljö - området

Bergsätraområdet i Skärsätra har ursprung från bolaget AGA:s (AB Gasaccumulator) etablering på Lidingö 1912. Året därpå grundade AGA ”Fastighets AB Bergsätra” vars syfte var att bygga och tillhandahålla goda bostäder åt anställda vid fabriken. 1914 lät fastighetsbolaget uppföra den stora bostadslängan Bergsätra, ritad av arkitekten Erik Hahr. Under resten av 1910-talet lät bolaget även uppföra flera villor i norr och nordost. Villorna hyrdes ut till tjänstemän vid AGA. Bergsätraområdet hade flera affärer, post och telefonstation, biograf med mera.

Kring Bergsätravägen, Sveavägen, Linneavägen och Lägervägen byggdes flertalet av de villor som AGA hyrde ut till tjänstemän. Villorna var antingen reveterade med putsfasad som ofta var gul eller också hade de faluröd panelfasad. Taken täcktes av tegel eller falsad slät plåt. Även om många bostadshus förändrats på senare år har de flesta i stora drag en 1910-talsprägel i behåll. Villatomterna är ofta naturpräglade med stora inslag av exempelvis tall och björk, ofta inramade av staket i trä eller trädnät.

I kvarteret Vitmossan ligger flera villor med prägel av 1910-talets landsbygdsromantiska strömningar och som utgör en särskild husgrupp inom den större kulturmiljön. Husen karaktäriseras av faluröd liggande eller stående panel, vita tätspröjsade fönster, vita snickerier samt glasade eller öppna verandor och tegeltäckta brutna tak. Några av husen är lite större och inrymde bostäder för ett par familjer. Ofta står ett falurött uthus på den omgivande tomten. Flertalet bostadshus har renoverats och genomgått en del utvändiga förändringar i senare tid. Helhetsintrycket av 1910-tal är dock fortfarande tydligt.

Kulturmiljö - byggnaden

På det som i dag är fastigheten Vitmossan 8 uppfördes 1914 Villa Granliden. Byggnaden inrymde till en början endast Bergsätraområdets telefonstation men 1918 inreddes byggnaden även till bostad. Villa Granliden är en av Bergsätraområdets mest välbevarade byggnader och en av mycket få som har kvar en i huvudsak ursprunglig exteriör från 1910-talet. Byggnaden är uppförd i en nationalromantiskt präglad allmogestil som har satt prägelse på en stor del av Bergsätramiljön.

Tidstypiska kännetecken är bland annat fasadens faluröda spåntade panel, fönstren med tätspröjsade överdelar, vitt listverk, entré med överbyggd förstukvist och tegeltäckt brutet tak. En naturpräglad villatomt med björkar och furor samt ett falurött uthus inramar bostadshuset. Byggnaden med dess ursprungliga utformning är även av mycket stor betydelse för upplevelsen av den större kulturmiljön i Bergsätra. Byggnaden är utpekad som kulturhistoriskt värdefull i äldre inventering av Lidingös byggnader (1971–1986) och i den senaste inventeringen som gjorts av Lidingös byggnader under 2013–2015. Mot den bakgrunden bedöms byggnaden som särskilt kulturhistoriskt värdefull.

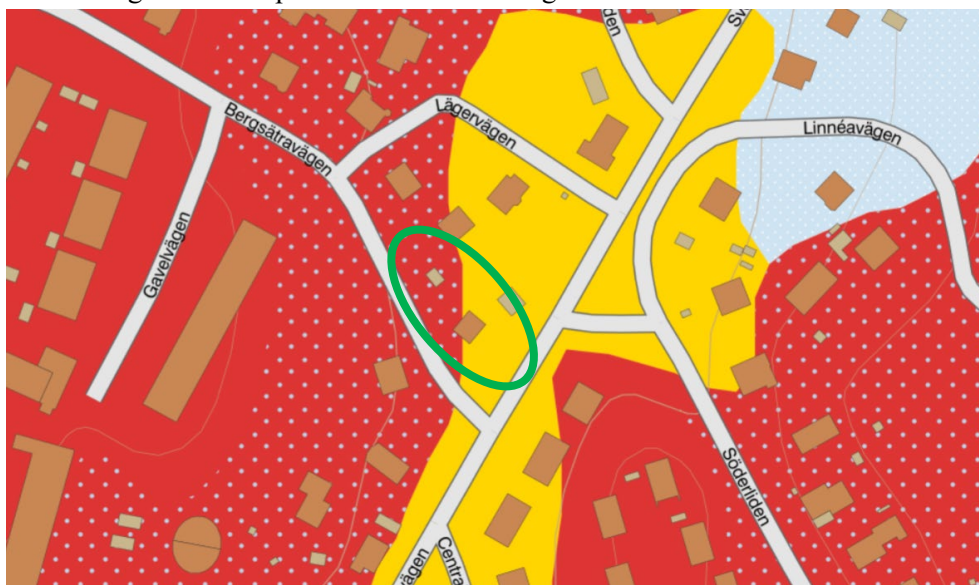
Natur

I stadens grönplan pekas inte Skärsätra ut i det gröna sambandet. Den strategiska kartan visar inte på att området är ett värdeområde.

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter finns registrerade inom planområdet.

Markförhållanden

Marken inom planområdet består av ett tunt osammanhängande lager av morän över urberg. En del av planområdet består av glacial lera.



Jordartskarta (SGU). Rödprickig mark indikerar morän på urberg och gul mark indikerar glacial lera. Planområdet är markerat med grön oval.

Gator och trafik

Gator och trafik

Stadsdelen Skärsåtra försörjs främst av Södra Kungsvägen från centrala Lidingö. Planområdet nås därefter via Parkvägen och Söderliden. Planområdet ligger sedan i korsningen Bergsåtravägen och Sveavägen. Trafikmätning vid Bergsåtravägen gjordes år 2018 och visade på 812 fordon per dygn (f/d) med en medelhastighet på 29 km/h. Trafikmätning vid Söderliden under samma tidpunkt visade på 1207 fordon per dygn (f/d) med en medelhastighet på 30,2 km/h.

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

Infart och parkering

Infart sker från Bergsåtravägen och parkering sker inom den egna fastigheten.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på infart och parkering. Parkering ska fortsatt ske inom den egna fastigheten på kvarteretsmark. Utfartsförbud mot Sveavägen bör utredas i detaljplanearbetet.

Gång- och cykelvägar

Försörjningen av gång- och cykelvägar till området är god. Från centrala Lidingö leder ett huvudcykelstråk till Skärsåtra. Huvudcykelstråket är separerat från fordonstrafik. Sedan övergår stråket till vägen (Centralvägen) där cyklister samsas med övrig fordonstrafik fram till närheten av planområde. Centralvägen har en skyltad hastighet på max 30 km/h.

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

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är hållplats Ängsklockevägen ca 650 meter från planområdet. Lidingöbanans station Skärsåtra är ca 500 meter från planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

Fastigheten har i dag en grönyta av trädgårdskaraktär och dagvattnet omhändertas därmed mestadels med lokal fördröjning och infiltration. Fastigheten har en lutning söderut där fastighetens höjd går från +24 m till +21 m. Ledningar för dagvatten finns i Sveavägen. Den tekniska avrinningen leder ut till Lilla Värtan. Det bedöms i dagsläget vara begränsad kapacitet i det tekniska dagvattennätet.

Eftersom kapaciteten i det tekniska dagvattennätet utanför fastigheten är begränsat behöver dagvattnet omhändertas inom den egna fastigheten i största grad. Eftersom

fastigheten inte är detaljplanelagd finns det inga bestämmelser för hur dagvatten ska hanteras. Det är därför av stor vikt att bestämmelser införs för att vid ett genomförande möjliggöra att dagvattnet hanteras inom kvartersmark på den egna fastigheten. Åtgärder ska så långt som det är möjligt 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.

Avfall

Planområdet ligger inom område för kommunal avfallshämtning. Området är i behov av en återvinningsstation eftersom närmaste återvinningsstation finns ca 1 – 1,5 km från planområdet vid Willys, Lerbovägen. Avfallshantering sker i dag med sopkärl placerade på den egna fastigheten mot Bergsätravägen.

Störningar

Buller

Fastigheten bedöms utsättas för låga ekvivalenta ljudnivåer från fordonstrafiken eftersom hastigheten är låg och trafikmängden är låg på närliggande gator. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte öka bullernivån.

Farligt gods

Planområdet ligger inte i närheten av buffertzonen för farligt gods.

Potentiellt förorenad mark

Det finns i dag ingen känd förorenad mark i planområdet.

Översvämning/höga flöden

Planområdet ligger på en ungefärlig höjd på +24 m till +21 m ovan RH00. I fastighetens södra del finns en lågpunkt som enligt Länsstyrelsens kartering är i risk att översvämmas vid 100- och 500-års regn. Befintlig bebyggelse på fastigheten bedöms inte vara i risk för översvämning/höga flöden.

Ras, skred, erosion

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

Miljökonsekvenser

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

Frågor att utreda

Följande frågor behöver utredas under detaljplanarbetet:

- Lämplig byggrätt på fastigheten
- Bevarande/varsamhetsbestämmelser för huvudbyggnaden
- Utfartsförbud mot Sveavägen

- Dagvattenhantering med planbestämmelser i plankartan

Genomförande och ekonomi

Planavtal

Plankostnadsavtal ska tecknas med Lidingö Stads Tomtaktiebolag.

Planprocess

Detaljplanen föreslås handläggas med standardförfarande.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning

I Lidingö stads översiktsplan från 2012 ligger aktuell fastighet inom ett område avsett för bostadsändamål. Fastigheten brukas, och har historiskt brukats, som bostad. Fastigheten saknar både detaljplan och områdesbestämmelser. Detta medför en osäkerhet i bedömningen av byggrätt och normalt bygglovspliktiga åtgärder som t.ex. fasadändringar, särskilt eftersom byggnaden bedöms vara kulturhistoriskt särskilt värdefull som en viktig byggnad i upplevelsen av kulturmiljön i Bergsätra.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det är lämpligt att fastighetens användning och byggrätt regleras genom detaljplan samt att byggnaden omfattas av skydds- och varsamhetsbestämmelser för att ge den ett långsiktigt skydd.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer således att en detaljplaneprocess bör inledas samt att ändamålet bostad kan prövas i kommande process.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Per Dunberg
Plan-och bygglovschef

Marcus Sandbäck
Planarkitekt