

2024-06-27

LS 2023/28

Granskningshandling

Planbeskrivning tillhörande detaljplan  
för

# Bergsätravägen 2/ Sveavägen 27

Fastigheten Vitmossan 8



Huvudbyggnaden på fastigheten Vitmossan 8.

## 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 .....	7
Översiktsplan .....	7
Gällande detaljplan eller fastighetsplan .....	9
Riksintressen.....	9
Planens överensstämmelse med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken .....	9
Miljömål.....	9
Miljökvalitetsnormer (MKN).....	9
Planförslag och konsekvenser .....	11
Bebyggelse, stadsbild och gestaltning .....	11
Kulturmiljö.....	12
Service.....	17
Natur och park.....	17
Friluftsliv och rekreation .....	18
Gator och trafik.....	18
Geotekniska förhållanden .....	19
Teknisk försörjning.....	20
Dagvatten .....	20
Risker, miljö, hälsa och säkerhet.....	21
Förorenad mark.....	21
Radon.....	22
Buller .....	22
Ras, skred, erosion, sättningar.....	22
Översvämningsrisk.....	23
Farligt gods .....	23



Räddningstjänsten tillgänglighet i området .....	23
Tillgänglighet .....	23
Planbestämmelser .....	24
Genomförandefrågor.....	27
Organisatoriska frågor .....	27
Fastighetsrättsliga frågor .....	27
Tekniska frågor .....	27
Ekonomiska frågor .....	28
Medverkande tjänstemän .....	29

## Om detaljplanen

### Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar

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

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

Process för standard planförfarande



Här är vi nu

### Tidplan

Beslut om planuppdrag	14 december 2022
Samråd	8 maj – 5 juni 2024
Granskning	Kvartal 3, 2024
Antagande	Kvartal 4, 2024

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

### Bakgrund

Lidingö stads tomt AB, som äger fastigheten Vitmossan 8, beslutade den 3 mars 2020 att framställa en begäran om planbesked till kommunstyrelsens planutskott för att ta fram en detaljplan för fastigheten. Som skäl angavs att fastigheten är uttyrd som bostad men saknar detaljplan. Som ett led i rationaliseringen av tomtbolagets fastighetsinnehav bör fastigheten planläggas. Ansökan om planbesked inkom den 3 februari 2021.

Kommunstyrelsens planutskott beslutade den 31 maj 2021 att ge ett positivt planbesked för Vitmossan 8. Planutskottet beslutade den 14 december 2022 att ge

miljö- och stadsbyggnadskontoret uppdraget att påbörja detaljplanearbetet för fastigheten Vitmossan 8.

## Syfte och huvuddrag

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 skyddsbestämmelser samt rivningsförbud. Komplementbyggnaden är också kulturhistoriskt värdefull och ska skyddas med varsamhetsbestämmelser. Planens syfte är även att skydda värdefulla träd samt säkerställa att lokalt omhändertagande av dagvatten är möjligt på fastigheten.

## Uppdrag

Fastighetsägaren till Vitmossan 8 i stadsdelen Skärsätra har fått positivt planbesked gällande upprättande av detaljplan. 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. Byggnaden bedöms vara kulturhistoriskt särskilt värdefull och ska skyddas med skyddsbestämmelser samt rivningsförbud.

## Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

Detaljplanen berör endast ett mindre, lokalt område som i dag inte innehar några särskilt höga naturvärden. På fastigheten finns dock ett antal värdefulla träd som skyddas i detaljplanen. Detaljplanen bedöms inte innebära några negativa miljökonsekvenser då den främst bekräftar dagens markanvändning. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Planen bedöms inte negativt påverka livsvillkoren för rödlistade arter. Planen bedöms inte innebära någon stor negativ påverkan för närboende. Planens genomförande bedöms ha positiva effekter för möjligheten att uppnå miljökvälighetsnormerna för vatten eftersom områdets dagvattenhantering säkerställs. Planen bedöms kunna bidra till möjligheten att uppnå nationella, regionala och kommunala miljömål. Konsekvenserna av planens genomförande bedöms varken enskilt eller sammantaget innebära en sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken.

## Plandata

### Lägesbestämning

Planområdet ligger i området Bergsätra i stadsdelen Skärsätra och innefattar fastigheten Vitmossan 8. På fastigheten finns ett enbostadshus och en komplementbyggnad. Fastigheten är belägen i korsningen Bergsätravägen/Sveavägen, med utfart mot Bergsätravägen. Fastigheten är belägen i ett område med blandad bostadsbebyggelse som sedan länge är utbyggt.



Planområdet markerat i rött.

### Areal

Planområdet har en yta om 953 m<sup>2</sup>.

### Markägoförhållanden

Följande fastigheter ingår i planområdet:

- Vitmossan 8 som ägs av Lidingö stads tomt AB.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

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



Utsnitt från Lidingös översiktsplan. Planområdet är markerat med röd 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 fastigheter 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 eller fastighetsplan

Fastigheten Vitmossan 8 omfattas inte av någon detaljplan eller fastighetsplan/tomtindelning.

## 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 aktuell detaljplan inte hindrar uppfyllandet av de nationella miljömålen.

## Miljökvalitetsnormer (MKN)

### Luft

Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för luft.

## Vatten

Vattenförekomsten som planområdet avvattnas till är Lilla Värtan. Lilla Värtan har enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS, 2023) statusklassning och miljökvalitetsnormer enligt nedan.

<b>Vattenförekomst Lilla Värtan</b>	<b>Ekologisk status</b>	<b>Kemisk status</b>
Befintlig status	Otillfredsställande	Uppnår ej god status
Miljökvalitetsnormer	Måttlig ekologisk status 2027	God kemisk status med undantag för polybromerade difenyletrar och kvicksilver, samt undantag i form av tidsfrist till 2027 för antracen och TBT.

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 och avdunstar inom fastigheterna. Läs mer under rubriken Dagvatten.

## Planförslag och konsekvenser

### Bebyggelse, stadsbild och gestaltning

#### Nulägesbeskrivning

##### **Stadsdelen - Skärsätra**

Skärsätra är en tätbebyggd stadsdel som ligger innanför kusten mot Halvkakssundet på södra Lidingö. Utanför Dalénium i sydväst övergår sundet i Lilla Värtan.

Landskapet karaktäriseras främst av kuperad klippig skärgårdsterräng med kvarvarande inslag av tall- och blandskogsdungar. Kappsta vid kusten längst i söder är naturreservat. Ett skogsparti skiljer Skärsätra från Stockby i norr. Dagens Skärsätra består av flera tidsskikt där bebyggelse från olika tider blandas.

Stadsdelsnamnet Skärsätra är hämtat från Skärsätra gård innanför Halvkakssundet. Gården har anor från medeltiden (omnämnd 1379). På den före detta gårdens marker har en stor del av nuvarande stadsdel vuxit fram. Kottla gård i nordöstra Skärsätra var ett torp under Stockby på 1700-talet och blev ett eget hemman år 1811. Den nordöstra delen av Skärsätra har till stor del vuxit fram på Kottla gårds mark.

Skärsätra gårds brygga var tidigt betydelsefull för sjötransporter, vilket framgår i äldre kartmaterial där en tilläggsplats nedanför gården kan anas redan 1661. Skärsätra låg centralt vid vattenvägen och ångbåtstrafikens intensiva utveckling efter 1800-talets mitt gynnade en uppkomst av sommarvillor både vid kusten och inne vid Kottlasjön. Skärsättras centrala läge lockade även till sig en etablering av industrier vid Halvkakssundet, främst efter 1900. Företaget AGA (AB Gasaccumulator) köpte 1911 flera industritomter vid vattnet och flyttade över verksamheten som då låg i Nacka. Detta kom att få en mycket stor betydelse och bli en livsnerv i samhälls- och byggnadsutvecklingen på Lidingö.

Skärsätra kom snabbt att förvandlas till ett villa- och industrisamhälle. Skärsätra villastad har ursprung i ett konsortium som köpte mark från Skärsätra gård 1907. Detta konsortium ombildades till bolaget Nya AB Skärsätra 1911. I Skärsätra fanns redan 1905 en hel del bebyggelse. Allt som allt fanns här 70 bebyggda lägenheter, varav flertalet var sommarnöjen som tillkommit på 1880- och 1890-talet. Det fanns även enklare egna hem i området kring Törnrosvägen.

Expansionen av Skärsätra villastad tog form framför allt under åren kring 1910. 1911 byggdes Skärsättras första skola vid Parkvägen. Tillkomsten av södra Lidingöbanan 1913-1914 med flera hållplatser i stadsdelen bidrog ytterligare till expansionen. Kustremsan var till stor del tänkt som industrimark. Industriarbetarnas bostäder på billigare tomter var tänkta att koncentreras till området närmast industrierna samt i utkanten av Skärsätra vid gränsen mot Stockby. Vid Kottlasjön och på höjdryggarna innanför kusten skulle det byggas villor för mer välbärgade invånare och så blev det också i huvudsak.

## Kulturmiljö

### Nulägesbeskrivning

#### Närområdet - Bergsätra

Bergsätraområdet i Skärsätra har ursprung från bolaget AGA:s 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, Linnéavägen 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 trådnät.

I kvarteret Vitmossan ligger flera villor med prägel av 1910-talets landsbygdsromantiska strömningar och de 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.



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

### Huvudbyggnaden

På det som i dag är fastigheten Vitmossan 8 uppfördes 1914 Villa Granliden. Byggnaden inrymde till en början endast Bergsättraområdets telefonstation men 1918 inreddes byggnaden även till bostad. Villa Granliden är en av Bergsättraområdets 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 prägel på en stor del av miljön i Bergsättra. Byggnaden saknar ursprungsritningar i miljö- och stadsbyggnadskontorets bygglovsarkiv.

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 en stor ek, björkar och tallar samt ett falurött uthus inramar bostadshuset. Byggnaden med dess ursprungliga utformning är även av mycket stor betydelse för upplevelsen av den större kulturmiljön i Bergsättra. Byggnaden är utpekad som kulturhistoriskt värdefull i äldre inventering av Lidingös byggnader (1971–1986) och i en inventering som gjorts av Lidingös byggnader under 2013–2015. Mot den bakgrunden bedöms byggnaden som särskilt kulturhistoriskt värdefull.



Bild över befintlig bebyggelse på Vitmossan 8 till höger i bild. Vy från Sveavägen. Byggnaden är centralt belägen i kulturmiljön och är viktig för upplevelsen av Bergsättraområdets kulturmiljövärden.

### Komplementbyggnad

På fastigheten finns även en äldre komplementbyggnad, troligen ursprunglig, som också är viktig för upplevelsen av fastigheten. Byggnaden bedöms som kulturhistoriskt värdefull. Komplementbyggnaden är uppförd med trästomme och träbjälklag. Byggnaden har småspröjsade tvåluftsfönster. Fasaden är klädd med stående träpanel målad i falurött och har vita snickerier. Taket är klätt med svart bandfalsad plåt.



Bild av komplementbyggnaden på Vitmossan 8.

#### Huvudbyggnad

**Antal våningar:** Två våningar plus källare och vind.

**Sockel:** Stensockel med målad spritputs i betonggrå kulör.

**Stomme/konstruktion:** Trästomme/bjälklag.

**Takform:** Brutet sadeltak.

**Skorsten:** Murad centrerad skorsten.

**Taktäckningsmaterial:** Enkupigt lertegel.

**Fasad:** Faluröd spåntad träpanel. Knutbrädor och listverk målade i vit kulör.

**Fönster:** Vitmålade tvåluftsfönster med övre tätspröjsade delar. Tvåkupiga fönster i varierande höjd i källaren. Material är trä.

**Utvändiga detaljer:** Takkupa i fasad mot sydväst med balkong i två plan.

Balkongerna har träräcke i vitmålat trä med tunna stående ribbor. Den nedre balkongens räcke har ursprunglig utformning. Litet förrådsutrymme under altan på nedre plan. Källardörr i trä på fasad mot sydväst. Entré med grönmålad dörr med mindre spröjsat fönster i fasad mot nordost. Liten farstutrappa med träräcke i vitt. Litet rektangulärt vindsfönster i fasad mot nordost och sydväst.

#### Uthus

Uthuset är uppfört med trästomme och träbjälklag. Byggnaden har småspröjsade tvåluftsfönster. Fasaden är klädd med stående träpanel målad i falurött och har vita snickerier. Taket är klätt med svart bandfalsad plåt.



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

#### Planförslag och konsekvenser

Huvudbyggnaden är en välbevarad representant från bostadsutbyggnaden i Bergsättra under tidigt 1900-tal och har ett stort miljöskapande värde i omgivningen. Byggnaden bedöms vara kulturhistoriskt särskilt värdefull och omfattas av 8 kap 13 § plan- och bygglagen, som anger att en byggnad som är kulturhistoriskt särskilt värdefull inte får förvanskas. Planläggningen innebär att byggnadens användning som bostad formaliseras och säkerställer att byggnaden kommer att skyddas från förvanskning och rivning.

Ytterligare byggnadsarea för huvudbyggnaden medges inte. Nockhöjd är reglerad till befintlig nockhöjd.

För huvudbyggnaden gäller följande planbestämmelser med syfte att bevara kulturmiljövärden:

- q<sub>1</sub> Byggnaden är kulturhistoriskt särskilt värdefull och omfattas av bestämmelserna i 8 kap 13 § PBL. Byggnadens ursprungliga exteriör, byggnadsdelar och detaljer får inte förvanskas. Särskild hänsyn ska tas till de på plankartan specificerade karaktärsdragen. Vid utvändiga underhållsarbeten ska material och materialkvalitet anpassas till ursprungligt utförande. Brandskadad eller totalförstörd byggnad ska återställas exteriört.
- r<sub>1</sub> Byggnad får inte rivas.

Karaktärsdrag huvudbyggnad:

- Byggnadens volym.
- Fasad klädd med liggande spåntad träpanel målat i falurött med vita knutar, snickerier och fönster.
- Utformning och färgsättning på fasadens träpanel och listverk.
- Tvåluftsfönster i trä med småspröjs i övre delen.
- Öppna balkonger mot sydväst, samt utformning av räcke.
- Brutet tak klätt med enkupigt lertegel

På fastigheten finns även en äldre komplementbyggnad, troligen ursprunglig, som också är viktig för upplevelsen av fastigheten. Byggnaden bedöms som kulturhistoriskt värdefull.

För komplementbyggnaden gäller följande planbestämmelser med syfte att bevara kulturmiljövärden:

- k<sub>1</sub> Komplementbyggnaden är en kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå.

Högst en komplementbyggnad får finnas på tomten. Byggnaden får ha en byggnadsarea om högst 20 kvm och en nockhöjd om högst 5 meter. Byggnaden ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns men får placeras närmare tomtgräns om berörd granne godkänner åtgärden. Dock ej närmare än 1 meter. I komplementbyggnaden får bostad inte inredas.

#### **Lovbefriade åtgärder enligt 9 kap. 4 § pkt 4a-4c §§ - Attefallsregler**

Byggnaden är kulturhistoriskt särskilt värdefull. Av den anledningen regleras i detaljplaneförslaget att fastigheten inte omfattas av vissa av de bygglovsbefriade åtgärderna enligt 9 kapitlet 4 § pkt 4a-4c §§ PBL som i regel gäller för en- och tvåbostadshus, det vill säga för så kallade attefallsåtgärder.

För fastigheten införs utökad lovplikt för de åtgärder som gäller själva huvudbyggnaden samt för friliggande attefallshus.

För fastigheten krävs således bygglov för att:

- Göra en tillbyggnad på max 15 kvadratmeter.
- Bygga högst två takkupor.
- I ett enbostadshus inreda ytterligare en bostad.
- Uppföra en fristående komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus.



Detta innebär att ovanstående byggnadsåtgärder prövas mot bestämmelserna i detaljplanen. På plankartan regleras detta med bestämmelsen:

- Bygglov krävs även för komplementbyggnad, tillbyggnader, takkupor samt inredning av ytterligare bostad som annars är lovbefriade enligt PBL 9 kap. 4 a-c §§.

Lovplikt införs även för att uppföra solceller på tak eller fasad. På plankartan regleras detta med bestämmelsen:

- Bygglov krävs även för att på en byggnad montera solceller, färga om fasaden, byta fasadbeklädnad och taktäckningsmaterial.

## Service

### Nulägesbeskrivning

Närmaste service finns i Skärsätra och i Lidingö centrum, cirka 500 meter respektive 3,5 km från planområdet.

### Planförslag och konsekvenser

Planen innebär ingen förändring med avseende på service.

## Natur och park

### Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger i ett villaområde som har en relativt hög grad välvuxna träd trots den höga tätheten av villabebyggelse. På tomten finns till exempel två värdefulla tallar och en ek.

Planområdet är inte utpekade som ett särskilt värdeområde i stadens grönsplan. Planområdet gränsar dock till en ekologisk korridor för ädellövskog. Inga intresseområden vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter finns registrerade inom planområdet. Området ligger inte inom något ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO).



På bilden syns de två värdefulla tallarna och eken.

## Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte medföra konsekvenser för naturmiljön eftersom detaljplanen inte medger någon ökad byggrätt på fastigheten. I detaljplanen regleras att minst 60 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. I detaljplanen skyddas två värdefulla tallar och en värdefull ek genom en bestämmelse om trädfällningsförbud. Träd 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 trädsjukdom få fällas. I detaljplanen införs utökad lovplikt för fällning av träd.

## Friluftsliv och rekreation

### Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger nära Kottlasjön och Högsätraängen som är populära rekreationsområden på Lidingö.

### Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen påverkar inte friluftsliv och rekreation.

## Gator och trafik

### Nulägesbeskrivning

#### **Gator**

Stadsdelen Skärsätra försörjs främst av Södra Kungsvägen från centrala Lidingö. Planområdet nås därefter via Parkvägen och Söderliden. Planområdet ligger i korsningen Bergsättravägen och Sveavägen. Trafikmätning vid Bergsättravägen 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.

#### **Parkering**

Infart sker från Bergsättravägen och 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. Från centrala Lidingö leder ett huvudcykelstråk till Skärsätra. 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.

#### **Kollektivtrafik**

Närmaste busshållplats är hållplats Ängsklockevägen cirka 650 meter från planområdet. Lidingöbanans station Skärsätra är cirka 500 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 ska fortsatt 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.

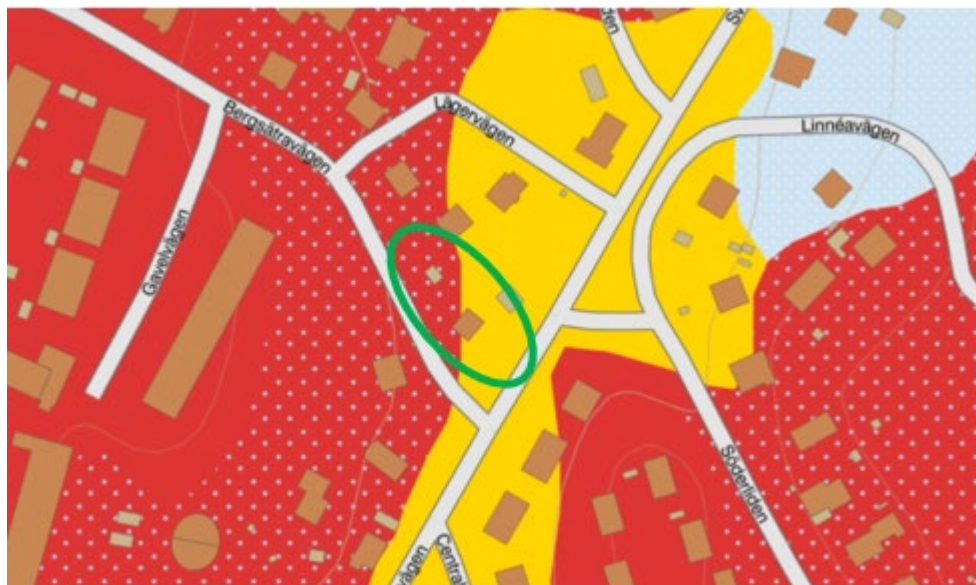
### Kollektivtrafik

Tillgång till kollektivtrafik bedöms som god. Planförslaget påverkar inte kollektivtrafiken.

## Geotekniska förhållanden

### Nulägesbeskrivning

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



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

## Planförslag och konsekvenser

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

## Teknisk försörjning

### Nulägesbeskrivning

#### **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.

#### **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**

Fiber finns i Bergsättravägen och Sveavägen, men fastigheten är inte ansluten.

#### **Avfall**

I området finns kommunal avfallshämtning. Avfallshantering sker i dag med sopkärl placerade på den egna fastigheten mot Bergsättravägen. Närmaste återvinningsstation finns cirka 1–1,5 km från planområdet vid Willys, Lerbovägen.

### 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

söderut där fastighetens höjd går från +24 m till +21 m. Fastigheten är ansluten till ledningar för dagvatten 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 begränsad 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.

### Planförslag och konsekvenser

Bestämmelser införs i detaljplanen som reglerar att dagvattnet hanteras inom kvartersmark på den egna fastigheten. I detaljplanen finns följande bestämmelser gällande dagvatten:

- Takvatten ska infiltreras inom fastigheten.
- Minst 60 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.
- Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.
- Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.
- Marklov krävs även för fällning av träd.

I detaljplanen regleras även byggrätten för huvudbyggnad och komplementbyggnad till den storlek som byggnaderna har i dag. Det innebär att fastigheten inte kommer att bebyggas mer än i dag och därmed inte påverka dagvattensituationen på fastigheten.

## 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. Staden har inför uppstart av detaljplanen 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.

## Buller

### Nulägesbeskrivning

Vägar i planområdets närhet som kan orsaka buller i området är Bergsättravägen och Sveavägen. 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.

## Planförslag och konsekvenser

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. Ingen bullerutredning har gjorts då det inte bedöms nödvändigt utifrån platsen förutsättningar. Inga planbestämmelser till skydd för buller behövs i detaljplanen.

## Ras, skred, erosion, sättningar

### Nulägesbeskrivning

Enligt Sverige geologiska undersökning (SGU) ligger planområdet inte inom aktsamhetsområde med risk för skred i finkornig jordart. Planen syftar till att bekräfta nuvarande markanvändning och marken inom planområdet är redan bebyggd.

## Planförslag och konsekvenser

Risken för ras, skred och erosion anses vara mycket liten.

## Översvämningrisk

### Nulägesbeskrivning

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 riskerar att översvämmas vid 100- och 500-års regn.

### Planförslag och konsekvenser

Det är främst fastighetens obebyggda södra del som riskerar att översvämmas i någon större omfattning vid 100-årsregn. Byggnaden på fastigheten är placerad utanför den djupaste lågpunkten. Det har inte förekommit några problem med vatteninträning i källaren på den befintliga byggnaden. Detaljplanen medger ingen utökad byggrätt för byggnaden. Detaljplanen medger endast en byggnad på den plats där byggnaden står i dag. Staden bedömer att det är lämpligt att fastslå byggrätten.

## Farligt gods

### Nulägesbeskrivning

Rekommenderad led för transport av farligt gods ligger cirka 200 meter från planområdet. Risker kopplade till transport av farligt gods anses inte vara betydande för planarbetet.

## Räddningstjänsten tillgänglighet i området

### Nulägesbeskrivning

Framkomlighet för räddningstjänstens fordon tillgodoses på gatumark och inga gator specifika för räddningstjänst föreslås i detaljplanen.

### Planförslag och konsekvenser

Räddningstjänstens framkomlighet till byggnaden bedöms som god.

## Tillgänglighet

### Nulägesbeskrivning

Planområdet nås via befintlig väg. Tomten är förhållandevis plan. Byggnaden är uppförd under 1910-talet och uppfyller inte dagens krav om tillgänglighet. Huvudentrén nås via en trappa.

### Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär ingen förändring avseende tillgänglighet till byggnaden. Eventuella åtgärder som innebär ändringar av byggnaden ska prövas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

## Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelser	Förklaring/Syfte
<b>Användning av kvartersmark</b>	
<b>B</b>	Bostad.  Fastigheten planläggs för bostadsändamål för att bekräfta pågående markanvändning som är bostadsändamål. Byggnaden på fastigheten brukas, och har historiskt brukats, som bostad.
<b>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</b>	
Begränsning av marken nyttjande <b>Prickmark</b>	Marken får inte förses med byggnad eller med plank/mur med långsida mot gata.  Bestämmelsen syfte är att hindra att komplementbyggnader, plank/mur uppförs för nära gatan då det kan försämra siktförhållanden samt störa landskapsbilden.
Begränsning av marken nyttjande <b>Plusmark</b>	Marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader.  Bestämmelsens syfte är att begränsa var huvudbyggnad får finnas och var komplementbyggnad får finnas.
Höjd på byggnadsverk <b>h<sub>1</sub>, h<sub>2</sub></b>	h <sub>1</sub> - Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 31,5 meter över angivet nollplan.  h <sub>2</sub> - Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 5 meter.  Befintlig nockhöjd på byggnad där skydd av kulturvärden och varsamhetsbestämmelser finns sätts ut. Syftet är att bevara byggnaden. Komplementbyggnaden får en högsta nockhöjd om 5 meter. Det är byggnadens höjd i dag. Syftet är att komplementbyggnad tydligt ska vara underordnad huvudbyggnaden.
Markens anordnande och vegetation <b>n<sub>1</sub></b>	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.  Syftet med bestämmelsen är att skydda värdefulla träd på fastigheten.
Rivningsförbud <b>r<sub>1</sub></b>	Byggnad får inte rivas.  Rivningsförbud införs på byggnad som klassats som kulturhistoriskt särskilt värdefull. Detta för att säkra att byggnaden bevaras.
Skydd av kulturvärden <b>q<sub>1</sub></b>	Byggnaden är kulturhistoriskt särskilt värdefull och omfattas av bestämmelserna i 8 kap 13 § PBL. Byggnadens ursprungliga exteriör, byggnadsdelar och detaljer ska bevaras och får inte förvanskas. De på plankartan specificerade karaktärsdragen får inte





Bestämmelser	Förklaring/Syfte
	förvanskas. Vid utvändiga underhållsarbeten ska material och materialkvalitet vara i likhet med originalutförande. Brandskadad eller totalförstörd byggnad ska återställas exteriört.
Utnyttjandegrad <b>e<sub>1</sub> e<sub>2</sub>, e<sub>3</sub></b>	<p>e<sub>1</sub> - Endast en huvudbyggnad. Endast en bostad får inredas i huvudbyggnaden.</p> <p>e<sub>2</sub> - Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 65 kvm.</p> <p>e<sub>3</sub> - Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 20 kvm. Högst en komplementbyggnad får finnas på fastigheten. I komplementbyggnad får bostad inte inredas.</p> <p>Syftet med bestämmelserna om utnyttjandegrad är att säkerställa att fastigheten används för ett enbostadshus och att storleken på byggnaden bevaras.</p>
Varsamhet <b>k<sub>1</sub></b>	Komplementbyggnaden är en kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljningsnivå.
<b>Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark</b>	
Fastighetstorlek	<p>Minsta fastighetstorlek är 900 m<sup>2</sup></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att hindra att fastigheten styckas upp i fler fastigheter.</p>
Placering	<p>Komplementbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad får placeras närmare tomtgräns om berörd granne godkänner åtgärden. Dock ej närmare än 1 meter.</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att styra var på fastigheten komplementbyggnad får placeras.</p>
Utförande	<p>Takvatten ska infiltreras inom fastigheten.</p> <p>Minst 60 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.</p> <p>Syftet med bestämmelserna är att säkerställa en god dagvattenhantering så att dagvatten kan omhändertas lokalt på fastigheten i så stor utsträckning som möjligt.</p>
Ändrad lovplikt	<p>Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.</p> <p>Bygglov krävs även för komplementbyggnad, komplementbostadshus, tillbyggnader, takkupor, samt inredning av ytterligare bostad som annars är lovbefriade enligt PBL 9 kap. 4 a-c §§.</p> <p>Marklov krävs även för fällning av träd.</p> <p>Bygglov krävs även för att på en byggnad montera solceller, färga om fasaden, byta fasadbeklädnad och taktäckningsmaterial.</p>



<b>Bestämmelser</b>	<b>Förklaring/Syfte</b>
	<p>Syftet med utökad lovplikt för markåtgärder är att säkerställa att all mark inom fastigheten inte hårdgörs då det skulle påverka dagvattenhanteringen.</p> <p>Syftet med utökad lovplikt för trädfällning är att säkerställa att värdefulla träd inte fälls om det inte finns skäl för det.</p> <p>Syftet med utökad bygglovsplikt är att säkerställa att den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden bevara sin karaktär.</p>
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

## Genomförandefrågor

### Organisatoriska frågor

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

#### Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark.

#### Tidplan

Planen väntas antas kvartal 4 2024.

#### Planavtal

Planavtal har upprättats mellan miljö- och stadsbyggnadskontoret och Lidingö stads tomt AB.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastighetsägare

Lidingö stads tomt AB är fastighetsägare för fastigheten inom planområdet.

#### Fastighetsbildningsåtgärder och marköverföringar

Inga fastighetsbildningsåtgärder är nödvändiga.

#### Rättigheter (gemensamhetsanläggningar, servitut, ledningsrätter)

Det finns inga rättigheter inom planområdet. 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.

### Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar finns inte i området.

### 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 tomt AB. Inkomst kommer vid försäljning av fastigheten.

### 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.

### Ersättning med anledning av skyddsbestämmelser

Enligt plan- och bygglagen 14 kap 10 § har den som äger en fastighet som berörs av skyddsbestämmelser rätt till ersättning av kommunen för den skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom fastigheten. Enligt plan- och bygglagen 15 kap 5 § ska fastighetsägaren väcka talan inom två år från den dag då planen vinner laga kraft.

I detaljplanen har huvudbyggnaden på fastigheten försetts med skyddsbestämmelse (q<sub>1</sub>). För denna fastighet bedöms bestämmelsen inte påverka pågående markanvändning och därmed inte innebära någon rätt till ersättning.

#### Ersättning med anledning av rivningsförbud

Enligt plan- och bygglagen 14 kap. 7 § har den som äger en fastighet som berörs av rivningsförbud rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

Enligt plan- och bygglagen 15 kap 5 § ska fastighetsägaren väcka talan inom två år från den dag då planen vinner laga kraft.

I detaljplanen har huvudbyggnaden på fastigheten försetts med rivningsförbud (r<sub>1</sub>). I aktuellt fall bedöms bestämmelsen inte innebära skada som är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten och därmed inte innebära någon rätt till ersättning.

## Medverkande tjänstemän

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

Ida Aronsson	Planarkitekt, miljö- och stadsbyggnadskontoret
Guðrun Bohlin	Projektledare, bebyggelseantikvarie, miljö- och stadsbyggnadskontoret
Sunniva Farbu	Kommunekolog, miljö- och stadsbyggnadskontoret