

2022-11-25  
Dnr KS/2022:425

Kommunstyrelsens planutskott

## Start-PM

### Detaljplan för del av Aga 1, Sjövillan Stadsdelen Skärsätra

---

#### Ärendet

Sökanden har inkommit med en begäran om planbesked för del av fastigheten Aga 1 i Dalénum i Skärsätra. Begäran avser att ändra detaljplanens användningsgränser till viss del omkring ”Sjövillan”, en restaurangbyggnad som uppfördes som matsal för Agas tjänstemän. Ändringen avser att dels ändra gränsdragningen för kvartersmark och parkmark strax öster och nordost om restaurangbyggnaden, dels att ändra markanvändningen strax väster om byggnaden invid Brostugevägen från gatemark till kvartersmark. Ärendet avser att ge ett positivt planbesked på begäran samt att överlåta åt miljö- och stadsbyggnadskontoret att påbörja arbetet med att upprätta förslag till detaljplan i huvudsaklig överrensstämmelse med detta PM.



Orienteringskarta med berörd del av fastigheten Aga 1 markerad med rött oval.

### Syfte

Planens syfte är att ändra gränsdragningen för markanvändning omkring Sjövillan i överensstämmelse med hur park och gata har utformats under anläggningstiden av bostadsområdet.

### Ansökan

Bolaget JM AB har inkommit med en begäran om planbesked där de söker en rättelse av *Detaljplan för Dalénum, del 1, Stadsdelen Skärsätra* och gränsdragningen för användningsgränser i anslutning till Brostugevägen/Larsberg brygga/Agaparken/kvartersmark. Gränserna bör enligt sökanden anpassas enligt utförd gata- och parkutformning.



**Föreslagen ny användningsgräns markerad med röd linje för restaurang Sjövillan, del av fastigheten Aga 1. De befintliga användningsgränserna framgår även på bildens kartunderlag.**

I Agaparken strax söder om Sjövillan har en gångväg anlagts över kvartersmarken i samband med anläggningen av Agaparken. Ny dragning för användningsgräns föreslås förläggas strax norr om gångvägen, samt längs med byggnadens kortsida mot öster. På Sjövillans gavel mot väster finns ett område som används för gästparkering och lastzon för restaurangen. Del av parkeringen ligger inom mark för lokalgata. Förslaget innebär att kvartersmarken utvidgas för att lättare tillgodose restaurangens behov av parkering och lastning.



**Snedbild från 2022 som visar den nyligen anlagda Agaparken söder om Sjövillan, samt parkeringsytan vid Sjövillans västra gavel.**

### Geografisk avgränsning och markägoförhållande

Planområdet ligger i stadsdelen Skärsätra och omfattar fastigheterna Aga 1, där Sjövillan ligger (ägs av JM AB) och Lidingö 8:77 där Brostugevägen ligger (ägs av Lidingö stad). Fastigheten Lidingö 8:77 sträcker sig även strax söder om Aga 1. I öster ligger fastigheten Stenstorp 1. Planområdet har en total area på ca 5000 kvm.



**Vänstra bilden visar utbredningen av fastigheten Lidingö 8:77 som ägs av Lidingö stad kring planområdet. Högra bilden visar fastigheten Aga 1.**



## Planförhållanden och riktlinjer

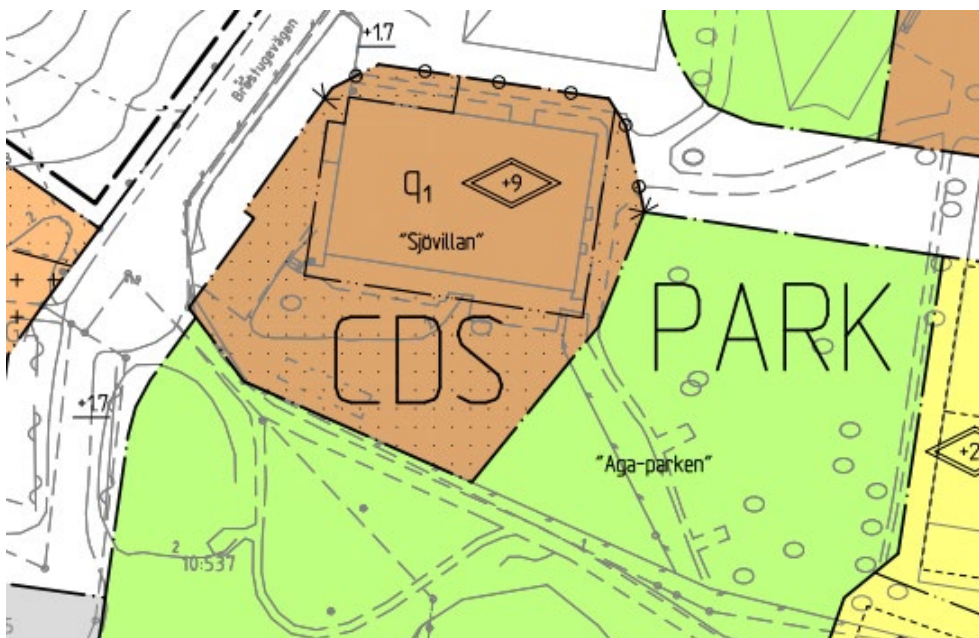
### Översiktsplan

I Lidingös översiktsplan är området utpekade som område för bostad, inklusive park, skola och andra bostadskomplement.

Aktuell detaljplan är förenlig med översiktsplanen då den följer områdets utpekade användning.

### Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för fastigheterna är detaljplan Dalénum del 1 beslutad 2010-02-22 (0186-P10/5). Planen anger användningen CDS (Centrumverksamhet, Vård och Skola/förskola) för Sjövillan, parkmark för omkringliggande mark öster och söder om byggnaden samt lokalgata för Brostugevägen som ligger på fastigheten Lidingö 8:77. Sjövillan betecknas med ett litet q som innebär att byggnaden är kulturhistoriskt särskilt värdefull och inte får förvanskas.



Utsnitt ut gällande detaljplan för del av Aga 1 där Sjövillan ligger och del av Brostugevägen.

Planens syfte är att möjliggöra ändrad markanvändning från industri till bostäder, centrumverksamheter, idrott, förskola, skola, äldreboende och park.

Dalénumområdet i sin helhet ska sammanfattningsvis utgöra en varierad miljö kännetecknad av nytänkande, god arkitektur, orienterbarhet, tillgänglighet, säkerhet, aktivitet och hälsa. Genomförandetiden för detaljplanen gäller till 2025-03-30, och har inte gått ut.

### Genomförandetid

Under planens genomförandetid har fastighetsägarna en säkerställd byggrätt i enlighet med planen. Som huvudregel får planen därför inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja före genomförandetidens utgång. Det är dock möjligt att ändra en detaljplan före genomförandetidens utgång om ingen

berörd fastighetsägare motsätter sig ändringen. I PBL definieras inte vem som avses vara en berörd fastighetsägare utan det är en bedömning som kommunen får göra sett till omständigheterna i det enskilda fallet. PBL reglerar inte heller hur kommunen ska försäkra sig om att ingen av de berörda fastighetsägarna motsätter sig planändringen. Det är alltså upp till kommunen att avgöra hur detta ska gå till och dokumenteras. Om fastighetsägarna deltagit i planprocessen och inte riktat anmärkningar mot förslaget till ändring under samråd och granskning bör kommunen kunna utgå från att fastighetsägarna samtycker till förslaget. För en mer förutsägbar process kan dock kommunen skaffa skriftligt samtycke från fastighetsägarna tidigt i planprocessen. Fastighetsägarna har dock rätt att ändra sig under hela planprocessen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning är att berörda fastighetsägare bör avse de som äger fastigheterna som är aktuella för planändring, samt de som blir kraftigt påverkade av planändringen. De förändringar som föreslås i ändring av användningsgränser i detaljplanen för Dalénum bedöms inte innebära någon större förändring i jämförelse med nu gällande användning, och bör därför kunna vara en sådan ändring som kan genomföras trots att genomförandetiden inte gått ut. Under planarbetets uppstart bör sakägarkrets vidare studeras.

## Förutsättningar och förändringar

### Stads- och landskapsbild

Skärsätra är en tätbebyggd stadsdel på södra Lidingö som och ligger vid kusten mot Halvkakssundet på södra Lidingö. Utanför Dalénum i sydväst övergår sundet i Lilla Värtan. Landskapet karaktäriseras främst av kuperad klippig skärgårdsterräng med kvarvarande inslag av tall- och blandskogsdungar. Skärsättras centrala läge lockade till sig en etablering av industrier vid Halvkakssundet, främst efter 1900. AGA, under ledning av Gustaf Dalén, köpte 1911 flera industritomter vid vattnet och flyttade över sin verksamhet från Nacka till Lidingö. Detta kom att få en mycket stor betydelse och bli en livsnerv i samhälls- och byggnadsutvecklingen på Lidingö. AGA:s nedläggning av produktionen på Lidingö i början av 2000-talet medförde planläggningen av det gamla fabriksområdet till en ny stadsdel med i huvudsak nyproducerade bostäder och verksamheter till stor del förlagda i de industribyggnader som har bevarats. I stort är Dalénum nu utbyggt, vad avser bostadsbyggnader, med det sista flerbostadshuset färdigt under 2022.

Förslaget bedöms inte förändra stads- och landskapsbilden på ett påtagligt sätt.

### Kulturmiljö

Av de ursprungliga industribyggnaderna från AGA-industrin tid finns bland annat de stora verkstadsblocken, portvaktshuset, ackumulatorverkstaden, syrgasstationen och maskinverkstaden med sitt typiska tandsågade tak bevarade. Dessa industrihus började uppföras 1912 och kom därefter att byggas om och till vid flera tillfällen. Vid Brostugevägen ligger AGA:s gamla matsalsbyggnad från 1956, kallad

Sjövillan. Samtliga kvarvarande äldre byggnader från AGA-epoken är skyddade i detaljplanen, då de är kulturhistoriskt värdefulla.

### **Strandskydd**

Strandskyddet upphävdes inom berörda delar av detaljplanen i och med planens antagande. Då föreslagna ändringar föreslås i ett område inom 100 meter från strandlinjen måste beslut om att återigen upphäva strandskyddet ske vid ett antagande av en ny detaljplan. För att kunna upphäva strandskyddet krävs ett särskilt skäl. Det finns sex särskilda skäl som anges i miljöbalken 7 kapitlet 18 c §. Inom aktuellt område bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att paragrafens första punkt kan åberopas som skäl till att upphäva strandskyddet, dvs att marken:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Vidare utredning och motivering till det särskilda skälet ska studeras under planprocessen.

### **Markförhållanden**

Marken inom planområdet består av lera.

### **Gator och trafik**

#### **Gator och trafik**

Brostugevägen angör fastigheten norrifrån. Vägsträckningen håller för närvarande på att dras om i enlighet med detaljplanen, där delar av vägen flyttas österut och även sträcker sig förbi Sjövillans norra långsida.

I detaljplanearbetet måste vidare studeras det utrymme som behövs för Brostugevägens anordnande väster om Sjövillan. Delar av den mark som tillhör lokalgata vill sökanden ska överföras som kvartersmark för parkeringsändamål för Sjövillan. Även om marken i dag används på det sättet är det viktigt att behovet av gatumarkens storlek är utrett innan ändring kan ske.

### **Infart och parkering**

Infart till Sjövillan sker från Brostugevägen där ett antal parkeringsplatser finns för restaurangens besökare och personal. Allmän parkering finns på Larsbergs brygga, som används som pendlarparkering för anslutning till SL:s pendelbåtar, som tillfällig parkering för restaurangen, samt av besökare till Dalénumområdet i övrigt.

### **Gång-och cykelvägar**

Längs med Brostugevägen löper ett gång- och cykelstråk, som leder vidare längs med Dalénums kaj österut. Huruvida föreslagen planändring som berör Brostugevägen påverkar gång- och cykelvägen ska utredas vidare i detaljplanearbetet.

**Kollektivtrafik**

Linje 238 trafikerar Larsbergs brygga och kör längs med Brostugevägen till sin slutstation strax sydväst om Sjövillan. Bussen svänger runt på kajen. Från kajen är det möjligt att ta SL:s pendelbåt. Lidingöbanan har en hållplats i Dalénum, cirka 300 meter norr om berört område.

Förslaget bör inte påverka bussens framkomlighet längs med Brostugevägen på ett negativt sätt.

**Teknisk försörjning****Vatten och avlopp**

Området ingår i VA-verksamhetsområde och Sjövillan är ansluten till kommunalt VA.

**Dagvatten**

Berörda fastigheter är anslutna till kommunalt dagvattennät.

Konsekvenser och lösningar för dagvattenhanteringen kan behöva utredas.

Dagvatten ska fördröjas lokalt inom fastigheten i enlighet med Stockholm stads dagvattenstrategi.

**Störningar****Potentiellt förorenad mark**

Området har sanerats i enlighet med de platsspecifika riktvärdena som togs fram i och med nu gällande detaljplan.

**Översvämning/höga flöden**

Parkområdet är låglänt och ligger inom område för översvämningsrisk vid höga flöden. Vid 100-årsregn riskerar området vid Sjövillans västra gavel, som används som parkering, att översvämmas. Befintlig byggnad är uppförd under nuvarande rekommenderad grundläggningsnivå, som ligger på 2,7 meter ovan medelhavsnivå (RH2000) enligt Länsstyrelsens senaste rekommendationer. Förslaget till ändring av detaljplan avser endast ändring av användningsgränser, och inte någon utökad bygggrätt, eller ändrad användning av byggnad. Byggnadens placering och användning på platsen avses inte prövas igen i planarbetet.

**Tillgänglighet**

Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av tillgängligheten inom berört område.

**Miljökonsekvenser**

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

**Frågor att utreda**

Följande frågor behöver utredas under detaljplanarbetet:

- Omständigheten att genomförandetiden inte har gått ut och vilka som ska betraktas som sakägare i detaljplanearbetet, samt hur sakägarkretsen ska hanteras i förhållande till detta.
- Lämplig avgränsning för detaljplanekartan ska studeras närmare under detaljplanearbetet. Förslaget innebär ingen utökad byggrätt eller ändrade bestämmelser för ny byggnad, utan endast en ändring av användningsgränser avseende allmän platsmark och kvartersmark. Därför bör den nya detaljplanens område endast beröra dessa delar.
- Förslagets påverkan på Brostugevägens utformning avseende framkomlighet för olika trafikslag
- Dagvattenhantering för utökad kvartersmark avseende parkeringsytan i väster.
- Återupphävande av strandskydd.

## Genomförande och ekonomi

### Planavtal

Plankostnadsavtal ska tecknas med sökanden.

### Planprocess

Detaljplanen föreslås handläggas med standardförfarande. Förfarandet kan komma att ändras under planprocessen.

Planen kan, under förutsättning att miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattar beslut om föreliggande start-PM, handläggas enligt följande preliminära tidsplan:

Standardförfarande:

Samråd           4 kvartalet 2023

Granskning    2 kvartalet 2024

Antagande      4 kvartalet 2024

## Miljö- och stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att ett planarbete för att ändra användningsgränserna inom området kring Sjövillan kan startas upp, trots att genomförandetiden inte har löpt ut. Detta med hänsyn tagen till att föreslagna åtgärder i praktiken kommer att ha mycket liten allmän påverkan på upplevelsen av området i jämförelse med hur det ser ut och används i dag. Förslaget innebär inte heller någon ändring i gällande byggrätt. Berörd sakägarkrets kommer troligen vara begränsad, men frågan ska utredas vidare i planarbetet. Med hänsyn tagen till förslagets utformning så kan det även antas att åtgärderna i huvudsak kan uppfattas





som positiva av sakägarkretsen. Dock kan det påpekas att en ändring av en detaljplan med en gällande genomförandetid alltid löper risk att behöva avbrytas om någon sakägare ställer sig negativ till förslaget. Då bör handläggningen vänta tills genomförandetiden löpt ut.

I övrigt ska planarbetet redogöra för lämplig avgränsning för planområdet, förslagens påverkan på Brostugevägen, dagvatten och återupphävande av strandskydd. Ytterligare frågor kan uppkomma under arbetets gång.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning är att begäran om planbesked kan ges ett positivt besked, och att ett planarbete kan inledas med huvudsaklig överrensstämmelse i enlighet med detta plan-PM.

#### **Miljö- och stadsbyggnadskontoret**

Per Dunberg  
Plan-och bygglovschef

Gudrun Bohlin  
Antikvarie- och plansamordnare