



Lidingö
stad

2026-04-20

LS 2025/1321

Granskningshandling

Planbeskrivning tillhörande detaljplan för
**Älgvägen 23, fastigheten
Lidingö 5:140 med flera**

Stadsdelen Näset

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. Fullmäktige får uppdra åt kommunstyrelsen eller miljö- och stadsbyggnadsnämnden att anta en plan som inte är av stor vikt eller har principiell betydelse. 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	7
Plandata	7
Lägesbestämning	7
Areal	8
Markägoförhållanden	8
Tidigare ställningstaganden	9
Översiktsplan	9
Gällande detaljplan	9
Gällande fastighetsplaner/tomtindelningar	10
Riksintressen	10
Planens överensstämmelse med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken	10
Strandskydd	10
Miljömål	10
Miljökvalitetsnormer (MKN)	10
Planförslag och konsekvenser	11
Bebyggelse, stadsbild och gestaltning	11
Service	13
Natur och park	14
Kulturmiljö	14
Gator och trafik	15
Geotekniska förhållanden	16
Teknisk försörjning	16
Dagvatten	17
Risker, miljö, hälsa och säkerhet	18
Förorenad mark	18
Buller	19
Ras, skred, erosion, sättningar	29
Översvämningsrisk	29
Farligt gods	29



Räddningstjänsten tillgänglighet i området	30
Tillgänglighet	30
Barnrättsperspektiv	30
Planbestämmelser	31
Genomförandefrågor	33
Organisatoriska frågor	33
Fastighetsrättsliga frågor	33
Tekniska frågor	35
Ekonomiska frågor	35
Medverkande tjänstemän	36

Om detaljplanen

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A3 i skala 1:1000

Följande utredningar har tagits fram under planarbetet:

- Bullerutredning DP Lidingö 5:140, Structor Akustik AB, 2025-12-09

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.



Tidplan

Beslut om planuppdrag	23 september 2025
Samråd	27 februari – 27 mars 2026
Granskning	kvartal 2 2026
Antagande	kvartal 3 2026

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

Bakgrund

Lidingö stads fastighetsförvaltning har begärt planbesked för fastigheten Lidingö 5:140 med önskan att göra en ny detaljplan som medger bostadsändamål. Fastigheten är i dag planlagd för parkändamål. Byggnaden på fastigheten har tidigare hyrts ut till privatperson som bostad, men för närvarande är den tomställd. Fastighetsförvaltningen bedömer att fastigheten inte behövs för stadens kärnverksamhet utan är mest lämpad för bostadsändamål och därför kan säljas.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns förutsättningar att utreda möjligheten att ändra detaljplanen till bostadsändamål i en detaljplaneprocess.



Byggnaden på fastigheten Lidingö 5:140.

Syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsändamål på fastigheten Lidingö 5:140 som i dag är planlagd som parkändamål. Fastigheten har aldrig använts som park utan har historiskt brukats som bostad och bedöms lämplig för det. Fastigheten ges en större byggrätt jämfört med dagens byggnad vilket möjliggör att byggnaden kan byggas ut eller ersättas med en ny större byggnad. Fastigheten Lidingö 5:140 är inte belägen inom något av de särskilt kulturhistoriskt värdefulla områden som pekas ut i stadens kulturmiljöprogram. Byggnaden bedöms inte ha sådana kulturhistoriska värden att det motiverar skyddsbestämmelser, varsamhetsbestämmelser eller rivningsförbud. Detaljplanen ska säkerställa att fastigheten bedöms som lämplig för bostadsändamål, med beaktande av bullerstörningar från den närliggande Kyrkvägen och idrottsplatsen Lidingövallen. Detaljplanen ska säkerställa att dagvatten omhändertas lokalt på fastigheten. I planen ingår även del av fastigheten Lidingö 5:178, som innehåller del av Kyrkvägen, detta för att reglera utfartsförbud samt justera fastighetsgräns mot vägen.

Uppdrag

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 23 september 2025 (§ 170) om positivt planbesked och planuppdrag för fastigheten Lidingö 5:140 i huvudsaklig överensstämmelse med start-PM daterat 26 augusti 2025.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att detaljplaneändringen inte medför en sådan betydande miljöpåverkan som fordrar en miljöbedömning och upprättande av miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. miljöbalken.

Detaljplanen berör endast ett mindre, lokalt område som i dag inte innehar några särskilt höga naturvärden. 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. Planen säkerställer att bullerriktvärdena kan uppnås på fastigheten. Planens genomförande bedöms ha positiva effekter för möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna 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

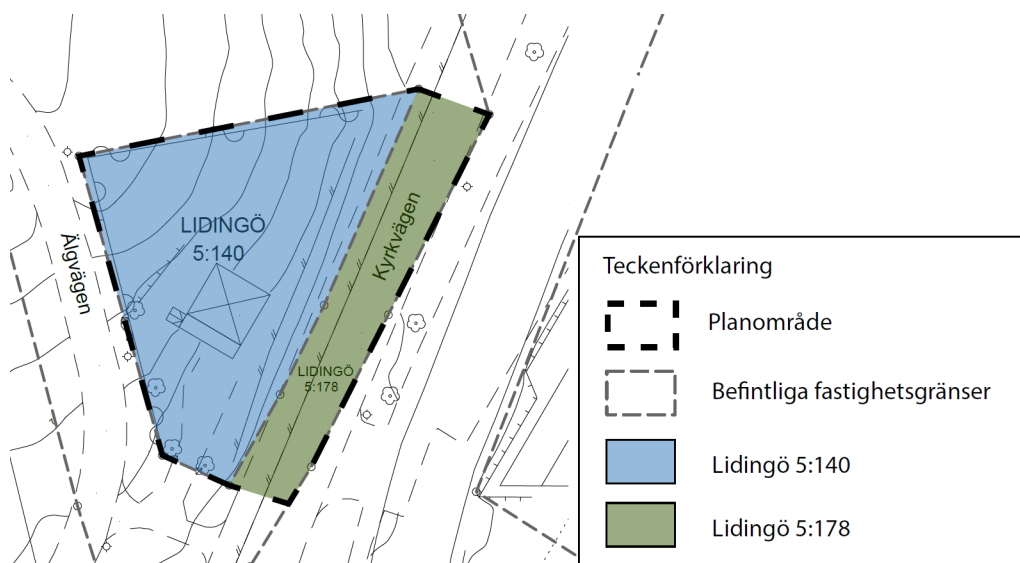
Planområdet ligger i stadsdelen Näset. Planområdet omfattar fastigheten Lidingö 5:140 som har adress Älgvägen 23 och ligger mitt emot Lidingövallen. I planen ingår även del av fastigheten Lidingö 5:178, som innehåller del av Kyrkvägen.



Fastighetens lokalisering markerad med röd oval.



Planområdet markerat med röd linje. Planområdet omfattar fastigheten Lidingö 5:140 och del av Lidingö 5:178.



Fastigheterna som ingår i planområdet.

Areal

Planområdet har en yta på 1 678 kvm. Fastigheten Lidingö 5:140 har en yta på 1 200 kvm. Fastigheten Lidingö 5:178 är en stor fastighet som har en total area på 458 269 kvm, men endast en del av fastigheten ingår i aktuellt planområde, 478 kvm av fastigheten ligger inom planområdet.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Lidingö 5:140 och Lidingö 5:178 ägs av Lidingö stad.

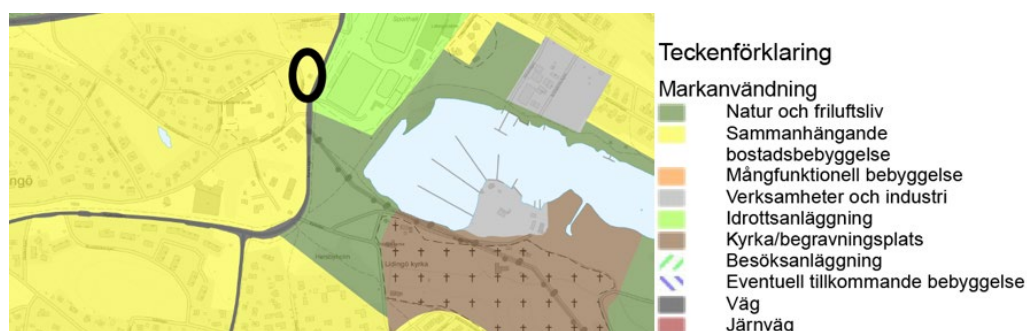
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Lidingös översiktsplan, antagen november 2025, är området utpekat som sammanhängande bostadsbebyggelse. Sammanhängande bostadsbebyggelse består huvudsakligen av bostadsbebyggelse med en eller ett fåtal servicefunktioner. I områden som definieras som sammanhängande bostadsbebyggelse finns förutom bostäder bland annat handel, verksamheter, besöksanläggningar, vård, förskolor och skolor.

I områden med sammanhängande bostadsbebyggelse kan nya bostäder tillkomma i väldigt begränsad omfattning. Verksamheter som kan tillkomma i områden med sammanhängande bostadsbebyggelse är främst handel, förskolor och skolor och mindre servicefunktioner. Generellt i områden med sammanhängande bostadsbebyggelse ställs det högra krav på att hänsyn ska tas till de kulturhistoriska värden som finns i området.

Planändringen avser ändamålet bostad. Planändringen är förenlig med översiktsplanen.



Utsnitt från Lidingös översiktsplan 2025. Planområdet är markerat med svart oval.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för fastigheten Lidingö 5:140 och del av Lidingö 5:178 är stadsplan för Kyrkvägen, Klockarvägen m.m. som antogs i kommunfullmäktige den 28 november 1983 (§ 230) (0186-P84/0607). Fastigheten Lidingö 5:140 ligger inom ett område som betecknas som allmän plats – park, parkväg. Lidingö 5:178 ligger inom ett område som betecknas allmän plats – park, parkväg och gata. Genomförandetiden har gått ut. Den gällande planens syfte var att möjliggöra ombyggnad av Kyrkvägen. Fastigheten Lidingö 5:140 har aldrig använts som park. De delar av detaljplanen som ligger inom aktuellt planområde kommer att upphävas när aktuell detaljplan vinner laga kraft.



Gällande detaljplan för Lidingö 5:140 (då betecknad Gasellen 1).

Gällande fastighetsplaner/tomtindelningar

Det finns en gällande fastighetsplan för fastigheten Lidingö 5:140 med lantmäteribeteckning 0186-175/1944D, beslutsdatum 14 november 1944. När en ny detaljplan upprättas upphävs fastighetsplanen inom planområdet.

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.

Strandskydd

Fastigheten ligger cirka 200 meter från Kyrkviken. Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Miljömål

Nationella miljömål

En bedömning har gjorts av hur detaljplanen överensstämmer med de nationella miljömålen. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att aktuell detaljplan bidrar positivt till att följande nationella miljömål kan uppfyllas: God bebyggd miljö, Levande sjöar och vattendrag, Hav i balans samt Levande kust och skärgård.

Planförslaget har viss negativ påverkan på miljömålet Begränsad klimatpåverkan eftersom förslaget möjliggör rivning av befintlig byggnad och nybyggnation av ny byggnad.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Luft

Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för luft.

Vatten

Vattenförekomsten som planområdet avvattnas till är Askrikefjärden, vilken är en vattenförekomst enligt EU:s ramdirektiv för vatten. Detta innebär att den har uppställda mål för vattenkvaliteten, så kallade miljökvalitetsnormer (MKN). Miljökvalitetsnormer för ytvatten innefattar kemisk och ekologisk status hos vattenförekomsterna, och beskriver vattnets önskade kvalitet vid en viss tidpunkt.

Askrikefjärden har i dagsläget otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status (VISS 2025). Miljökvalitetsnormen för ekologisk status är satt till god ekologisk status ska uppnås till 2027 för de flesta kvalitetsfaktorer men det finns undantag. För kväve och fosfor som kommer från jordbruk behöver god status inte vara uppnådd förrän 2039. Det gäller även mängden växtplankton som påverkas av näringsutsläppen från jordbruket. Andra källor till kväve och fosfor som reningsverk, enskilda avlopp och urban markanvändning ska vara åtgärdade och ha gett effekt till 2027.

Miljökvalitetsnormen för kemisk status är satt till god kemisk ytvattenstatus, med ett tidsundantag till 2027 för TBT (tributyltenn) och antracen samt ett undantag i form av ett mindre strängt krav för kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE), de nuvarande halterna får dock inte öka.

Detaljplanen bedöms inte hindra möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Enligt planen kan fastigheten bebyggas med en större bygnadsarea än dagens byggnad. Det finns dock goda möjligheter att hantera dagvatten inom fastigheten. Planförslaget bedöms kunna genomföras utan att mängden dagvatten som lämnar området ökar, och utan att därmed öka risken för förorening av recipienten. Läs mer under rubriken Dagvatten.

Planförslag och konsekvenser

Bebyggelse, stadsbild och gestaltning

Nulägesbeskrivning

Fastigheten Lidingö 5:140 ligger mellan Kyrkvägen och Älgvägen. Öster om fastigheten finns Lidingövallen och Kyrkviken. Väster om fastigheten ligger ett villaområde samt Klockargårdens skola som är en kommunal F-3 skola. En bit söder om fastigheten ligger Elverket som är en musikskola. Norr om fastigheten finns villor och radhus.

På fastigheten finns i dag en huvudbyggnad med ursprungsbygglov från 1926. Byggnaden uppfördes i ett plan med källare och vind, med en verkstad i källaren och bostad ovanpå. Byggherre var smidesmästaren Claes Holmström. 1932 gavs bygglov för att bygga ut källardelen, och då redovisas även en smedja på ritningarna. 1965 gavs bygglov för att bygga in terrassen mot sydväst. Då ägdes byggnaden av

konsträren Per-Olof Ultvedt, som använde verkstaden som ateljé. Byggnaden har en byggnadsarea på omkring 84 kvm.



Byggnaden på Lidingö 5:140 sedd från infarten i söder.



Byggnaden på Lidingö 5:140 sedd från väster.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanens syfte är att bekräfta pågående markanvändning som är bostad, fastigheten är i dag är planlagd som parkändamål. Detaljplanen medger en större byggnadsarea på fastigheten än vad nuvarande byggnad har. Detaljplanen medger att huvudbyggnaden på fastigheten får ha en högsta byggnadsarea om 130 kvm.

Byggnadens höjd regleras med en planbestämmelse som anger att nockhöjden inte får överstiga tio meter, mätt från marknivå vid lägsta fasad till taknock. Marken på fastigheten är kuperad och det lämpar sig väl med en suterrängbyggnad på fastigheten. Bestämmelsen om högsta nockhöjd syftar till att ge byggnaden en lämplig höjd oavsett var på fastigheten en eventuell ny byggnad placeras.

Detaljplanen anger att det på fastigheten får finnas en huvudbyggnad. Endast en lägenhet får inredas i huvudbyggnaden.

Detaljplanen har ingen byggrätt för komplementbyggnader. Enligt förändringar i plan- och bygglagen som trädde i kraft 1 december 2025 så kan fastighetsägaren bygglovsfritt uppföra komplementbyggnader och/eller komplementbostadshus till en sammanlagd yta på max 45 kvadratmeter. En enskild komplementbyggnad/komplementbostadshus får dock vara max 30 kvadratmeter. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader och komplementbostadshus är fyra meter.

Fasad ska utföras med hög gestaltningsambition, hög materialkvalitet och väl utformade detaljer. Byggnad ska utföras med sadeltak, mansardtak eller valmat tak. Fasadmaterial ska vara trä eller puts.

Huvudbyggnadens placering på fastigheten styrs med plusmark som reglerar var huvudbyggnad inte får placeras. Plusmark är utlagt längs med fastighetsgräns mot Kyrkvägen.

Fastigheten ligger nära Kyrkvägen och är utsatt för buller från biltrafiken. Plankartan har en bestämmelse som anger att bostadsbyggnaden ska ha minst hälften av alla bostadsrum vända mot en tyst sida. Det finns även en planbestämmelse som säkerställer att en uteplats eller balkong uppförs i tyst läge. Planbestämmelserna säkerställer att en ny byggnad måste uppföras så att riktvärdena för buller uppfylls.

Detaljplanen har en planbestämmelse om att minsta fastighetsstorlek är 1000 kvm. Bestämmelsens syfte är att hindra att fastigheten styckas av.

Service

Nulägesbeskrivning

Kommersiell service

Närmaste service finns i Lidingö centrum som ligger cirka 1,4 kilometer från fastigheten.

Unga och äldre

Väster om fastigheten ligger Klockargårdens skola som är en kommunal F-3 skola. Söder om fastigheten ligger Elverket som är en musikskola.

Hälsa och sjukvård

Vårdcentral och tandvård finns i Lidingö centrum.

Idrott, kultur och rekreation

Öster om fastigheten finns Lidingövallen som är en idrottsanläggning med friidrottsplats, fotbollsplan, konstgräsplan, tennishall och ishockeyrink. Söder om fastigheten ligger Elverket som är en musikskola.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär ingen förändring avseende service.

Natur och park

Nulägesbeskrivning

Byggnaden på fastigheten Lidingö 5:140 omges av grönska och uppvuxna träd. Fastigheten har nära till grönområdet Grönstaskogen. Enligt stadens översiktsplan ligger fastigheten i ett område där ädellövsambanden behöver stärkas.

Planförslag och konsekvenser

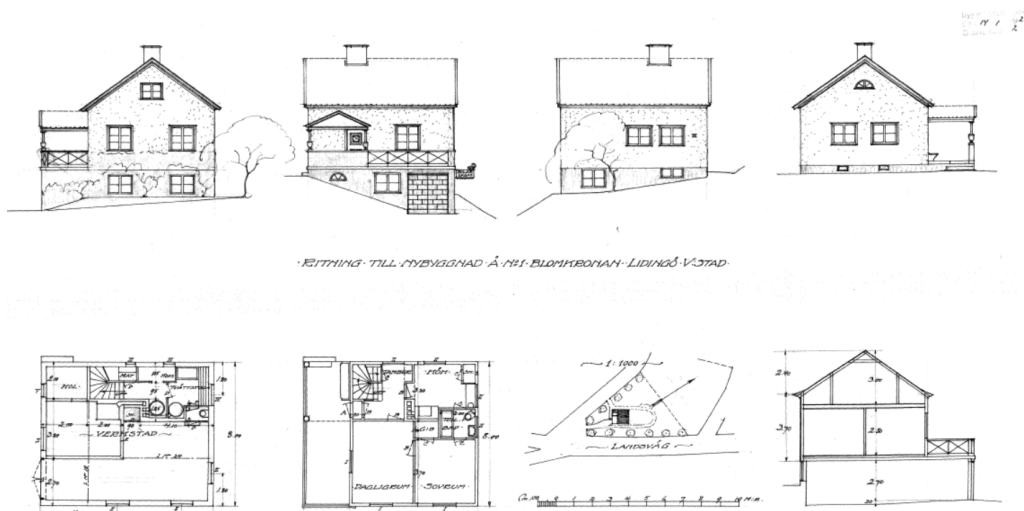
I plankartan skyddas två äldre lindar i södra delen av fastigheten med trädfällningsförbud.

Kulturmiljö

Nulägesbeskrivning

På fastigheten finns i dag en huvudbyggnad med ursprungsbygglov från 1926. Byggnaden uppfördes i ett plan med källare och vind, med en verkstad i källaren och bostad ovanpå. Byggherre var smidesmästaren Claes Holmström. 1932 gavs bygglov för att bygga ut källardelen, och då redovisas även en smedja på ritningarna. 1965 gavs bygglov för att bygga in terrassen mot sydväst. Då ägdes byggnaden av konstnären Per-Olof Ultvedt, som använde verkstaden som ateljé.

Fastigheten Lidingö 5:140 är inte belägen inom något av de särskilt kulturhistoriskt värdefulla områden som pekas ut i stadens kulturmiljöprogram.



Ritningar från ursprungsbygglov 1926.

Planförslag och konsekvenser

Byggnaden på fastigheten Lidingö 5:140 bedöms inte ha sådana kulturvärden att det motiverar skyddsbestämmelser, varsamhetsbestämmelser eller rivningsförbud. Planförslaget hindrar inte att byggnaden på fastigheten rivs och ersätts med en ny.

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Gator

Fastigheten Lidingö 5:140 ligger mellan Kyrkvägen och Älgvägen. Kyrkvägen har förhållandevis mycket trafik, en trafikmätning gjord 2022 visar på 8 882 fordon per dygn.

Infart och parkering

In- och utfart sker i dag från Älgvägen i söder.

Gång- och cykel

Cykelväg finns längs med Kyrkvägen. I dag går en del av cykelvägen in på fastigheten Lidingö 5:140.

Kollektivtrafik

Busshållplatserna Lidingövallen och Kvarnen ligger inom 250–350 meter från planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Gator

Planförslaget innebär ingen förändring vad gäller gator och trafik.

Parkering

In- och utfart kan även fortsättningsvis ske från Älgvägen till södra delen av fastigheten, men skulle även kunna justeras till att ske från Älgvägen till västra delen av fastigheten. I detaljplanen finns utfartsförbud mot Kyrkvägen för att hindra att en ny utfart ordnas som skulle innebära att gång- och cykelvägen korsas.

Gång- och cykel

I planförslaget föreslås en fastighetsreglering så att fastighetsgränsen för Lidingö 5:140 flyttas så att cykelvägen inte ligger inom fastigheten. Det är en administrativ justering som inte innebär någon förändring för gång- och cykelvägen. Justeringen ger dock möjlighet till en breddning av gång- och cykelvägen om det behovet skulle uppstå.

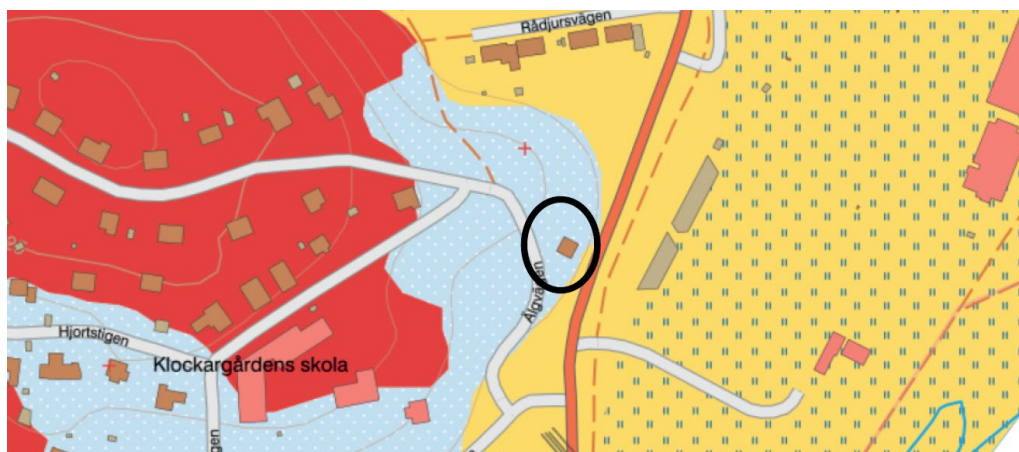
Kollektivtrafik

Planförslaget innebär ingen förändring vad gäller kollektivtrafik.

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Marken inom planområdet består av sandig morän.



Jordartskarta (SGU). Fastigheten Lidingö 5:140 är markerad med svart oval.

Planförslag och konsekvenser

Fastigheten är redan bebyggd med en villa. Markförhållanden bedöms som gynnsamma för bostadsbebyggelse.

Teknisk försörjning

Nulägesbeskrivning

Vatten och avlopp

Fastigheten Lidingö 5:140 är ansluten till kommunala ledningar för vatten och avlopp.

Värme

Fastigheten Lidingö 5:140 är inte ansluten till Stockholm exergis fjärrvärmeledningar. Ledningar finns i Älgvägen.

El

Fastigheten är ansluten till elnätet.

Ledningar, tele, fiber och digital kommunikation

Fastigheten är ansluten till Skanovas ledningar.

Avfall

Fastigheten har avfallshämtning från Älgvägen.

Planförslag och konsekvenser

Vatten och avlopp

Planförslaget innebär ingen förändring vad gäller vatten och avlopp.

Värme

Planförslaget innebär ingen förändring vad gäller värme.

El

Planförslaget innebär ingen förändring vad gäller el.

Ledningar, tele, fiber och digital kommunikation

Planförslaget innebär ingen förändring vad gäller ledningar, tele, fiber och digital kommunikation.

Avfall

Planförslaget innebär ingen förändring vad gäller avfall.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Planområdet utgörs av en befintlig villafastighet där villan är omgiven av gräsytor samt befintliga träd och buskar. Byggnaden har stuprör med utkastare och dagvatten omhändertas med lokal fördröjning och naturlig infiltration. Fastigheten är inte ansluten till dagvattennätet.

Fastigheten har en lutning mot Kyrkvägen i öster, fastighetens östra del ligger på marknivå kring +4,3 meter, fastighetens västra del ligger på marknivå kring +10 meter.

Vattenförekomsten som planområdet avvattnas till är Askrikefjärden, vilken är en vattenförekomst enligt EU:s ramdirektiv för vatten.

Dagvatten ska omhändertas inom kvartersmark på den egna fastigheten. Åtgärder ska så långt som det är möjligt följa Lidingö stads dagvattenpolicy vilket innebär krav på 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 kvalitetsnormerna.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen medger en begränsad utökning av byggrätten inom fastigheten. Plankartan innehåller bestämmelser som reglerar maximal hårdgöringsgrad samt krav på att dagvatten ska omhändertas lokalt genom infiltration inom fastigheten. Dessa bestämmelser säkerställer att andelen genomsläpplig mark även fortsättningsvis är tillräcklig för att hantera dagvatten från tak och hårdgjorda ytor.

Planområdet utgörs av sandig morän, vilket generellt ger goda förutsättningar för infiltration av dagvatten och bedöms lämpligt för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande ökning av dagvattenavrinningen jämfört med dagens förhållanden. Den begränsade exploateringen, i kombination med reglering av hårdgöringsgrad och krav på lokal dagvatteninfiltration, innebär att dagvatten kan hanteras inom fastigheten utan påverkan på omgivande mark eller befintligt dagvattensystem.

Mot denna bakgrund bedöms det inte finnas behov av att upprätta en särskild dagvattenutredning inom ramen för detaljplanen. Dagvattenfrågan anses tillräckligt hanterad genom planens bestämmelser och fastighetens förutsättningar.

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

- Takvatten ska infiltreras inom fastigheten.
- Minst 70 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

Med hårdgjord yta avses ytor som genom tät beläggning eller konstruktion i väsentlig grad begränsar markens möjlighet till infiltration av dagvatten. Som hårdgjorda ytor räknas exempelvis byggnader samt markytor belagda med asfalt, betong eller andra täta material. Genomsläppliga ytor såsom gräsytor, planteringar, grusytor och andra permeabla lösningar räknas inte som hårdgjorda, förutsatt att de är utförda så att infiltration möjliggörs. Trädäck och altaner som uppförs på plintar eller stolpar och där marken under är genomsläpplig bedöms inte utgöra hårdgjord yta ur dagvattensynpunkt. Trädäck som anläggs på tät grund eller över täta konstruktioner bedöms däremot som hårdgjord yta.

Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Inom fastigheten finns goda förutsättningar för att omhänderta dagvatten. Planförslaget kan genomföras utan att mängden dagvatten som lämnar området ökar, och utan att därmed öka risken för förorening av recipienten.

Risker, miljö, hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Nulägesbeskrivning

Det finns inga konstaterade markföroreningar inom planområdet. Däremot har markföroreningar hittats i närområdet vid tidigare provtagningar. Vid markarbeten vid Elverket och även ledningsutbyten har man vid båda sidorna av Kyrkvägen hittat förhöjda halter av polycykliska aromatiska kolväten (PAH:er).

I befintlig bostadsbyggnad har asbest tidigare påträffats. Asbest är hälsofarligt vid rivning och bearbetning, men utgör ingen risk så länge materialet är intakt. 2020 gjordes en sanering av den asbest som ansågs utgöra en risk. Eventuellt finns det bunden asbest kvar i byggnaden i till exempel rörböjar.

Planförslag och konsekvenser

Även om markföreningar hittats i närområdet så finns inga misstankar om föreningar på fastigheten Lidingö 5:140. Om föreningar skulle påträffas vid kommande markarbeten på fastigheten så gäller miljöbalkens regler om skyldighet att underrätta tillsynsmyndighet (Lidingö stads miljö- och stadsbyggnadskontor).

Gällande asbest i byggnaden så ska eventuell rivning eller ombyggnad föregås av sanering utförd av behörig entreprenör i enlighet med Arbetsmiljöverkets föreskrifter (AFS 2023:13). Frågan hanteras i bygglovs- och rivningsskedet och regleras inte i detaljplanen då det inte är en planfråga. Frågan bedöms inte utgöra hinder för att ändra markanvändning till bostäder. Hanteringen av asbest regleras av annan lagstiftning.

Buller

Nulägesbeskrivning

Vägar i planområdets närhet som kan orsaka buller i området är främst Kyrkvägen. Planområdet ligger även nära idrottsplatsen Lidingövallen.

Nationella riktvärden för trafikbuller vid bostäder

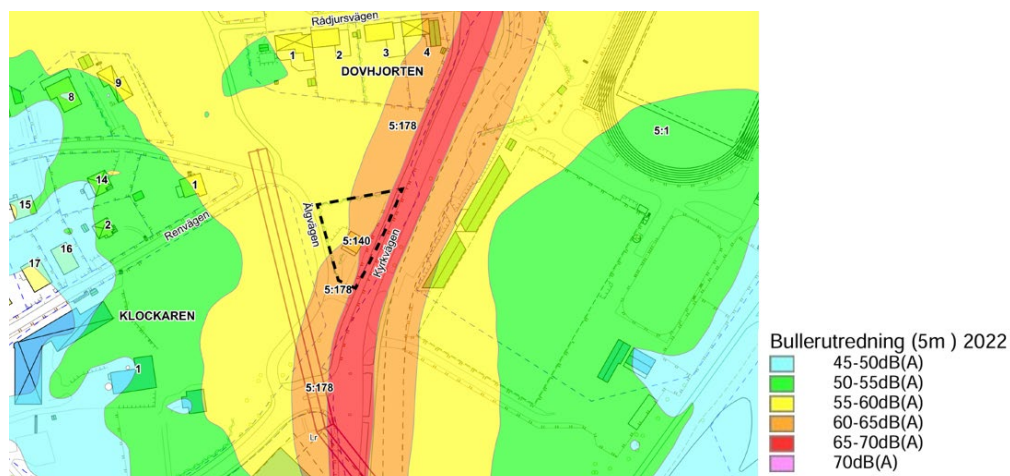
Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller följande krav på bullernivåer från spårtrafik och vägar:

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.



Kartan visar buller vid fastigheten Lidingö 5:140. Fastigheten är markerad med svart streckad linje.

Boverkets vägledning för idrottsbuller vid bostäder

Boverket har en vägledning kring idrottsbuller i planarbetet (Boverket rapport 2020:22). Vad gäller idrottsbuller är Boverkets rekommendation att ”en samlad bedömning behöver baseras på avvägningar där verksamheten vid den aktuella idrottsplatsen och dess olika ljudalstringar bedöms som helhet”. Några riktvärden för beräknade ljudnivåer finns inte i vägledningen, men beräknade ljudnivåer kan ingå som en del av helhetsbedömningen:

”Boverket bedömer /.../ att då en samlad bullerexponering från förekommande ljudkällor vid en idrottsplats under pågående verksamhet tangerar eller överskrider 50 dBA, kan det finnas skäl att närmare utreda eventuella störningar för närboende. Ljudnivån avser i detta fall bostadsbyggnadens fasad eller uteplats vid planläggning eller bygglovsprövning”

Som en ytterligare bedömningsgrund nämns avstånd:

”Ett kortare avstånd än 100 meter mellan bostad och idrottsplats kan i den enskilda planläggningssituationen föranleda behov av en olägenhetsbedömning. Vid ett avstånd på 50 meter accentueras behovet av sådana hänsynstaganden, och erfarenheterna från miljöbalkstillsyn klargör att vid avstånd som 25 meter aktualiseras en kombination av skärningsåtgärder, anpassning av bebyggelsen samt dimensionering av fönster så att god ljudmiljö inomhus i bostad säkerställs”

I vägledningen anger Boverket att ljud från idrottsutövande kan delas in i tre typer: Människoalstrade ljud (röster, applåder), mekaniska ljud (till exempel slagljud från kontakt mellan boll/puck och racket/sarg), samt förstärkta ljud (visselpipor, högtalarutrop, musik). Ljud från fasta anläggningar (till exempel kyl- och fläktaggregat) hör inte till idrottsbuller utan bedöms enligt riktvärdena för verksamhets- och industribuller. De faktorer som enligt Boverkets vägledning bör beskrivas för att underlätta bedömningen av risk för störning inkluderar:

- Avstånd mellan anläggning och bostäder
- Tider som anläggningen utnyttjas och användning över dygnet
- Anläggningens nyttjandegrad
- Intensitet vid användning
- Särskilt störande ljud som impulsljud och lågfrekvent ljud
- Publik tillströmning
- Annan bullerexponering från exempelvis tillhörande parkeringsplatser

Dessutom bör beaktas vilken typ av idrott som utövas, om idrottsutövarna är barn och ungdomar eller seniorer, förekomst av högtalaranläggning, drift och underhåll av anläggningen liksom årstidernas påverkan. Även maskerande ljud från andra källor (till exempel trafikbuller) bör beskrivas, eftersom de kan påverka till vilken grad ljud från idrottsutövandet upplevs som störande.

Planförslag och konsekvenser

En bullerutredning har gjorts under planarbetet för att utreda om fastigheten är lämplig för bostadsändamål trots närheten till Kyrkvägen och Lidingövallen.

Ljudnivå från trafik

Vid den befintliga byggnaden inom planområdet uppgår den dygnsekvivalenta ljudnivån till som högst 62 dBA för fasader som vetter mot Kyrkvägen. Det innebär att minst hälften av bostadsrummen i bostaden behöver vara orienterade mot den luddämpade sidan mot väster där 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå (nattetid) inte överskrids. På tomten finns idag ingen yta där riktvärden för uteplats (högst 50 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå) klaras, förutom precis intill fasad på husets nordvästra sida. Vid prognosår 2040 uppgår den dygnsekvivalenta ljudnivån till som högst 64 dBA för fasader som vetter mot Kyrkvägen, det vill säga 2 dBA högre än för nuläget.



Dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad (högsta ljudnivån vid någon våning) samt 1,5 meter över mark från vägtrafik, nuläge.

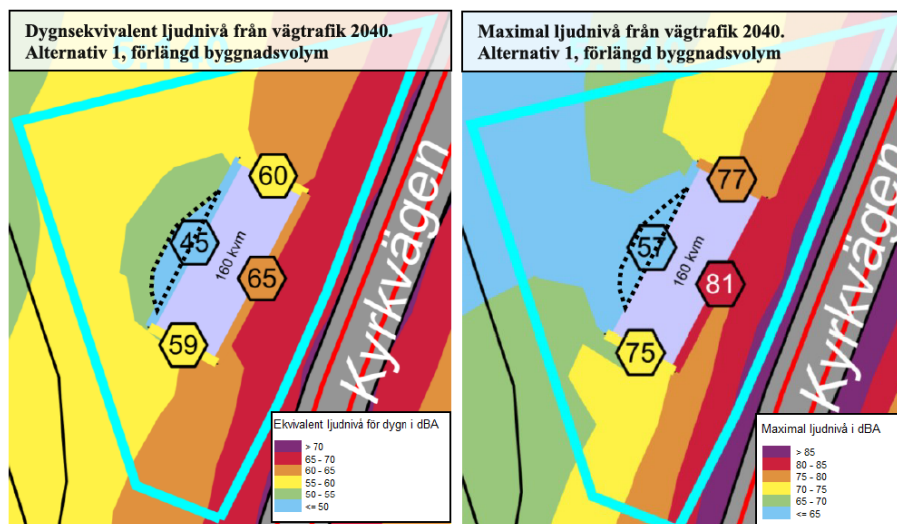
Förslag till bulleranpassning – trafikbuller

För att planområdet ska bedömas som lämpligt för bostadsändamål bör bostadsbyggnaden bulleranpassas. Två alternativa lösningar har utretts: dels utformning med byggnadsvolymer som i större utsträckning skärmar av buller, dels komplettering med en bullerskyddsskärm.

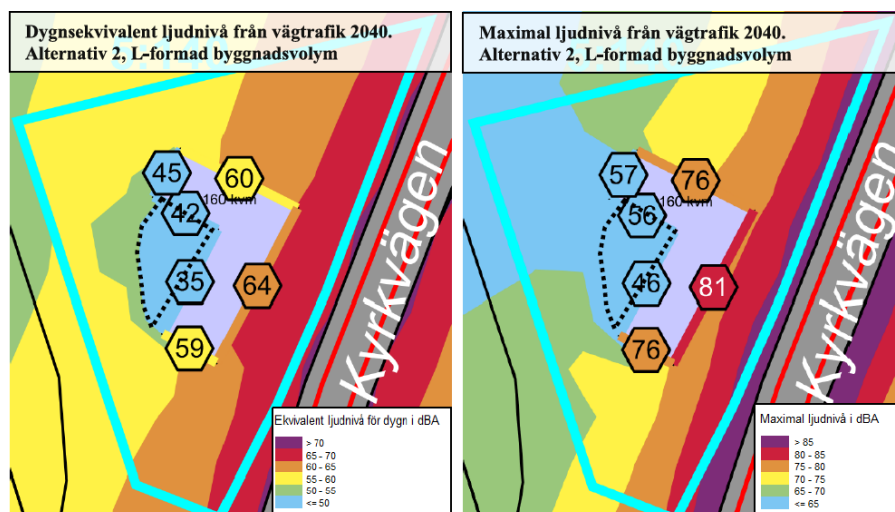
Förslag till alternativ byggnadsvolym

Två förslag på nya byggnadsvolymer har undersökts. Det första alternativet är en förlängd volym längs Kyrkvägen och det andra förslaget är en L-formad byggnad. Båda volymerna ligger i linje med den befintliga byggnaden relativt Kyrkvägen. Byggnaderna har antagits ha två våningar och en byggnadsarea om ca 160 kvm.

Båda volymerna skapar bättre förutsättningar för luddämpad sida jämfört med den befintliga byggnaden. De två förslagen möjliggör även för en uteplats som klarar kraven på hussidan orienterad bort från Kyrkvägen. Det är den dygnsekvivalenta ljudnivån som används som grund för bedömning och krav (riktvärdet 50 dBA klaras på blå ytor). Den maximala ljudnivån är lägre än 70 dBA på stora delar av gården (blåa och gröna ytor). För att utöka ytorna kan lokala bullerskydd uppföras nära uteplatsen.



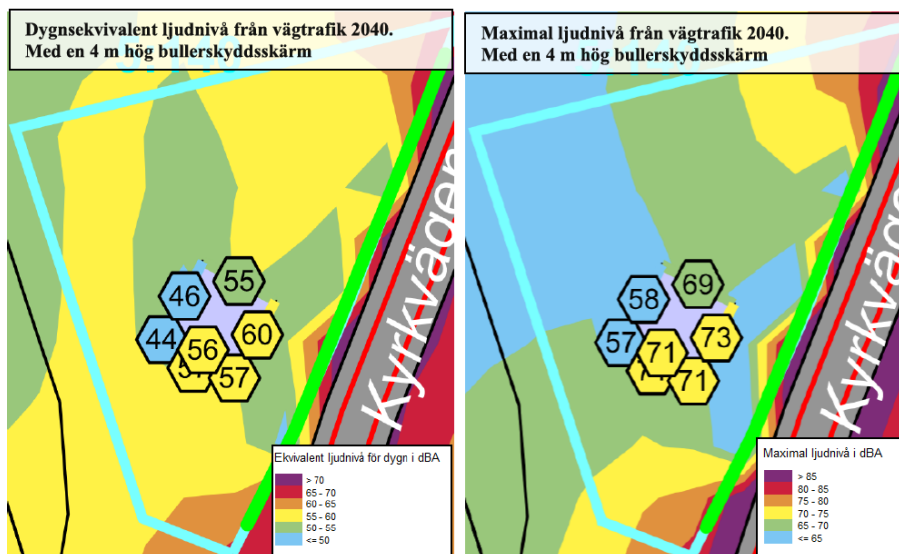
Förslag till alternativ byggnadsvolym med förlängd byggnad. Ytor där riktvärdet för uteplats klaras markeras med svart streckad linje. Det är den dygnsekvivalenta ljudnivån som används som grund för bedömning och krav.



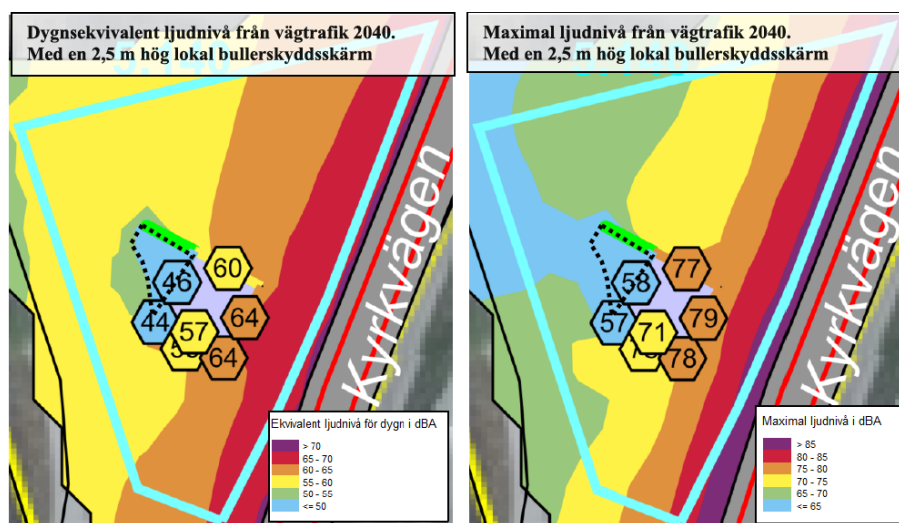
Förslag till alternativ byggnadsvolym med L-formad byggnad. Ytor där riktvärdet för uteplats klaras markeras med svart streckad linje. Det är den dygnekvivalenta ljudnivån som används som grund för bedömning och krav.

Avskärmning med bullerskyddsskärm

På grund av tomtens topografi behöver en bullerskärm utmed tomtgränsen mot Kyrkvägen vara mycket hög för att ge en god effekt, tomten ligger ungefär 1–6 m högre än vägen. I bilden nedan visas ett beräkningsexempel med en cirka 30 meter lång och fyra meter hög skärm utmed tomtgräns. Med åtgärden beräknas högst 60 dBA dygnekvivalent ljudnivå vid fasad, vilket innebär att trafikbullerförordningens riktvärde klaras vid fasad, det innebär att byggnaden inte behöver anpassas med ljuddämpad sida för hälften av bostadsrummen. Trots den höga skärmen behövs dock ytterligare åtgärder för att klara kravet avseende dygnekvivalent ljudnivå på max 50 dBA för uteplats eftersom endast ett litet område precis intill fasaden klarar riktvärdet. Ett bättre alternativ är att avskärmning uppförs lokalt nära uteplatsen. Med denna åtgärd klaras riktvärdet för uteplats. För att även klara riktvärdet vid fasad behöver det säkerställas att minst hälften av bostadsrummen kan orienteras mot den ljuddämpade sidan, vilket kan vara utmanande med nuvarande utformning av huset.



Avskärmning med bullerskyddsskärm utmed tomtgräns med befintlig byggnad, skärmen är cirka 30 meter lång och 4 meter hög. Med åtgärden beräknas högst 60 dBA dygnekvivalent ljudnivå vid fasad, vilket innebär att trafikbullerförordningens riktvärde klaras vid fasad. Dock behövs ytterligare åtgärder för att klara kravet avseende dygnekvivalent ljudnivå på max 50 dBA för uteplats, endast ett litet område precis intill fasaden klarar riktvärdet.



Lokal avskärmning med bullerskyddsskärm i anslutning till det befintliga huset. Ytor där riktvärdet för uteplats klaras markeras med svart streckad linje. Det är den dygnekvivalenta ljudnivån som används som grund för bedömning och krav.

Idrottsbuller - Beskrivning av idrottsbullersituationen

Idrottsanläggningen Lidingövallen är belägen cirka 30 meter från planområdet. Anläggningen är en av de största idrottsanläggningarna på Lidingö med två 11-manna fotbollsplaner, en i naturgräs (den i mitten av löparbanan) och en i konstgräs, friidrottsplats, tennisbanor och isbana. Dessutom används området för spontanidrott och diverse tillfälliga idrottsarrangemang som till exempel Lidingöloppet och friluftsdagar hos kommunens skolor. Öppettider för hela anläggningen är mellan 07.00-22.00, alla dagar, året runt.

Fotbollsplanerna nyttjas huvudsakligen av IFK Lidingö Fotbollsklubb, men kan även bokas av allmänheten. Vid konstgräsplanen finns en läktare i trä, medan naturgräsplanen har möjlighet till en läktare uppbyggd av en stålkonstruktion. Planerna används främst under kvällar och helger, och konstgräsplanen som ligger närmast planområdet nyttjas i något högre utsträckning.

Ishockeyrinken används av både hockey- och bandylag på Lidingö, men är även öppen för allmänheten samt för privata bokningar. Den planerade säsongen sträcker sig från höstlovet till och med vecka 9, under förutsättning att väderförhållandena tillåter. Ismaskin körs regelbundet under rinkens öppettider.

Fräddrottsanläggningen är en fullstor arena som rymmer samtliga fräddrottsgrenar och är utrustad med en 400 meter lång löparbana. Anläggningen används främst under perioden vår till höst. Löparbanorna är fritt tillgängliga och kan nyttjas utan bokning.

De utomhusbelägna tennisbanorna är öppna från tidig vår till sen höst och kan användas alla dagar i veckan. Banorna saknar belysning. Lidingö Tennisklubb använder banorna för träningar, seriespel och matcher, men de är även bokningsbara för allmänheten.

Högtalarsystem finns installerade vid konstgräsplanen, naturgräsplanen och isrinken. Högtalarna används vid vissa matcher, arrangemang och friluftsdagar.

Uppskattningsvis vistas cirka 600 personer på idrottsanläggningen under en vanlig dag.

Nedan följer en beskrivning av de faktorer som listas i Boverkets vägledning för idrottsbullen.

Avståndet mellan den befintliga bostaden på fastigheten och den närmast belägna 11-spelsplanen är omkring 40 meter. Läktaren tillhörande konstgräsplanen ligger något närmre, omkring 35 meter. Dessutom ligger en av områdets parkeringsplatser ca 25 meter från den aktuella bostaden. När avståndet är så pass kort så bör enligt Boverkets vägledning därmed en olägenhetsbedömning göras. Avståndet till isbanan och fräddrottsanläggningen är längre, omkring 130 meter respektive 140 meter.

Tiderna som anläggningen nyttjas är alla dagar, året runt, mellan 07-22. Anläggningen nyttjas mer under vår, sommar och tidig höst, framför allt under kvällar och helger. Både seniorer och juniorer använder anläggningen för diverse träning, seriespel, matcher och spontanidrott. Även skolor kan boka hela eller delar av anläggningen för till exempel friluftsdagar. Konstgräsplanen används året om, är uppvärmd och plogas vid behov. Konstgräsplanen, naturgräsplanen och isrinken är belysta.

Anläggningens nyttjandegrad är således mycket hög både under vardagar, kvällar och helger, särskilt på konstgräsplanen. Ingen organiserad idrottsverksamhet pågår nattetid.

Intensiteten vid användning bedöms tidvis kunna vara hög, i synnerhet under matcher och vid större arrangemang då flera tillkommande störande aktiviteter så som publiktillrop, applåder och högtalaranvändning kan förekomma. Intensiteten kan vara mycket hög under fler dygn, till exempel under en helg.

Särskilt störande ljud som impulsjud och lågfrekvent ljud bedöms kunna uppstå på idrottsplatsen. Sådana ljud uppkommer främst vid strukturellt förstärkta händelser, till exempel när en puck slår mot sargen och dunkar eller smällar i läktare som är gjord i en lätt konstruktion, till exempel trä. Fotboll ger normalt inte upphov till denna typ av strukturellt förstärkta impulsjud. Lägre impulsjud kan dock uppstå vid kontakt mellan boll (fotboll eller tennisboll) och spelare/mål/staket/racket och visselpipor ger upphov till relativt korta och lätt urskiljbara ljud. Lågfrekvent buller kan förekomma när till exempel högtalaranläggningen används för att spela musik med stark bas. Lågfrekvent buller kan även förekomma från tyngre fordon som körs inom anläggningsområdet för till exempel snöröjning och underhåll av konstgräsplan.

Publik tillströmning kan vara störande när stora mängder människor samlas vid anläggningsområdet. Större publik tillströmningar kan förekomma ett antal gånger om året, framför allt under perioden vår-sommar-tidig höst. En av ingångarna till området, en läktare och parkeringsplatser ligger i nära anslutning till planområdet.

Annan bullerexponering kan uppstå från tillhörande parkeringsplatser samt om föräldrar lämnar och hämtar sina barn med bil innan och efter träning eller match. Det finns parkering som tillhör idrottsplatsen utmed Kyrkvägen. Ytterligare störning kan uppstå om besökande publik parkerar utanför anvisade platser till exempel på gräsytan vid Kyrkviken.

Ljudnivå från idrottsplats

Utifrån det nära avståndet och nyttjandegraden på konstgräsplanen, samt publikläktaren som ligger allra närmast planområdet, bedöms risk för bullernivåer över 50 dBA föreligga. Eftersom det även kan förekomma särskilt störande ljud så som lågfrekvent buller från musik i högtalare, visselpipor, puckar mot sarg och andra slagljud görs den samlade bedömningen att planområdet bör buller Anpassas för att minska risk för störning. Testberäkningar av idrottsbuller har utförts. Beräkningarna visar att det finns risk att den aktuella fastigheten får bullernivåer över 50 dBA. Högtalarsystem och andra eventuella förekommande ljudkällor är inte medtagna i beräkningarna. Den faktiska ljudnivån som fås från idrottsplatsen bedöms kunna variera uppåt såväl som nedåt.



Ekvivalent ljudnivå från fotbollsspel på konstgräsplanen strax öster om planområdet, utan publik. Detta motsvarar en träning eller liknande utan åskådare.



Ekvivalent ljudnivå från fotbollsspel på konstgräsplanen strax öster om planområdet, inklusive buller från publik. Detta motsvarar en match med fullsatt läktare.

Förslag till bulleranpassning - idrottsbuller

Trafikbuller infaller från samma sida som idrottsbullret och kan till viss del maskera idrottsbuller. De alternativa byggnadsvolymer som föreslås som åtgärd för trafikbuller bedöms vara effektiva även för att begränsa bullerpåverkan från idrottsbuller till den luddämpade sidan samt möjliggöra för en skyddad uteplats med avseende på både trafik- och idrottsbuller.

Ljudnivå inomhus

Målet för buller inomhus kan klaras med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon samt med en lämplig planlösning. Vid projekteringen av byggnaderna måste valda fasadkonstruktioners ljudisolerande egenskaper detaljstuderas för att säkerställa att riktvärden för inomhusmiljön uppfylls både avseende trafikbuller och idrottsbuller. Sovrum bör i den mån det är möjligt orienteras mot den luddämpade sidan. Eventuellt lågfrekvent buller från högtalaranläggningen bör tas hänsyn till vid dimensionering av fönster, fasad och uteluftsdon.

Stomljud och vibrationer

Risken för störningar av stomljud och vibrationer bedöms vara låg. Avståndet från den befintliga huvudbyggnaden och vägen är cirka tio meter och det går busstrafik på sträckan. SGU:s jordartskarta visar att planområdet ligger på ett tunt lager sandig

morän med underliggande berg och vägen är grundlagd på lera. Vägen är i nuläget i gott skick. Om Kyrkvägens underhåll brister med till exempel ojämnheter, ojämna brunnslock eller om farthinder sätts upp utanför byggnaden så kan det dock uppstå risk för vibrationer/stomljudd, särskilt i och med att det går busstrafik på Kyrkvägen.

Sammanfattning buller

Planområdet påverkas starkt av buller från vägtrafik och idrottsbuller. De båda bullervarianterna infaller från samma håll, vilket dels innebär att trafikbuller till viss del kan maskera idrottsbuller, dels att åtgärder som vidtas är effektiva mot båda bullervarianterna.

Om minst hälften av bostadsrummen vetter mot den tystare nordvästra sidan kan riktvärdet för trafikbuller vid fasaden uppfyllas med den nuvarande byggnadsutformningen. Med nuvarande husutformning finns dock ingen yta på tomten där riktvärden för uteplats klaras, förutom precis intill fasaden på husets nordvästra sida. För att planområdet ska bedömas som lämpligt för bostadsändamål bör bostadsbyggnaden bullerpassas.

Två alternativa lösningar har utretts: dels utformning med byggnadsvolymer som i större utsträckning skärmar av buller, dels komplettering med en bullerskyddsskärm.

Planområdet kan bli lämpligt för bostäder om den befintliga byggnaden byggs ut eller om en ny byggnadsvolym uppförs som bättre skärmar mot buller. Två utformningsförslag har tagits fram där huset får en luddämpad sida och en uteplats mot nordväst, skyddade från både trafik- och idrottsbuller. Eftersom tomten lutar kraftigt skulle en bullerskärm längs tomtgränsen behöva vara mycket hög för att fungera. Därför bedöms anpassningar av själva byggnaden, eller ett mer lokalt bullerskydd, vara mer lämpliga lösningar.

Planbestämmelser om buller

I detaljplanen finns följande bestämmelse gällande buller:

- Bostäder ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasad och minst hälften av bostadsrummen är vända mot sida där 70 dBA maximal ljudnivå nattetid (kl. 22-06) inte överskrider vid fasad. Minst en uteplats eller balkong ska utföras eller placeras så att de utsätts för högst 50 dBA ekvivalent och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Angivna ljudnivåer avser den sammanlagda ljudpåverkan från trafik och idrottsverksamhet.
- Marken närmast Kyrkvägen är försedd med korsmark, vilket innebär att marken endast får försees med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader. Detta hindrar att bostadshus placeras för nära Kyrkvägen.

Inom planområdet finns idag en befintlig byggnad. Mot bakgrund av byggnadens storlek, ålder, tekniska standard och planens medgivna byggrätt bedöms det som

sannolikt att byggnaden på sikt kommer att rivas och ersättas med en ny byggnad alternativt byggas ut. Detaljplanens bestämmelse om buller är därför framåtsyftande och avsedd att tillämpas i samband med bygglovsprövning för nybyggnation eller väsentlig ändring av byggnaden.

Ras, skred, erosion, sättningar

Nulägesbeskrivning

Fastigheten bedöms inte vara utsatt för risk för ras, skred eller erosion enligt kartunderlag från SGU.

Planförslag och konsekvenser

Fastigheten är redan bebyggd med en villa. Markförhållanden bedöms som gynnsamma för bostadsbebyggelse.

Översvämningsrisk

Nulägesbeskrivning

Fastigheten bedöms inte löpa risk att översvämmas vid höga flöden eller höjda havsnivåer. Fastighetens östra del ligger på marknivå kring +4,3 meter, fastighetens västra del ligger på marknivå kring +10 meter. Det finns inga lågpunkter eller instängda områden på fastigheten som riskerar översvämmas vid kraftiga regn. Enligt Lidingö stads klimatkartor finns ingen känd risk att fastigheten översvämmas på grund av 100-års regn, 500-års regn eller skyfall.

Planförslag och konsekvenser

Planens syfte är huvudsakligen att bekräfta pågående markanvändning. Även om en viss utökad byggrätt medges bedöms den förändringen inte innebära att risken för översvämning i anslutning till planområdet ökar.

Farligt gods

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger mer än 150 meter från Norra Kungsvägen som är sekundär led för transporter med farligt gods.

Planförslag och konsekvenser

Norra Kungsvägens klassning som sekundär led för transporter med farligt gods bedöms inte innebära hinder för bostadsanvändning på fastigheten eftersom fastigheten ligger långt från vägen.

Räddningstjänsten tillgänglighet i området

Nulägesbeskrivning

Räddningstjänsten når fastigheten från Älgvägen eller Kyrkvägen. Räddningstjänstens framkomlighet till byggnaden bedöms som god.

Planförslag och konsekvenser

Utrymning från villor ska kunna ske utan hjälp av räddningstjänsten. Om höjden till översta våningens fönsters underkant understiger fem meter kan detta anses tillfredsställt, men om ny bebyggelse utförs med högre fönster, ska dessa ha tillgång till fast utrymningslösning.

Vägnätet i anslutning till fastigheten uppfyller räddningstjänstens framkomlighetskrav med tillräcklig bärighet, fri höjd (minst fyra meter) och körbanebredd (minst 3,5 meter). Vändmöjlighet för räddningsfordon finns via intilliggande villaområde väster om fastigheten.

Två brandposter finns i nära anslutning till fastigheten Lidingö 5:140.

Planförslagets utformning bedöms tillgodose räddningstjänstens åtkomlighet till byggnaden. Vid bygglov och tekniskt samråd ska räddningstjänstens tillgänglighet redovisas och säkerställas i enlighet med gällande regler.

Tillgänglighet

Nulägesbeskrivning

Tomten är kuperad och har en befintlig äldre byggnad som är uppförd innan gällande lagstiftning avseende tillgänglighet fanns.

Planförslag och konsekvenser

Vid nybyggnation ska gällande bestämmelser om tillgänglighet enligt plan- och bygglagen och Boverkets byggregler (BBR) tillämpas. Byggnader och tomter ska utformas så att de blir tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, i enlighet med plan- och bygglagstiftningens krav.

Barnrättsperspektiv

Planförslaget bedöms vara positivt ur ett barnrättsperspektiv. Fastigheten ligger i ett område med god tillgång till samhällsservice och rekreationsmöjligheter för barn, bland annat närhet till skola, idrottsområde och lek- och aktivitetsytor.

Området är väl förbundet med gång- och cykelvägar, vilket underlättar trygg och säker förflyttning till och från skola och fritidsaktiviteter.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelser	Förklaring/Syfte
Användning av allmän plats	
GATA	Gata. I planområdet ingår en del av Kyrkvägen för att kunna sätta utfartsförbud på gränsen mellan fastigheten och Kyrkvägen. Området för gatan är utlagt för att möjliggöra en fastighetsreglering så att gång- och cykelvägen inte längre ligger inom fastigheten Lidingö 5:140.
Användning av kvartersmark	
B	Bostad. Fastigheten planläggs för bostadsändamål. Den har historiskt brukats som det och bedöms lämplig för det.
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	
Utfartsförbud	Utfartsförbud finns mot Kyrkvägen för att hindra trafikfarlig utfart över gång- och cykelvägen.
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	
Begränsning av marken nyttjande Plusmark	Marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader. Bestämmelsens syfte är att begränsa var huvudbyggnad och komplementbostadsbyggnad får finnas och var komplementbyggnad får finnas.
Markens anordnande och vegetation n₁	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.
Utnyttjandegrad e₁ e₂	e ₁ Endast en huvudbyggnad. Endast en lägenhet får inredas i huvudbyggnaden. e ₂ Största byggnadsarea är 130 m ² . Syftet med bestämmelserna om utnyttjandegrad är att säkerställa att fastigheten används för ett enbostadshus och att storleken på byggnaden blir lämplig med hänsyn till fastighetens storlek.
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark	
Fastighetsstorlek	Minsta fastighetsstorlek är 1000 m ² . Syftet med bestämmelsen är att hindra att fastigheten styckas av.
Höjd på byggnadsverk	Huvudbyggnadens nockhöjd får ej överstiga 10 meter, mätt från marknivå vid lägsta fasad till taknock. Bestämmelsens syfte är att reglera hur hög huvudbyggnaden på fastigheten får vara. Marken på fastigheten är kuperad och det lämpar sig väl med en



Bestämmelser	Förklaring/Syfte
	suterrängbyggnad på fastigheten. Bestämmelsen om högsta nockhöjd syftar till att ge byggnaden en lämplig höjd oavsett var på fastigheten en eventuell ny byggnad placeras.
Skydd mot störning	<p>Bostäder ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och minst hälften av bostadsrummen är vända mot sida där 70 dBA maximal ljudnivå nattetid (kl. 22-06) inte överskrids vid fasad. Minst en uteplats eller balkong ska utföras eller placeras så att de utsätts för högst 50 dBA ekvivalent och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Angivna ljudnivåer avser den sammanlagda ljudpåverkan från trafik och idrottsverksamhet.</p> <p>Bestämmelsen syfte är att säkerställa en bra boendemiljö trots närheten till Kyrkvägen och Lidingövallen.</p>
Utformning	<p>Fasad ska utföras med hög gestaltungsambition, hög materialkvalitet och väl utformade detaljer.</p> <p>Byggnad ska utföras med sadeltak, mansardtak eller valmat tak. Fasadmateriäl ska vara trä eller puts.</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en estetiskt tilltalande stadsbild och en byggnad som passar in i området.</p>
Utförande	<p>Minst 70 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.</p> <p>Takvatten ska infiltreras inom fastigheten.</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>

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne förorsakas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som gått förlorade.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Lidingö stad är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Kommunalt huvudmannaskap innebär att staden ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats.

Tidplan

Beslut om planuppdrag	23 september 2025
Samråd	27 februari – 27 mars 2026
Granskning	kvartal 2 2026
Antagande	kvartal 3 2026

Planavtal

Planavtal har upprättats mellan miljö- och stadsbyggnadskontoret och fastighetsförvaltningen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Fastigheterna Lidingö 5:140 och Lidingö 5:178 ägs av Lidingö stad.

Fastighetsbildningsåtgärder och marköverföringar

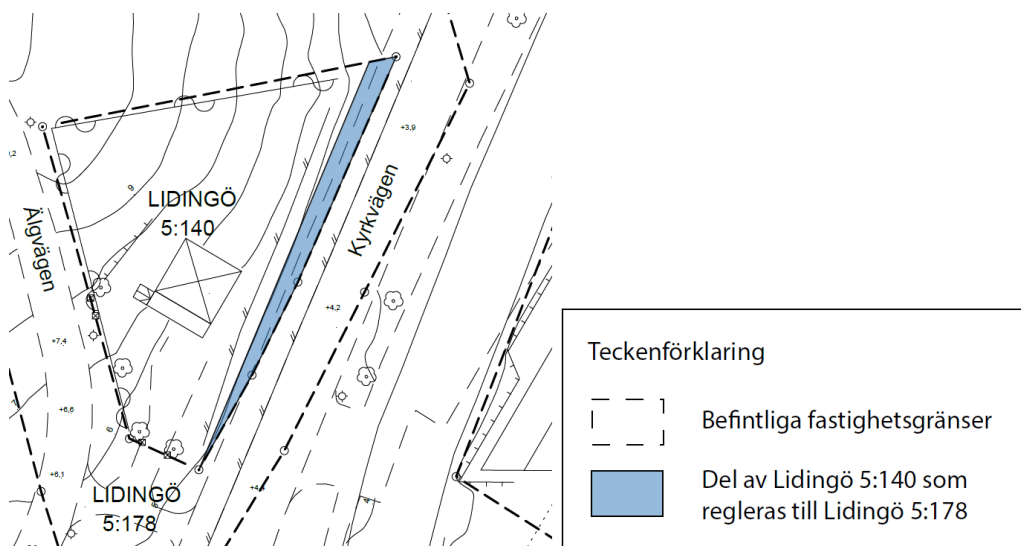
Fastighetsgränsen för Lidingö 5:140 sträcker sig i dag ut över den befintliga gång- och cykelvägen längs med Kyrkvägen. Gång- och cykelvägen och en bit av dikeskanten som ligger inom fastighetsgränsen planläggs som allmän plats för gata. Den delen av fastigheten Lidingö 5:140 som planlagts som allmän plats ska regleras till stadens fastighet Lidingö 5:178 innan fastigheten säljs till privatperson. Gränsen är placerad cirka en meter från gång- och cykelbanans kant.

Fastighet	Storlek i dag	Storlek efter planens genomförande	Yta som överförs
Lidingö 5:140	1200 kvm	1090 kvm	-110 kvm

Lidingö 5:178	459 479 kvm	459 589 kvm	+110 kvm
---------------	-------------	-------------	----------

Fastighetskonsekvenskartor

Nedan redovisas en fastighetskonsekvenskarta för de fastigheter där fastighetsreglering kommer behövas.



Bilden visar planerad fastighetsreglering av fastigheterna inom planområdet.

Inlösen

Enligt plan- och bygglagen 14 kap. 14 § är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Enligt plan- och bygglagen 6 kap. 13 § får kommunen lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Rätten till inlösen är villkorlös och gäller såväl under som efter genomförandetiden.

I plankartan planläggs en del av fastigheten Lidingö 5:140 som allmän plats för gata. Detta eftersom fastighetsgränsen sträcker sig ut över den befintliga gång- och cykelvägen längs med Kyrkvägen. För att slippa framtida krav på inlösen bör den delen av fastigheten Lidingö 5:140 som planlagts som allmän plats regleras till stadens fastighet Lidingö 5:178 innan fastigheten Lidingö 5:140 säljs till privatperson.

Rättigheter (gemensamhetsanläggningar, servitut, ledningsrätter)

På fastigheten Lidingö 5:140 finns en rättighet inskriven, ett avtals-servitut för villa och årlig avgäld från 1926 (01-IM4-26/208.1). Servitutet anger bland annat att fastigheten inte får användas för industriella anläggningar eller upplagsplats för kol, sten, bräddor och inte innehålla störande verksamhet som medför buller, rök eller lukt. Det får inte finnas ladugård eller svinhus, men väl stall för dragare. Fastigheten ska vara tillgänglig för vatten- och avloppsledning samt el- och gasledning. Det

anges också att i gräns mot allmän plats eller väg ska stängsel finnas. Servitutet kan upphävas genom en lantmäteriförrättning.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Fastigheten ligger inom kommunalt VA-verksamhetsområde och är ansluten till kommunala ledningar för vatten och avlopp.

Dagvatten

Planen innehåller planbestämmelser för att säkerställa en fungerande dagvattenhantering med lokalt omhändertagande på fastigheten.

Avfall

Planen innebär ingen förändring avseende avfall.

Sanering och miljöåtgärder

I befintlig byggnad har asbest påträffats. Asbest är hälsofarligt vid rivning och bearbetning, men utgör ingen risk så länge materialet är intakt. Fastighetsägaren ansvarar för sanering av asbest innan byggnadsåtgärder påbörjas. Sanering ska göras av behörig entreprenör i enlighet med Arbetsmiljöverkets föreskrifter (AFS 2023:13).

Fjärrvärme

Fastigheten Lidingö 5:140 har ingen befintlig anslutning till Stockholm Exergis distributionsnät för fjärrvärme. Närmaste tillgänglig fjärrvärmeledning finns i Älgvägen.

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 fastighetsförvaltningen, Lidingö stad. Utgifter för lantmäteriförrättningar bekostas av fastighetsförvaltningen, Lidingö stad. Inkomst kommer vid försäljning av fastigheten.

Drift- och underhållskostnader

Efter fastigheten Lidingö 5:140 sålts övergår drift- och underhållsansvaret till den nya ägaren.

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut vid bygglovsprövning.

Bygglovsavgift

Bygglovsavgift tas ut i enlighet med gällande taxa vid tiden för ansökan.

Lantmäteriförrättning

Lidingö stad ansvarar för att ansöka och bekosta lantmäteriförrättningar som krävs för planens genomförande.

Vatten och avlopp (VA)

Fastigheten är ansluten till VA-nätet. Eventuella anslutningsavgifter för VA betalas enligt gällande taxa.

Dagvatten

Om fastigheten ska anslutas till dagvattennätet ska anslutningsavgift betalas enligt gällande taxa.

Fjärrvärme

Eventuell anslutning till ledningar bekostas av den som initierar åtgärden.

Ledningar, tele, fiber och digital kommunikation

Eventuell anslutning till ledningar bekostas av den som initierar åtgärden.

Avfall

Avfallshantering bekostas av fastighetsägaren enligt gällande taxa.

Medverkande tjänstemän

En projektgrupp bestående av tjänstemän på Lidingö stad och sakkunniga inom olika områden har medverkat i framtagandet av detaljplanen.

Ida Aronsson

Planarkitekt, miljö- och
stadsbyggnadskontoret

Per Dunberg

Plan- och bygglovschef, miljö- och
stadsbyggnadskontoret