

Detaljplan för fastigheten Lejonet 43 m.fl. Stadsdelen Hersby, Lidingö Stad

Granskningsutlåtande

Innehåll

1	Bakgrund.....	1
2	Hur granskningen gått till	2
3	Sammanfattning av inkomna synpunkter.....	3
4	Sammanfattande bedömning och förslag till vidare handläggning.....	15

1 Bakgrund

Uppdrag

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2020-01-22 att förslag till detaljplan upprättas för fastigheten Lejonet 43 m.fl. i huvudsaklig överensstämmelse med start-PM daterat 2019-10-22. Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen på fastigheterna Lejonet 42 och 43 från handel och kontor till bostadsändamål. Planen möjliggör byggnation av två nya friliggande enbostadshus bredvid den befintliga byggnaden på Lejonet 43. För fastigheten Lejonet 28 medger planen användningen handel, kontor, vård och veterinär. Byggnaden förses med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser.

Plansamråd

På sammanträdet den 28 september 2021 beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden att detaljplanen får sändas på samråd (§ 184). Samrådet ägde rum under tiden 2 november – 30 november 2021. Meddelande om samråd skickades till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning och till remissinstanser. Handlingarna visades i stadshuset samt på Lidingö stads webbplats. För mer information om samrådet hänvisas till samrådredogörelsen. I samrådsredogörelsen sammanfattas och bemöts inkomna samrådsyttranden. I samrådsredogörelsen listas även de justeringar som gjordes av förslaget efter samrådet.

2 Hur granskningen gått till

På sammanträdet den 24 maj 2022 beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden att planförslaget får ställas ut för granskning (§ 124). Granskningen genomfördes under tiden 2 juni – 30 juni 2022. Underrättelse om granskning sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning och till nedan angivna remissinstanser. Handlingarna visades under granskningstiden i stadshusets entréhall samt på Lidingö stads webbplats.

Totalt inkom 11 yttranden under granskningstiden. Nedan redovisas inkomna synpunkter. Yttrandena i sin helhet finns tillgängliga på miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Myndigheter, organisationer

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
Länsstyrelsen		X		
Lantmäteriet			X	
Tillgänglighetsrådet	X			
Stockholm Exergi			X	
Ellevio AB			X	
Skanova	X			
Vattenfall Eldistribution AB	X			
Käppalaförbundet	X			
Lidingö församling	X			
Lidingö hembygdsförening	X			
Naturskyddsföreningen	X			
Tillväxt- och regionalplaneförvaltningen	X			
Storstockholms Brandförsvär			X	
Stockholms läns museum	X			
SÖRAB	X			
Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting		X		
Förpacknings- och tidningsinsamlingen	X			
Centrala Lidingö villaägareförening			X	X

Lidingö stad

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
Lärande- och kulturförvaltningen		X		
Miljö- och hälsoskyddsenheten	X			
Teknik- och fastighetsförvaltningen		X		
Omsorgs- och socialförvaltningen	X			

Sakägare

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
Sakägare 1			X	X
Sakägare 2			X	X

3 Sammanfattning av inkomna synpunkter

Nedan följer en sammanfattning av inkomna yttranden och stadens bemötande av skrivelserna. Sist i detta granskningsutlåtande sammanfattas de justeringar som har gjorts av planförslaget.

Myndigheter, organisationer

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har utgått från innehållet i 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i sin granskning av ärendet och har inga synpunkter på förslaget.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet innebär ingen justering av planhandlingarna.

Lantmäteriet

Ska exploateringsavtal tecknas?

I planbeskrivningen framgår inte om något exploateringsavtal eller annat avtal ska tecknas för detaljplanens genomförande. Om avsikten är att sådant avtal ska tecknas ska kommunen enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Befintliga ledningar

Av planbeskrivningen framgår att "Byggaktör ansvarar för och bekostar eventuell

ledningsflytt, servisändring och nyanslutning.”. Lantmäteriet vill påpeka att vid en omprövning av en ledningsrätt tillämpas 33 § 2 stycket 2 meningen ledningsrättslagen (LL) som säger att: ”Kostnaderna för (omprövningen) fördelas mellan övriga sakägare efter vad som bedöms vara skäligt med hänsyn främst till den nytta varje sakägare har av åtgärden.” (33 § LL).

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Ska exploateringsavtal tecknas?

Exploateringsavtal ska inte tecknas.

Befintliga ledningar

Texten Lantmäteriet skriver finns inte i planbeskrivningen.

Stockholm Exergi

Inom planområdet finns befintliga fjärrvärme- och/eller fjärrkyla-ledningar. För att kunna planera ev. ledningsomläggningar och nya ledningsdragningar samt säkra befintlig drift med så få driftstörningar som möjligt är det bra med tidig information och samrådsmöten. Åtgärder i Stockholm Exergis distributionsanläggningar utförs av Stockholm Exergi och regleras enligt gällande förläggingsavtal. I övrigt ingen erinran.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Stockholm Exergi har ledningar i Lejonvägen och in på fastigheten Lejonet 28. Ledningarna ska beaktas vid byggnation inom området. Nya byggnader bör anslutas till fjärrvärmenätet. Byggaktör ansvarar för kontakt med ledningsägare vid genomförandet av planen. Yttrandet innebär ingen justering av planhandlingarna.

Ellevio AB

Ellevio AB har erhållit rubricerat förslag för yttrande och vi har följande synpunkter. Ellevio hänvisar till tidigare yttrande och förutsätter att Ellevios befintliga 0,4 kV elnät i planområdet beaktas. Ledningarna kan bli föremål för omförläggning ifall de berörs av markarbete vid planens genomförande. Ellevio områdesansvarig önskar fortsatt dialog avseende eventuell omförläggning av ledningsnät. Ellevio önskar bli kallade till ledningssamordning. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Ledningssamordning ska ske i genomförandeskedet och om ledningsflytt blir nödvändig ska det ske i överenskommelse med ledningsägare. Byggaktör ansvarar för kontakt med ledningsägare vid genomförandet av planen. Byggaktör ansvarar för och bekostar eventuell omförläggning av ledningar.

Storstockholms brandförsvaret

Storstockholms brandförsvaret (SSBF) hade i samrådet 2021 inget att erinra på planen, och har till detta skede enbart synpunkter gällande utrymningslösningar i plan samt ett förtydligande av beskrivning av desamma. Utifrån tillgängligt

underlag har SSBF i detta skede inga anmärkningar på planerad bebyggelse ur ett räddningsinsatsperspektiv. SSBF vill dock upplysa kommunen om att för enbostadshus är inte räddningstjänsten tillåten som alternativ utrymningsväg utan sådan bebyggelse skall alltid bygga på självutrymning. Om höjden till översta våningens fönsters underkant understiger 5 meter kan detta anses tillfredsställt, men om ny bebyggelse utförs med högre fönster, skall dessa ha tillgång till fast utrymningslösning, vilket inte får omöjliggöras i plan. Räddningstjänsten är inte alternativ utrymningsväg från enbostadshus.

Enligt planbeskrivningen rekommenderar Storstockholms brandförsvaret utrymning från fönster/balkong i första hand dimensioneras för att kunna utföras med höjdfordon. Detta stycke bör strykas, då SSBF alltid rekommenderar att utrymning löses utan räddningstjänstens hjälp. Den fakta gällande höjdfordon som anges efter det är korrekt, men höjdfordon kan likt övre stycket inte vara en förutsättning för utrymning i enbostadshus. I kontorsbebyggelse kan räddningstjänstens höjdfordon/stege vara del i utrymning om verksamheten är liten <15 personer. För handel, vård och veterinärslokaler kan utrymning inte baseras på räddningstjänstens medverkan.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Planbeskrivningen har justerats enligt Storstockholms brandförsvares yttrande. I planbeskrivningen har förtydligats att Räddningstjänsten inte är alternativ utrymningsväg från enbostadshus.

Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting

Region Stockholm har inga synpunkter på föreslagen detaljplan.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet innebär ingen justering av planhandlingarna.

Centrala Lidingö villaägareförening

Ändrad inriktning från bebyggelse för handel och kontor till att gälla enbart bostäder, har inte belysts i den föreslagna detaljplanen. Det saknas en analys av vad den totalt ändrade markanvändningen som utvecklingen av Lidingö centrum inneburit sedan villabebyggelsen tillkom på 1920-talet. Nu ligger området nära ett centrumområde under utveckling med tilltagande trafik utmed en ny infartsväg, Lejonvägen. Markanvändning inom området är helt olämplig för den typ av bebyggelsemiljö som uppfördes på 1920-talet. Att nu åter bygga området med tidstypiska Lidingövillor kan inte motiveras med att Tindra-huset är kulturhistoriskt värdefullt. Huset är förfallet och moget för rivning. Platsen är inte numera densamma som på 1920-talet.

Området är mer lämpat för centrumnära verksamheter i samband med utveckling av Lidingö centrum.

Området kommer att bli bullerutsatt med den tilltagande trafiken på Lejonvägen, vilket gör att bostäder bör planeras bakom en ”tät” fasad, så att baksidan på husen blir attraktiva för utomhusvistelse och tysta rum.

För att maximalt utnyttja det utmärkta läget i samhället bör området bebyggas med låga flerbostadshus som anpassas till bakomliggande villabebyggelse och som innehåller lokaler för centrumnära verksamheter i gatuplanet. På detta sätt uppnås också ett sammanhängande stråk av verksamheter på Lejonvägen som en fortsättning av de i Tidningshuset.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Planuppdraget som getts av politikerna är att området ska ändra markanvändning från kontor och handel till bostäder. Yttrandet innebär ingen justering av planhandlingarna.

Lidingö stad

Lärande- och kulturförvaltningen

Lärande- och kulturförvaltningen har inga synpunkter på detaljplaneförslaget.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet innebär ingen justering av planhandlingarna.

Sakägare

Sakägare 1

Fastighetsägaren har accepterat Lidingö Stads princip för bostäder inom planområdet, Lejonet 42 och 43. Fastighetsägarens huvudsakliga invändningar kvarstår dock.

Planens utformning avseende gestaltning är i stor utsträckning gjord efter politiska önskemål och är i dagsläget inte anpassad till platsens förutsättningar.

Detaljplaneförslagets syfte att ändra markanvändningen från handel och kontor till bostadsanvändningen motverkas av den långtgående detaljerade styrningen.

Kraven och syftet uppfylls bättre utan en sådan långtgående styrning.

I det nuvarande planområdet finns en gemensamhetsanläggning (GA2) som reglerar det fastighetsrättsliga förutsättningar för parkering mellan Lejonet 42 och Lejonet 28. Granskningsförslaget är utformat för att främja en utveckling av Lejonet 28 vilket belastar Lejonet 42 och 43.

Fastighetsägarens huvudsakliga synpunkter:

1. Fastighetsägaren anser att planen måste utformas så att parkeringsbehovet för Lejonet 28 kan lösas inom den egna fastigheten. Ursprungligen var syftet med GA2 att Lejonet 28 skulle kunna nyttja 7 p-platser på fastigheten Lejonet 42. I dagsläget nyttjas samtliga parkeringsplatser inom GA2 av Lejonet 28. Detaljplanen

förutsätter därför att Lejonet 42 fortsättningsvis upplåter sin del av GA2's parkeringsplatser till Lejonet 28. Upplåtelsen av Lejonet 42's andel inom GA2 kommer dessvärre inte vara möjlig när bostadsbyggnationen genomförs.

2. Fastighetsägaren anser att planen ska utformas så att fyra enbostadshus medges inom Lejonet 42 och 43. En minsta tomtstorlek om cirka 800 kvm medger uppförande av fyrastycken enbostadshus (inklusive yta för GA2). Staden borde främja bostadsbebyggelse och en god stadsbild i ett så centralt läge i stället för att planera för en otrygg parkeringsplats.

3. Planbeskrivningens text angående gestaltning är mer specifik än plankartans och förordar inte bara ett stilideal utan föreskriver kopior på den äldre bebyggelsen i Hersby, i tre olika varianter.

I samrådsredogörelsen framgår det att det är detaljerade krav på gestaltning, materialval med mera från politikerna i stadsbyggnadsnämnden, som styr plantexten. Som fastighetsägare är vår uppfattning att den politiska ambitionen inte har balanserats mot platsens förutsättningar.

För att möjliggöra bostadsbyggnation och fortfarande uppnå ambitionen i upprättat start-PM förordar fastighetsägaren att plankarta och planbeskrivning justeras till följande text: "Byggnader ska gestaltningsmässigt följa omkringliggande villastadens arkitektoniska stilideal från tidig 1900-tal".

Övriga synpunkter:

1. Planen föreskriver att en mängd olika frågor ska lösas genom befintliga och nya gemensamhetsanläggningar. Genomgående saknas konsekvensbeskrivningar och ekonomiska konsekvensanalyser. Fastighetsägaren anser att förändringen av gemensamhetsanläggningar och inrättande av nya gemensamhetsanläggningar ska utformas i samverkan mellan fastighetsägarna. Detta behöver inte nödvändigtvis vara en planfråga.

2. Fastighetsägaren menar att Staden gynnar en enskild fastighetsägare och missgynnar en annan i och med planens utformning.

3. Fastighetsägaren motsätter sig undantag för Attefallsregler (PBL kap.9 §4).

4. Fastighetsägaren välkomnar att rivningsförbud för Tindrahuset har hävts.

5. Planbeteckning, f4, Vegetation: Planbestämmelserna för markens anordnande och vegetation överflödiga, även om kommunen får reglera detta enligt PBL. Vi föreslår att denna fråga hanteras i bygglovsskedet då förutsättningarna för husens placering behöver studeras och vägas mot en rad andra krav som framgår av planen. I synnerhet buller från Lejonvägen som påverkar husens placering och eventuell ny vegetation.

6. Planbeteckning b₂. Plankartan har i samrådsförslaget kompletterats med max andel hårdgjord yta inom bostadsfastigheterna (40%). Fastighetsägaren har inte tagit del av denna information eller beretts möjlighet att studera konsekvenserna av denna fråga. Fastighetsägaren ser inte heller att länsstyrelsen påpekat att detta som ett krav. Fastighetsägaren föreslår att b₂ stryks från detaljplanen och att alternativ för dagvatteninfiltration studeras i samband med bygglov.

7. Bestämmelse a₁ har tillkommit efter samråd. Fastighetsägaren har inte tagit del av denna information eller beretts möjlighet att studera konsekvenserna av denna fråga. Fastighetsägaren föreslår att även a₁ stryks från detaljplanen för vidare hantering i bygglov.

8. På plankartan i område för Lejonet 42 har område markerats med beteckningarna KBDHL₁, g₂. Området är vidare redovisat som prickmark. Fastighetsägaren motsätter sig att den redovisade ytan är större än GA ytan och markerad som prickmark. Fastighetsägaren begär att detta korrigeras. Ytan har markerats med brun färg (kontor) vilket inte representerar redovisad verksamhet. För tydlighet skall borde ytan särredovisas.

Fastighetsägarens efterlyser fortfarande stadens dialog med markägaren för att uppnå goda planförutsättningar. Vår bedömning är att detaljplanens nuvarande utformning för Lejonet 42 och 43 behöver bearbetas för att kunna realiserars.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Svar till fastighetsägarens huvudsakliga synpunkter:

1. Det är inte fysiskt möjligt för fastigheten Lejonet 28 att ordna parkering inom den egna fastigheten, därav finns gemensamhetsanläggningen. Parkeringsytan är inte till nytta för Lejonet 42 och 43 eftersom staden har beslutat att endast tre villabyggnader ska uppföras inom området. Parkeringsytan ska därför fortsatt vara parkering.
2. Se svar under punkt 1.
3. Staden anser att detaljplanens gestaltungsbestämmelser har balanserats mot platsens förutsättningar. Bestämmelserna finns för att den nya bebyggelsen ska hämta inspiration ifrån villastadens arkitektoniska stilideal från tidig 1900-tal. Befintlig planbestämmelse skiljer sig inte i sak från den som fastighetsägaren själv föreslår. Båda formuleringarna skulle tolkas lika i en bygglovsprocess. Nuvarande bestämmelse säkerställer dessutom variation och ett kvalitativt utförande.

Svar till fastighetsägarens övriga synpunkter:

1. Kostnaden för de fastighetsrättsliga åtgärderna bestäms av Lantmäteriet och hanteras därför inte i detaljplanen. I planbeskrivningen finns en lista med vilka lantmäteriförrättningar som krävs för planens genomförande samt förslag på vem som ska bekosta förrättningen.

2. Planförslaget är utvecklat för att främja en utveckling av Lejonet 42 och 43 samtidigt som befintlig verksamhet inom Lejonet 28 ska kunna fortsätta bedrivas.
3. Attefallsbestämmelserna kvarstår.
4. Staden delar fastighetsägaren åsikt.
5. Bestämmelsen f_4 reglerar inte vegetation utan buller. Bestämmelser om vegetation kvarstår. Inom planområdet finns värdefulla och karaktärskapande träd som ska bevaras.
6. Teknik- och fastighetsförvaltningen yttrade sig i samrådet och framförde att plankartan behöver ha en bestämmelse som reglerar andelen hårdgjord yta. Detta eftersom dagvattenutredningen pekar ut att dagvatten ska renas och fördröjas genom infiltration. Då måste fastigheten ge möjlighet till det. Bestämmelsen 40% har anpassats för inrymma planens byggrätt och infartsväg.
7. Båda bestämmelserna b_2 och a_1 har lagts till för att säkerställa möjlighet till lokalt omhändertagande av dagvatten. Detta kan inte skjutas till bygglovsskedet då det inte kräver bygglov att hårdgöra sin fastighet. Planen måste därför reglera utökad bygglovsplikt för detta och koppla det till en bestämmelse som anger hur stor del av fastigheten som får hårdgöras.
8. Ytan med beteckningen $KBDHL_1$, g_2 är större än GA ytan för att möjliggöra en eventuell utökning av parkeringen. Området kan antingen fortsätta vara naturmark eller iordningställas för parkering. Ytan kan inte användas för byggnation och är därför prickmarkerad.

Yttrandet innebär ingen justering av planhandlingarna.

Sakägare 2

Marginalen Fastigheter AB med dotterbolag, är en långsiktig fastighetsägare på Lidingö, finner det i högsta grad anmärkningsvärt att den politiska ledningen i Lidingö Stad beställt en detaljplan i strid med den vilja som rådde hos de drabbade fastighetsägarna vid tiden för beslutet. Att rådande majoritet inte honorerar äganderätten är förvånande och skadar förtroendet för den politiska ledningen där tillit och samarbete är grundstenar i ett positivt investeringsklimat. Vi finner det också vara dålig hushållning med Lidingöbornas pengar att på spekulation arbeta fram en detaljplan. Det är först om någon ansöker om bygglov inom ramen för detaljplanen som en kostnadstäckning för stadens eget arbete och inhyrda konsulter kan bli aktuell genom debitering av planavgifter.

Vi, som ägare till den i planen ingående fastigheten Lejonet 28, finner att Lidingö Stad inte tagit hänsyn till våra synpunkter som vi redovisade i samband med plansamrådet. Vi återkommer i några fall och tillför genom denna skrivelse ett antal nya punkter. Generellt kan sägas att den föreslagna planen kommer att ha en stor, och negativ, inverkan på driften av vår fastighet Lejonet 28 som innehåller en mängd olika kommersiella verksamheter. Om det byggs villor enligt planen kommer det att störa våra hyresgäster i form av emissioner så som damm och buller. Vidare kommer tillgängligheten till byggnaden på Lejonet 28 att begränsas under perioder då rörgravar skall grävas i infarten från Lejonvägen.

VA-tunnel

Den VA-tunnel som omnämns i planbeskrivningen har inte ritats in i planen. I planbeskrivningen skriver Lidingö Stad själva att man saknar kunskap om huruvida byggnader kan placeras ovan tunneln eller inte. Vidare anges att denna okunskap påverkar hur många hus som kan byggas inom planområdet och deras placering. Vi anser att det är ett skäl att återförvisa planen då det utgör en avgörande brist för planens genomförande.

Buller

De lösningar som presenteras för att hantera problemet med det trafikbuller som är för handen längs Lejonvägen är dåligt genomarbetade. Planen anger endast (f_5), dvs att viss maximal ljudnivå får uppnås i och i anslutning till blivande bostadshus. Alla, i planbeskrivningen, föreslagna lösningar bygger på att samtliga nya bostadsbyggnader väljer samma lösning samt att de blivande byggnaderna uppförs samtidigt.

Exempelvis bygger en av de föreslagna lösningarna för att reducera buller (s. 36 i planbeskrivningen) på ett bullerplank. Planarkitekterna ser en fördel i detta då denna lösning även förhindrar risken för fall från bostadsfastigheterna ned på Lejonvägen. I plankartan har inte något bullerplank ritats in för att möjliggöra denna lösning. Är det tänkt att bygglovsavdelningen skall godkänna det föreslagna planket som är över 80 meter långt och sträcker sig 3-5 meter högt med endast stöd i planbeskrivningen?

Lejonet GA:1

Vi ser oroande på att planen anger att ett "längsgående makadamdike skall anläggas på ena sidan av infartsvägen". Om detta dike förläggs på bortsidan av infartsvägen i förhållande till Lejonvägen riskerar det att uppstå stora skador på byggnaden på Lejonet 28. Detta måste rättas till så att nämnda dike, om det alls skall vara en lämplig lösning, måste förläggas mellan Lejonvägen och infartsvägen.

Då det inte finns någon färdigprojekterad lösning borde man inte heller beskriva lösningen så i detalj på plankartan. Det finns andra jämförbara dagvattenlösningar.

När det gäller dagvattendiket begär vi, utöver ovan, en mer preciserad beskrivning av hur dagvattnet kommer att påverka Lejonet 28 och hur detta skall hanteras.

I övrigt ska nu Lejonet GA:1, efter ytterligare en omprövning, innehålla ett ytterligare antal funktioner utöver infart:

- Vattenledning
- Avloppsledning
- Fjärrvärmeledning
- Elledning
- Uppställningsplats för sopor
- Optoledning
- Makadamdike för hantering av dagvatten

Frågan är om alla funktioner ryms i vägen? Vi kräver att det redovisas en sektion för att se om det är möjligt.

Vi har konstaterat och bedömer att fastigheten Lejonet 28 endast har behov av väg in till fastigheten och avvattning av den aktuella och mindre delen av infarten. Fastigheten Lejonet 28 försörjs när det gäller av övriga funktioner via annat håll. Av den anledningen bör en uppdelning ske så att själva infarten blir en sektion eller en egen gemensamhetsanläggning.

De föreslagna funktionerna inom Lejonet GA:1 kräver olika utrymme och olika tillgänglighet. När det gäller sophämtning så kan, om en tillräckligt stabil infart ordnas, sopbilen köra in till en tänkt uppställningsplats för sopor. Sen blir det problem. Skall sopbilen backa ut till Lejonvägen eller köra in på Lejonet ga:2 för att kunna vända ut? Frågan måste utredas ytterligare då den inte är utredd i planbeskrivning eller i granskningssammanställningen.

Vi kräver vidare en utredning som visar vilka belastningar som området för Lejonet GA:1 klarar. Räddningstjänsten kräver 100 kN. Detta är av betydelse för att kunna förutse kostnader för den som avser att bebygga de planerade enbostadshusen.

Lejonet GA:2

Vi kan konstatera att det kommer krävas en omprövning av gemensamhetsanläggningen i syfte att utvidga den ytmässigt österut. Detta bör redovisas i planbeskrivningen.

Då Lejonet GA:2 under alla omständigheter kommer att förbli en parkeringsplats på kvartersmark anser vi att det är olyckligt att det i planbeskrivningen inte beskrivits att gemensamhetsanläggningen ska kunna förses med belysning samt med laddstolpar för laddning av elbilar.

Lösningen med att Lejonet GA:2 kvarblir i en blivande villafastighet är direkt olämplig. Enligt förrättningshandlingarna skall ägarna till Lejonet 42 och Lejonet 28 svara för hälften vardera för drift och underhållskostnaderna. En snörik vinter kan bli förödande för en villaägare.

Lejonet GA:1 i förhållande till Lejonet GA:2

Planen saknar beskrivning av förutsättningarna för hur Lejonet GA:2 ska nå allmän väg. Är det tänkt att Lejonet GA:2 skall bli delägare i Lejonet GA:1 eller skall Lejonet GA:2 erlagga någon form av slitageavgift till Lejonet GA:1? Om det senare är fallet, bör det framgå hur skall avgiften beräknas?

Övrigt – gemensamhetsanläggningar

Vi uppmärksammar att samfällighetsförening med bara tre till fyra medlemmar blir ineffektivt samtidigt som en delägarförvaltd gemensamhetsanläggning riskerar att bli handlingsförlamad om alla inte kan komma överens i någon fråga.

Behov av U-område och redovisning av

När det gäller fjärrvärmeledning äger Stockholm Energi, enligt uppgift, ledningen

fram till värmeanläggningen i respektive fastighet. Vi undrar om Lidingö Stad förutsätter att ledningsservitut godkänns av respektive fastighetsägare, även gemensamhetsanläggning, för anslutning av grannen, eftersom det saknas u-område i planen?

Tillgänglighet - Lejonet 28

Beskrivningen av tillgängligheten för Lejonet 28 sid 45 i planbeskrivningen, "Fastigheten Lejonet 28 angörs tillgängligt med bil men byggnadens entré är inte tillgänglighetsanpassad." är felaktig. Det finns parkering för rörelsehindrade i anslutning till huset, en gångväg i markplan, entrédörr med elektrisk öppning samt hiss till samtliga våningsplan.

Ändring av användningen inom del av planområdet

Vi påtalar ännu en gång olämpligheten i att ändra användningen från Handel och Kontor till Bostad. Det kommunala behovet av tre enbostadshus nära Lidingö Centrum måste bedömas som försumbart. För oss framstår alternativet med att kunna fortsätta med Handel och Kontor som en tillgång för Lidingö Stad och för dess invånare då antalet platser för denna typ av centrumnära lägen i princip saknas.

Gestaltningsreglerna

Som avslutning anser vi fortfarande att gestaltningsreglerna i den föreslagna planen kommer att falla platt. Det tidiga 1900-talets gestaltning är det sammanlagda resultatet av byggnadens och tomtens utformning, tomtens storlek och byggnadens placering på tomten. Jämför de exempelhus som presenteras på sidan 13 i samrådshandlingen. Detta kommer inte att uppnås, det blir en kompromiss som kommer att bli en udda årsring i anslutning till Lidingö Centrum.

Sammanfattning

Som fastighetsägare på Lidingö yrkar vi att den föreslagna planen återförvisas till plankontoret och att Lidingö Stad i stället initierar samtal med berörda fastighetsägare i syfte att finna en ny och bättre plan som är intressesant för fastighetsägarna och som dessutom bidrar till utvecklingen på Lidingö.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Buller från byggarbetsplatsen regleras i Naturvårdsverkets allmänna råd NFS 2004:15. Det är byggherren som är ansvarig för den påverkan byggnationen har på miljön och de närboende. Klagomål på buller från arbetsplats ska anmälas till miljö- och stadsbyggnadskontoret som är tillsynsmyndighet över Naturvårdsverkets riktvärden för buller från byggarbetsplats. Vid klagomål är byggherren skyldig att visa att bullerkraven uppfylls. Det finns även regler kring damm från arbetsplatser och åtgärder man kan vidta för att minska damm.

VA-tunnel

VA-tunneln finns inte med i grundkartan då placeringen av tunnel inte bör framgå av säkerhetsskäl. VA-tunneln finns inte med som ett rättighetsområde i plankartan eftersom den är placerad så pass långt under marken att den inte utgör något hinder

att bebygga området. Det finns ett servitut för tunneln inskrivet i fastighetsregistret för Lejonet 43. Det stämmer inte att staden saknar kunskap om det går att bygga ovanpå tunneln. I start-PM lyftes frågan upp som en sak att utreda under planarbete. Detta har utretts och staden har konstaterat att det går bygga på marken eftersom tunneln ligger så pass långt under marken.

Buller

Det krävs inget plank mot Lejonvägen för att klara bullerkraven för de nya bostadshusen. I planbeskrivningen redovisas plank som ett alternativ men det räcker med att bostadshusen har hälften av bostadsrummen orienterade mot tyst sida. Det är det som detaljplanen säkerställer med en planbestämmelse f₄.

Det stämmer att plank kräver bygglov. Men planket behöver inte vara redovisat i plankartan får att bygglov ska beviljas. Det som kan hindra att planket beviljas är om detaljplanen anger att plank inte får uppföras på fastigheten, någon sådan bestämmelse finns inte i aktuell detaljplan. Generellt är Lidingö stad restriktiva till plank, särskilt mot gator och allmänna platser där de påverkar stadsbilden. Men bullerplank kan tillåtas i utsatta lägen med förhöjda bullervärden. Det är upp till fastighetsägarna att avgöra om de önskar uppföra bullerplank och miljö- och stadsbyggnadskontoret ska då ta ställning till om det är lämpligt. Vid prövning av planket studeras om planket är anpassat till stads- och landskapsbilden. Bullerutredningen visade att riktvärden för buller uppnås även utan plank och det är den lösning som rekommenderas. Om bullerskärmar önskas uppföras på fastigheterna så rekommenderas mindre lokala skärmar vid uteplatserna, detta finns också redovisat i planbeskrivningen.

Lejonet GA:1

Detaljplanen hindrar inte att diket placeras mellan infartsvägen och Lejonvägen. En dagvattenutredning har gjorts där dagvattenhanteringen inom hela planområdet ska hanteras. Dagvatten ska hanteras med LOD (lokalt omhändertagande).

Detaljplanen anger ett område för gemensamhetsanläggning för infart, ledningar, dike och uppställningsplats för sopkärl. Syftet med bestämmelsen är att reservera ett markområde så att detta inte tas i anspråk på ett sätt som hindrar att en gemensamhetsanläggning inrättas där samt att den visar förrättningslantmätaren hur planen är tänkt att genomföras. Själva planbestämmelsen ger ingen rätt att använda området för avsett ändamål. För att få utnyttja ett område som omfattas av markreservat måste en rättighet skapas. En gemensamhetsanläggning inrättas av lantmäterimyndigheten genom en anläggningsförrättning.

Gemensamhetsanläggningen behöver inte lokaliseras till just det reserverade utrymmet utan kan vid behov göras bredare. Gemensamhetsanläggningen i detaljplanen är lokaliserad utifrån var GA:1 finns i dag, om ett större område behövs så hindrar detaljplanen inte det.

Sophanteringen föreslås ske som i dag. För Lejonet 28 kör sopbilen in på kvartersmark och vänder.

Bärighetsklass för väg utreds inte i detaljplaneskedet. I BBR framgår att om gatunätet eller motsvarande inte ger åtkomlighet för räddningstjänsten ska en särskild räddningsväg anordnas som ger god framkomlighet. Räddningsväg och uppställningsplats bör utformas vad avser exempelvis fri höjd, marklutning, bredd, svängradie och bärighet så att räddningstjänstens större fordon kan ta sig fram. Bärigheten bör motsvara gatunätets.

Lejonet GA:2

Planbeskrivningen har kompletterats med en text om att detaljplanen medger att GA:2 utökas ytmässigt. Detaljplanen kan inte reglera att gemensamhetsanläggningen ska kunna förses med belysning samt med laddstolpar för laddning av elbilar.

Lejonet GA:1 i förhållande till Lejonet GA:2

GA:1 och GA:2 är två olika gemensamhetsanläggningar med olika ekonomier. En gemensamhetsanläggning kan inte vara delägare i en annan gemensamhetsanläggning, endast fastigheter kan vara delägande i en gemensamhetsanläggning. Det är samma delägare i GA:1 och GA:2 som bekostar skötsel och drift av de olika gemensamhetsanläggningarna. Vid lantmäteriförrättningen kan olika andelstals bestämmas för gemensamhetsanläggningarna om någon av de delägande fastigheterna ska betala mer än någon annan.

Behov av U-område och redovisning av

Ledningar placeras i området för gemensamhetsanläggningen samt ansluts från Floravägen. Inget u-område införs i plankartan eftersom det är osäkert var ledningarna kommer placeras vid genomförandet av detaljplanen. Det är inte heller lämpligt att lägga markreservat för mindre ledningar i detaljplanen eftersom det minskar planens flexibilitet och försvårar för fastighetsägarna att genomföra detaljplanen. Ledningarna inom kvartersmarken är inte stora allmänna ledningar utan endast enskilda serviser till aktuella fastigheter.

Tillgänglighet - Lejonet 28

Planbeskrivningen har justerats gällande tillgänglig entré till Lejonet 28.

Ändring av användningen inom del av planområdet

I planuppdraget från kommunstyrelsens planutskott 2020-01-22 framgår att syftet med detaljplanen är att undersöka möjligheten att ändra markanvändningen på fastigheterna Lejonet 42 och 43 från handel och kontor till bostadsändamål. Den gällande detaljplanen som anger handel och kontor ska därmed ändras till bostadsändamål. Fastigheten bedöms som lämplig för bostadsändamål.

Gestaltningensreglerna

Gestaltningenskraven kvarstår i planhandlingarna.

4 Sammanfattande bedömning och förslag till vidare handläggning

Med anledning av bland annat de synpunkter som framfördes under granskningen har följande förändringar gjorts i förslaget till detaljplan

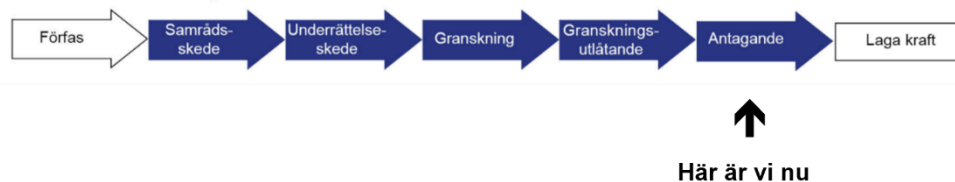
Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har justerats enligt Storstockholms brandförsvares yttrande.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en text om att detaljplanen medger att GA:2 utökas ytmässigt.
- Planbeskrivningen har justerats gällande tillgänglig entré till Lejonet 28.

Därutöver har planhandlingarna generellt setts över och redaktionella ändringar utförts.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget, med de revideringar som utförts, innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen. Nästa steg i planprocessen blir antagandeskedet.

Process för standard planförfarande



Sakägare och remissinstanser som lämnat skriftliga synpunkter under granskningsskedet och inte fått dem tillgodosedda (rätt att överklaga)

Följande sakägare fick inte sina framförda synpunkter helt tillgodosedda vid utarbetande av antagandehandlingarna:

- Centrala Lidingö villaägareförening
- Sakägare 1
- Sakägare 2

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Ida Aronsson
Planarkitekt