

GRUNDKARTA
 Ajourförd endast i planområdet
 Mättnoggrannhet: HMK bil, F
 Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 18 00 i höjd: RH 2000
 Utdrag ur stadens kartdatabas 2022-08-19
 K-E Vikdahl Mättningsingenjör

Beteckningar till grundkarta

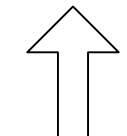
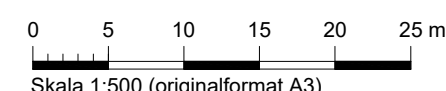
—	Användningsgräns sammanfallande med fastighetsgräns
- - -	Användningsgräns ej sammanfallande med fastighetsgräns
○	Fastighetsgräns med gränspunkter
- - -	Egenskapsgräns
- - -	Gräns mellan PARK och GATA
5 8:77	Fastighetsbeteckning
—	Staket respektive häck
—	Mur respektive stödmur
—	Väggkant
- - -	Stig
+16.5 -16.2	Fastlagd gatuhöjd respektive mätt gatuhöjd
□	Bostadshus, gårdsbyggnad respektive annan byggnad
□	Terrester inmätt
□	Fotogrammetriskt inmätt byggnad
○	Nivåkurva
○ *	Inmätta lövträd respektive barrträd
○ *	Lövskog respektive barrskog
—	Trappa, pilen pekar uppåt
—	Tunnel
Lr	Ledningsrätt
ga	Gemensamhetsanläggning
s	Servitut
S	Samfällt område

Tillhör Lidingö miljö- och stadsbyggnadsnämnds beslut den 24 januari 2023, § 7

Karin Troedsson
Sekreterare

Följande karaktärsdrag ska beaktas vid ändring (k):

- Byggnadens nätta volym och tydliga inledning i källare och våningsplan
- Stående locklistpanel i trä
- Tvåluftsfönster i trä, med tredelad spröjs i vardera luft
- Tältformat (valmat) tak klätt med lertegel
- Burspråk mot öster



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

- Gränser**
- Planområdesgräns
 - - - - - Egenskapsgräns

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

- B Bostäder

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- Minsta fastighetsstorlek inom planområdet är 800 kvm. (PBL 4 kap 16 § första stycket)
- e, 140 Max en huvudbyggnad per fastighet. I huvudbyggnad får högst en lägenhet finnas. Största byggnadsarea för huvudbyggnaden är 140 kvadratmeter. Utöver huvudbyggnaden får högst 30 kvadratmeter komplementbyggnad uppföras. Komplementbyggnad får uppföras i en våning med en högsta byggnadshöjd om 3 meter. I komplementbyggnaden får ej bostad inredas. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- e, 130 Max en huvudbyggnad per fastighet. I huvudbyggnad får högst en lägenhet finnas. Största byggnadsarea för huvudbyggnaden är 130 kvadratmeter. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- e, 20 Komplementbyggnad om max 20 kvadratmeter får uppföras. Komplementbyggnad får uppföras i en våning med en högsta byggnadshöjd om 3 meter. I komplementbyggnaden får ej bostad inredas. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- 0,0 Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- 0,0 Högsta byggnadshöjd i meter. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- f, Huvudbyggnad ska utformas med sadeltak, mansardtak eller valmat tak. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f, Tillbyggnad på ursprunglig byggnadsvolym ska göras varsamt och ta hänsyn till befintlig karaktär. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- p, Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- p, Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- n Max 25% av fastighetsytan får vara hårdgjord. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
- r Byggnaden får inte rivas. (PBL 4 kap 16 § punkt 4)
- m Det ska vara möjligt att utrymma bort från Gåshagaleden på ett säkert sätt. (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)
- k Ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag med avseende på volym, placering, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljersnivå. Ändringar ska utformas väl integrerade med byggnadens specifika karaktärsdrag, och byggnadsutformning från 1930-talets egnahemsrörelse. De karaktärsdrag och värden som anges på plankartan ska särskilt beaktas vid ändring. (PBL 4 kap 16 § punkt 2)
- parkering Inom ytan får parkeringsplatser anordnas i anslutning till Bultvägen. (PBL 4 kap 13 §)
- Takvatten ska infiltreras på fastigheten. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- Marken får inte förses med byggnad. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

- Genomförandetiden är 10 år från det datum detaljplanen får laga kraft. (PBL 4 kap 21 §)
- Marklov krävs för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet. (PBL 4 kap 15 §)
- a, Bygglov krävs även för tillbyggnader, takkupor samt inredning av ytterligare bostad som annars är lovbeprövade enligt PBL 9 kap. 4 b-c §§. (PBL 4 kap 14 §)

UPPLYSNINGAR

Planen upprättas enligt plan- och bygglagen (2010:900) i sin lydelse från 1 januari 2015 och handläggs med standardförfarande.

Till planen hör förutom denna plankarta med bestämmelser en planbeskrivning i vilken genomförandefrågor ingår.

Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglov.

		Beslut	
Detaljplan för Gåshagaleden 87 och 89 i stadsdelen Käppala Lidingö 12:194, Lidingö 12:206 samt del av Lidingö 11:3 och Lidingö 12:232		Uppdrag KS 2021-03-29, § 1 Samråd MSN 2022-01-25, § 5 Granskning MSN 2022-06-21, § 143 Antagande MSN 2023-01-24, § 7	
Miljö- och stadsbyggnadskontoret 2023-01-02		LAGA KRAFT 2023-02-21	
Per Dunberg Planchef		Ida Aronsson Planarkitekt	
Dnr MSN/2021:42	Genomförandetid 2023-02-21 -- 2033-02-21	Arkivbeteckning 0186-P2023/1	

Antagandehandling

LAGA KRAFT 2023-02-21

Tillhör Lidingös miljö- och stadsbyggnadsnämnds
beslut den 24 januari 2023, § 7

Karin Troedsson
Sekreterare

Planbeskrivning tillhörande detaljplan för Gåshagaleden 87 och 89 i stadsdelen Käppala

Fastigheterna Lidingö 12:194, Lidingö 12:206 samt
del av fastigheterna Lidingö 11:3 och Lidingö 12:232



Huvudbyggnaden på fastigheten Lidingö 12:206

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 får planen laga kraft tre veckor efter att antagandeprotokollet 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
Tidplan	5
Bakgrund.....	6
Syfte och huvuddrag	6
Uppdrag	6
Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	7
Plandata.....	7
Lägesbestämning.....	7
Areal.....	8
Markägförhållanden	8
Tidigare ställningstaganden	9
Översiktsplan	9
Gällande detaljplan	10
Riksintressen	11
Planens överensstämmelse med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken .	11
Miljömål.....	12
Miljökvalitetsnormer (MKN).....	12
Planförslag och konsekvenser	13
Natur och stadsbild	13
Bebyggelse och gestaltning.....	14
Kulturmiljö.....	17
Gator och trafik	18
Geotekniska förhållanden	21
Teknisk försörjning.....	21
Dagvatten	22
Risker, miljö, hälsa och säkerhet	23
Förorenad mark.....	23
Radon	23
Buller	24
Ras, skred, erosion, sättningar	25
Översvämningrisk	26
Farligt gods	26
Tillgänglighet.....	28
Planbestämmelser	30
Genomförandefrågor.....	32

Organisatoriska frågor	32
Fastighetsrättsliga frågor.....	32
Tekniska frågor	33
Ekonomiska frågor.....	33
Medverkande tjänstemän	34

Om detaljplanen

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

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

Följande utredningar har tagits fram under planarbetet:

- Riskutredning för fastigheterna Lidingö 12:194 och 12:206, (Tyréns, 2022-12-20)

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. Detaljplanen kommer antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Se mer om processen på sid 2.

Process för standard planförfarande



↑
Här är vi nu

Tidplan

Beslut om planuppdrag	2021-03-29
Samråd	2022-02-10 - 2022-03-10
Granskning	2022-09-01 - 2022-09-29
Antagande	2023-01-24
Lagakraft	2023-02-21

Bakgrund

Fastighetsägarna till Lidingö 12:194 och Lidingö 12:206 i Käppala har under 2020 inkommit med varsin begäran om planbesked gällande ändring av detaljplan för respektive fastighet. Förslagen avser ändrad markanvändning till ändamålet bostad. De befintliga bostadshusen ligger i dag på mark som i den gällande detaljplanen anger park eller plantering. En ändring av markanvändningen till bostadsändamål skulle bekräfta dagens markanvändning. Fastigheten Lidingö 12:194 ägs av Lidingö stads tomtaktiebolag. Fastigheten Lidingö 12:206 är privatägd.

Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ändra den gällande användningen park eller plantering till bostadsändamål för fastigheterna Lidingö 12:194 och Lidingö 12:206 samt del av Lidingö 11:3 och Lidingö 12:232. Den befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnaden på fastigheten Lidingö 12:206 ska bevaras och skyddas med varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud.

Fastigheten Lidingö 12:194 ges en större byggrätt jämfört med dagens byggnad som möjliggör att byggnaden kan byggas ut eller ersättas med en ny större byggnad. Del av fastigheterna Lidingö 11:3 och Lidingö 12:232 omfattas av planen i syfte att tillskapa en ny trafiksäker parkering och passage till fastigheten Lidingö 12:206.

Planområdet ligger i stadsdelen Käppala, på gränsen till stadsdelarna Killinge och Gåshaga i sydöstra delen av Lidingö. På fastigheten Lidingö 12:194 finns idag en huvudbyggnad. På fastigheten Lidingö 12:206 finns idag en huvudbyggnad samt en komplementbyggnad som används som gäststuga. Båda villabyggnaderna är enplanshus med källare.

Marken inom planområdet sluttar uppåt från öst till väst. De befintliga bostadshusen ligger i dag på mark som i den gällande detaljplanen anger park eller plantering.

Fastigheten Lidingö 12:194 ägs av Lidingö stads tomtaktiebolag och fastigheten Lidingö 12:206 är privatägd. Planen ska bekräfta dagens markanvändning samt skydda värdefull bebyggelse på fastigheten Lidingö 12:206 och tillskapa en större byggrätt på fastigheten Lidingö 12:194.

Uppdrag

Fastighetsägarna till grannfastigheterna Lidingö 12:194 och Lidingö 12:206 i Käppala har under 2020 inkommit med varsin begäran om planbesked gällande ändring av detaljplan för respektive fastighet. Kommunstyrelsens planutskott har tagit beslut om positivt planbesked för båda fastigheterna. Miljö- och stadsbyggnadskontoret anser att ändring av detaljplanen för fastigheterna kan göras i en gemensam detaljplan.

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2020-11-25 om positivt planbesked för fastigheten Lidingö 12:194 i huvudsaklig överensstämmelse med planbeskeds-PM daterat 2020-10-29.

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2020-06-17 om positivt planbesked för fastigheten Lidingö 12:206 i huvudsaklig överensstämmelse med Planbeskeds-PM daterat 2020-05-20.

Kommunstyrelsens planutskott överlåter 2021-03-29 till miljö- och stadsbyggnadsnämnden att upprätta förslag till detaljplan för Lidingö 12:194 och Lidingö 12:206 i huvudsaklig överensstämmelse med start-PM daterat 2021-02-15.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

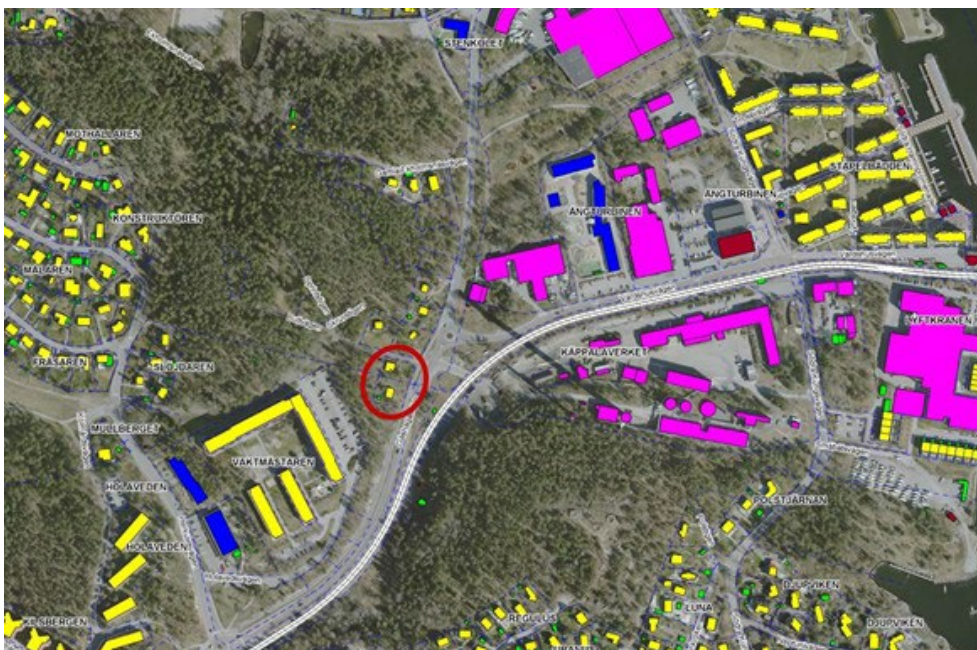
Planen berör endast ett mindre, lokalt område som i dag inte innehar några särskilt höga naturvärden. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Planen bedöms inte innebära någon stor negativ påverkan för närboende. Planens genomförande bedöms inte negativt påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för luft och vatten. Planen bedöms inte hindra möjligheten att uppnå nationella, regionala och kommunala miljömål.

En ökad trafiksäkerhet för gående och cyklister uppnås med den föreslagna flytten av parkeringen för fastigheten Lidingö 12:206. Trafiksäkerheten för bilister förbättras också då fordonsrörelser in- och ut på Gåshagaleden fortsättningsvis sker i korsningen Gåshagaleden/Bultvägen i stället för längs vägens sträckning. Konsekvenserna av planens genomförande bedöms varken enskilt eller sammantaget innebära en sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger i stadsdelen Käppala, på gränsen till stadsdelarna Killinge och Gåshaga i sydöstra delen av Lidingö. Planområdet omfattar de två fastigheterna Lidingö 12:194 och Lidingö 12:206 samt del av fastigheterna Lidingö 11:3 och Lidingö 12:232. Planområdet ligger sydväst om korsningen Gåshagaleden/Bultvägen.



Planområdet markerad med röd linje

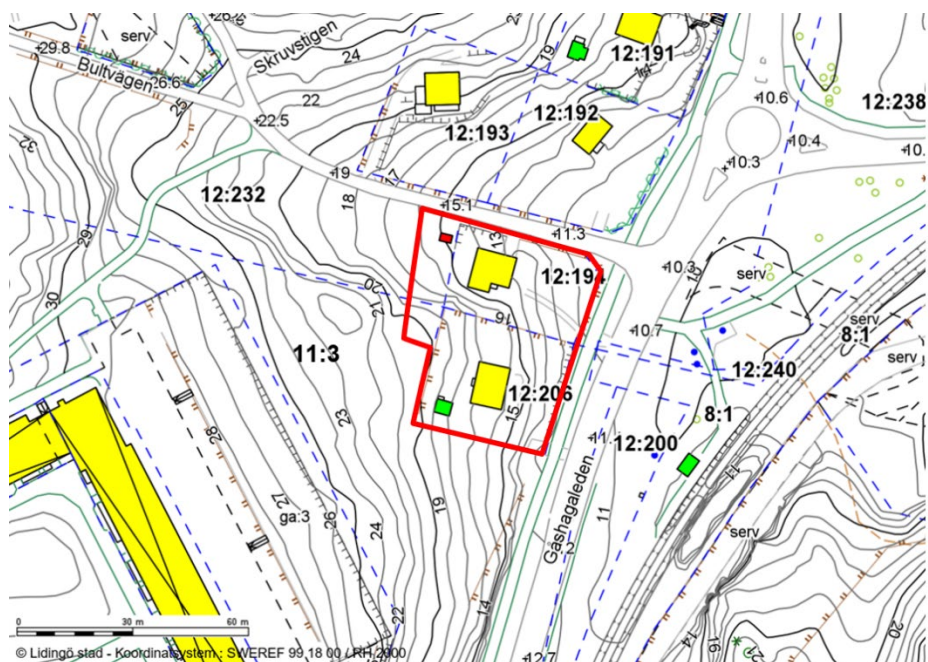
Areal

Planområdet har en yta på cirka 2300 kvm.

Markägoförhållanden

Följande fastigheter ingår i planområdet.

- Fastigheten Lidingö 12:194 ägs av Lidingö stads tomtaktiebolag och har en area på 882 kvm.
- Fastigheten Lidingö 12:206 är privatägd och har en area på 1058 kvm.
- Fastigheterna Lidingö 11:3 och Lidingö 12:232 är stomfastigheter som ägs av Lidingö stad.



Bilden visar berörda fastigheter. Planområdet markerat i rött.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Lidingös översiktsplan är området utpekad som Bostad, inklusive park, skola och andra bostadskomplement. Fastigheten ligger även inom område som är utpekad som utvecklingsområde för Gåshaga och Käppala. Här framgår också att Käppalaverket behöver utöka sin verksamhet, inom den egna fastigheten, samtidigt som verksamheten och transporter till verket kräver skyddsavstånd till omgivande bebyggelse.



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

I översiktsplanen anges bland annat följande förslag till utveckling för Gåshaga och Käppala:

- Området kompletteras med olika typer av bostäder för att ge förutsättningar för ökad integration och förbättrad service i närområdet. I Gåshaga sker kompletteringen öster om Käppalaverket på tidigare verksamhetstomter och i väster, längs Gåshagaleden. Även övriga bostadstillskott som kan stärka Käppala centrum ska främjas.
- Kompletteringen längs Gåshagaleden ska leda till att Gåshaga länkas samman med bebyggelsen på Holavedsvägen. Befintlig bebyggelse på Gåshagahöjden ska regleras genom detaljplan. I övrigt ska skogsområdet på Gåshagahöjden bevaras.

Aktuell detaljplan är förenlig med översiktsplanen då den planlägger och bekräftar befintlig bostadsbebyggelse längs med Gåshagaleden.

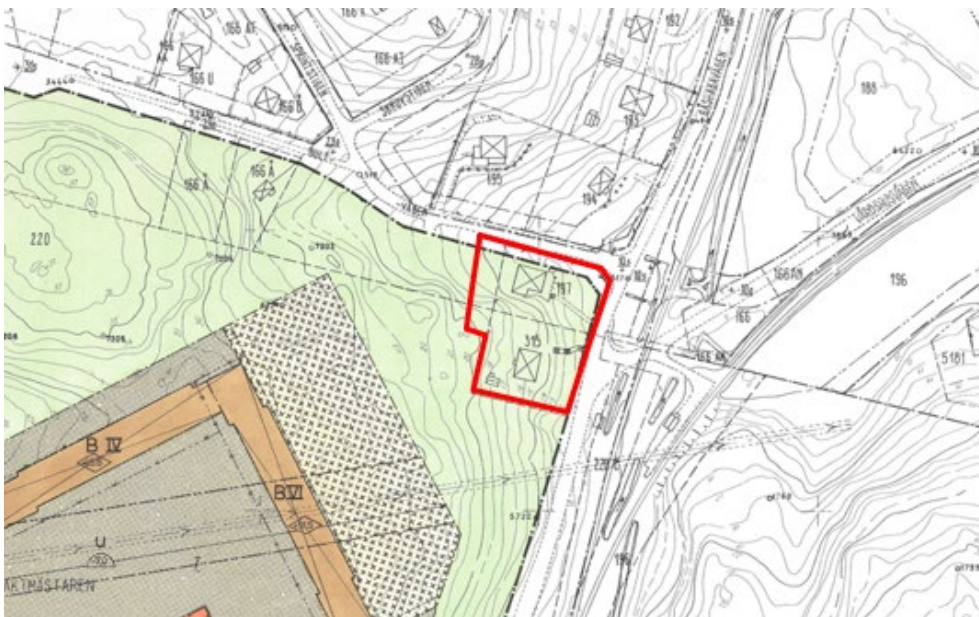
Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för fastigheterna är Förslag till ändring av stadsplan för delar av stadsdelarna Käppala och Killinge (kvarteret Vaktmästaren m.m.) från 12 april 1972 (0186-22/1972D). Planen anger allmän plats för park eller plantering för fastigheterna Lidingö 12:194, Lidingö 12:206, Lidingö 11:3 och Lidingö 12:232.

Detaljplanen gäller för större delen av fastigheten Lidingö 12:194 och medger park eller plantering därtill är en mindre del av fastigheten inte planlagd. På fastigheten finns idag en villa i trä som senast har använts som bostad och en ändring av detaljplanens tillåtna markanvändning skulle därmed bekräfta denna användning och göra fastigheten planenlig.

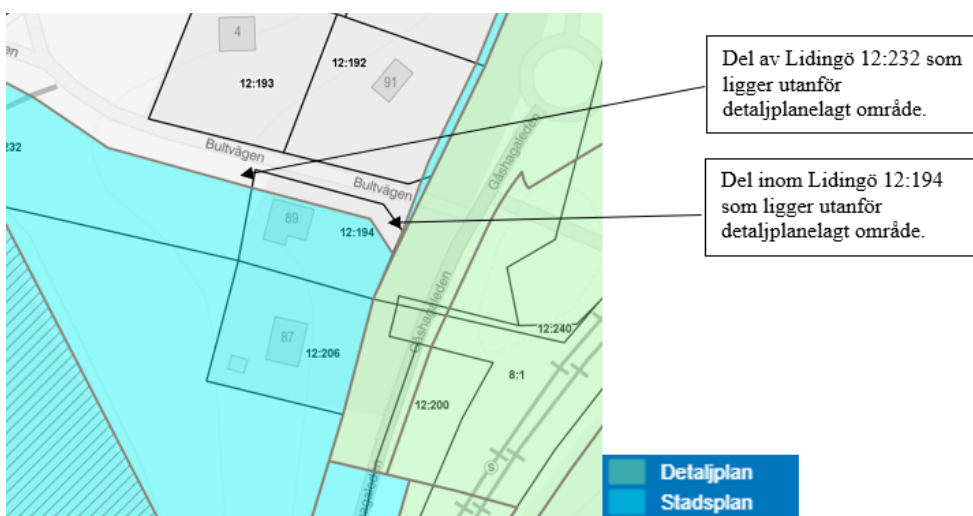
Detaljplan gäller för hela fastigheten Lidingö 12:206 och medger park eller plantering. Fastigheten används i dag för bostadsändamål och en ändring av detaljplanens tillåtna markanvändning skulle därmed bekräfta dagens användning och göra fastigheten planenlig. Detta skulle möjliggöra att huset bevaras och får återuppbyggas i händelse av till exempel brand eller annan förstörelse.

De delar av detaljplanen som ligger inom aktuellt planområde kommer att upphävas när aktuell detaljplan får laga kraft.



Bilden visar gällande detaljplan för Lidingö 12:194, Lidingö 12:206, Lidingö 11:3 och Lidingö 12:232. Fastigheterna är markerade med rött.

De norra delarna av fastigheten Lidingö 12:194 och Lidingö 12:232 omfattas inte av någon detaljplan utan de ligger utanför planlagd mark.



Bilden visar den del av fastigheterna Lidingö 12:194 och Lidingö 12:232 som inte omfattas av någon detaljplan.

Riksintressen

Inga riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken berörs av planen.

Planens överensstämmelse med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken

Detaljplanen är förenlig med bestämmelserna i 3 kap. miljöbalken avseende lämplig användning av mark- och vattenresurser.

Miljömål

En bedömning har gjorts av hur detaljplanen överensstämmer med de nationella miljömålen. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att aktuell detaljplan inte hindrar uppfyllandet av de nationella miljömålen.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som är inskrivet i miljöbalkens femte kapitel. Regeringen har utfärdat en förordning med miljökvalitetsnormer för utomhusluft, buller och vattenkvalitet. Vid planläggning enligt PBL ska miljökvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken följas.

Luft

Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för luft.

Vatten

Vattenförekomsten som planområdet avvattnas till är Askrikefjärden. Askrikefjärden har enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS, 2021) statusklassning och miljökvalitetsnormer enligt nedan.

Vattenförekomst Askrikefjärden	Ekologisk status	Kemisk status
Befintlig status	Otillfredsställande	Uppnår ej god
Miljökvalitetsnormer	God ekologisk status 2027	God kemisk ytvattenstatus med undantag för att det ej uppnås god kemisk ytstatus för bromerad difenyleter och kvicksilver och kvicksilverföreningar.

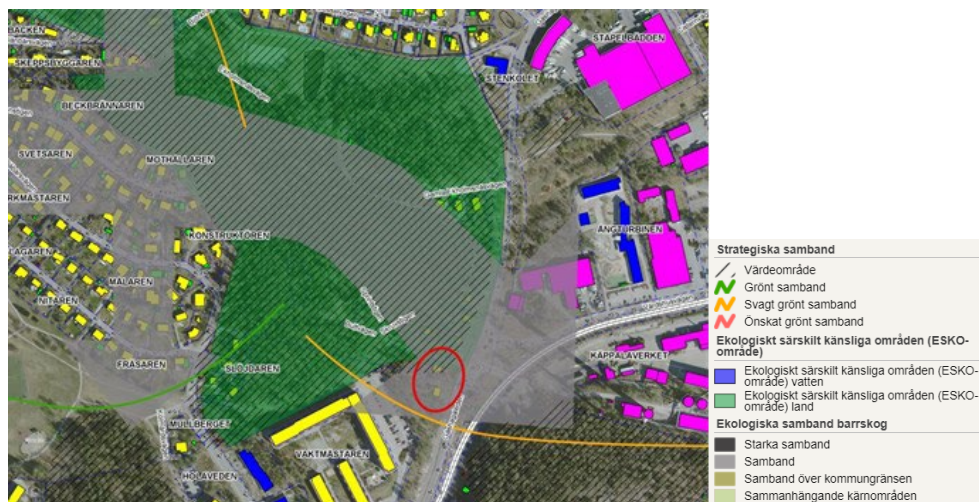
Detaljplanen bedöms inte hindra möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Läs mer under rubriken Dagvatten.

Planförslag och konsekvenser

Natur och stadsbild

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger i Käppala på östra Lidingö i anslutning till Gåshagaleden. Sydväst om planområdet sluttar marken uppåt och på höjden finns ett flerbostadsområde med tillhörande parkeringsytor. Norr om planområdet finns en gruppering med friliggande villor och öster om planområdet går Gåshagaleden och Lidingöbanan och i anslutning till det finns Käppalaverket. Inom planområdet finns två befintliga friliggande villor och området sluttar ner mot nordöst. Växligheten är blandad och relativt lågvuxen och på flertalet ställen finns berg i dagen och gjutna detaljer. Längs planområdets östra del och längs Gåshagaleden finns en lägre stenmur. I väster gränsar planområdet till ett naturområde med barrblandskog. Naturområdet har naturvärdesklassningen påtagligt naturvärde. I Lidingös grönplan är naturområdet utpekad som ett ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO-område). ESKO-områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön. Naturområdet är även utpekad som ett värdeområde och del i ett grönt samband med barrskog. Värdeområdena ska bevaras och vårdas för att bibehålla och utveckla sina ekologiska värden. Det gröna sambandet är markerat som svagt från planområdet och österut på grund av Gåshagaleden som utgör en barriär.



Bilden visar ESKO-område och gröna samband. Planområdet är markerat med röd oval.

Planförslag-och konsekvenser

Planens omfattning och konsekvenser är begränsade då planen huvudsakligen säkerställer att befintlig bostadsbebyggelse inte längre är oförenlig med gällande detaljplan. Planen skyddar befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom fastigheten Lidingö 12:206 och skapar möjligheter att flytta angöringspunkten för fastigheten från Gåshagaleden till Bultvägen. Bebyggelsen inom fastigheten

Lidingö 12:194 har inte samma värden och ges därför en större byggrätt. Planen har även begränsad påverkan kopplat till natur och stadsbild. Endast en liten del av planområdets norra del ligger inom det utpekade ESKO-området och värdeområdet. Fastigheterna har till viss del naturmarkskaraktär men bedöms ha en liten del i värdet av det större naturområdet utanför planområdet. Detaljplanens genomförande bedöms inte ha negativ påverkan på de utpekade värdena.

Bebyggelse och gestaltning

Nulägesbeskrivning

På fastigheten Lidingö 12:194 finns idag en friliggande villa utan särskilda kulturvärden som upptar en yta på cirka 88 kvm. Byggnaden har ändrats och byggts om i omgångar och ägs av Lidingö stads tomtaktiebolag. Tomten är lätt sluttande mot öster och har direkt åtkomst till Bultvägen med garagedörr i källarplan.



Detaljer vid entré på byggnadens södra fasad samt vy över byggnadens västra fasad med huvudentré.

På fastigheten Lidingö 12:206 finns idag en friliggande villa ritad av Stockholmsarkitekten E. Hammar, den fick bygglov 1933. Byggherre var banarbetare E. Helge. Byggnaden är en av få kvarvarande industrirelaterade egnahemsbyggnader som uppfördes i området under 1900-talet.

Villan ligger på en kuperad tomt som lutar ner mot öster. Byggnaden är uppförd i en våning med källare och taket är ett tälttak och klätt med lertegel. Sockeln är spritputsad och målad i grått. Fasaden är klädd med stående locklistpanel i trä och målad i gul kulör med tvåluftsfönster i trä med tredelad spröjsning.

Fönstersnickerier är vita, men foder, knutar och övriga snickerier är målade i brun kulör. På fasad mot öster finns ett litet burspråk, och källarvåningen har två små källarfönster. På byggnadens västra fasad finns entrén som kröns av ett litet plåtavtäckttak som vilar på två nätta brunmålade kolonner.

Ursprungligt bygglov redovisar en liten lunettformad takkupa mot öster. Denna ska ha tagits bort vid en senare takrenovering och inte återställts.



Äldre bild av huvudbyggnaden som visar lunettformad takkupa på dess östra fasad.



Huvudbyggnaden från väster med uthus till höger i bilden.

I dag är huvudbyggnadens byggnadsarea drygt 90 kvm. På baksidan om huvudbyggnaden finns också ett mindre uthus med en byggnadsarea på ca 16 kvm. Uthuset har pappklätt tak och fasad klädd med locklistpanel i trä. Uthuset är målat i samma kulörer som huvudbyggnaden.



På vänstra bilden ses huvudbyggnaden från öster, på högra bilden ses uthusets östra och norra fasad.

Byggnadsbeskrivning huvudbyggnad på fastigheten Lidingö 12:206

Antal våningar: 1 våning och källare

Stomme/konstruktion: Grundmurar uppförda i betong, övrig stomme uppförd i trä

Takform: Tålttak

Taktäckningsmaterial: Lertegel

Skorsten: Två skorstenar varav den ena murad och den andra täckt med rödmålad plåt.

Sockel: Grov spritputs

Fasader: Klädda med stående locklistpanel i trä

Fasadkulör: Byggnaden är målad i en lejongul kulör, med bruna detaljer och snickerier

Fönster: Tvålufts-fönster i trä, med tredelad spröjs i vardera luft

Utvändiga detaljer: Mindre burspråk mot öster

Övriga händelser: Ursprungligt bygglov redovisar en liten lunettformad takkupa mot öster. Denna ska ha tagits bort vid en senare takreovering och inte återställts.

Tomt: Tomten är kuperad, med en uppvuxen villaträdgård och på vissa ställen berg i dagen. Lägre stödmurar i natursten finns mot Gåshagaleden, samt en stenvägg i tomtgräns mot väster vid allmänningen.

Planförslag och konsekvenser

Bebyggelsen på fastigheten Lidingö 12:194 saknar särskilda egenskaper som är värda att bevara och beläggs därför inte med skyddsbestämmelser. Planen har bygg rätt som medger uppförandet av en huvudbyggnad på 140 kvm med komplementbyggnad om max 30 kvm (e1). Huvudbyggnaden ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad minst 1 meter från fastighetsgräns (p1). Huvudbyggnaden ska utformas med sadeltak, mansardtak eller valmat tak och den får ha en högsta byggnadshöjd om 7,5 meter (f1, högsta byggnadshöjd i meter).

Byggrätten för huvudbyggnaden på fastigheten Lidingö 12:206 utökas något mot väster och medger upp till 130 kvm total byggnadsarea (e2).

Utformningsbestämmelser reglerar att eventuell tillbyggnad på ursprunglig byggnadsvolym ska göras varsamt och med hänsyn till befintlig karaktär. Högsta

nockhöjd är +23,5 meter över stadens nollplan (f2 och högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan).

På fastigheten får en komplementbyggnad om max 20 kvm uppföras med en högsta byggnadshöjd på 3 meter. Komplementbyggnaden får inte inredas för bostad och måste placeras minst 1 meter från fastighetsgräns (e3 och p2).

Längs planområdets östra del, längs Gåshagaleden, finns en cirka 10 meter bred remsa av prickmark inom vilken man inte får uppföra byggnad (prickmark). Del av dess syfte är att undvika att byggnader uppförs inom ett område som är påverkat av buller. Därtill är syftet också att hindra bebyggelse från att uppföras i nära anslutning till sekundär led för farligt gods (Gåshagaleden).

Kulturmiljö

Planen avser skydda befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom fastigheten Lidingö 12:206. De bestämmelser som införs på plankartan syftar till att värna om den ursprungliga bebyggelsens karaktär och historia. I övrigt finns ingen kulturmiljö att beakta inom planens närområde.

Byggnaden på fastigheten Lidingö 12:206 är särskilt värdefull och får inte förvanskas och ges därför ett förstärkt skydd genom planbestämmelser. De bestämmelser som införs på plankartan syftar till att värna om den ursprungliga bebyggelsens karaktär och historia. Huvudbyggnaden bedöms vara kulturhistoriskt särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § PBL.

Huvudbyggnaden beläggs med ett rivningsförbud (r) samt bestämmelse om att ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag med avseende på volym, placering, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå. Därtill ska ändringar utformas väl integrerade med byggnadens specifika karaktärsdrag, och byggnadsutformning från 1930-talets egnahemsrörelse (k).

Följande karaktärsdrag och värden som anges på plankartan ska särskilt beaktas vid ändring:

- Byggnadens nätta volym och tydliga inledning i källare och våningsplan
- Stående locklistpanel i trä
- Tvåluftsfönster i trä, med tredelad spröjs i vardera luft
- Tältformat (valmat) tak klätt med lertegel
- Burspråk mot öster

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

Byggnaden på Lidingö 12:206 är kulturhistoriskt särskilt värdefull. Av den anledningen regleras i detaljplaneförslaget att fastigheten inte omfattas av möjlighet till vissa av de bygglovsbefriade åtgärderna enligt 9 kapitlet 4 § pkt 4a-4c § PBL, det vill säga för så kallade Attefallsåtgärder.

För fastigheten införs utökad lovplikt för de åtgärder som gäller själva huvudbyggnaden. Lovplikten utökas inte för friliggande Attefallshus.

För fastigheten krävs således bygglov för att:

- göra en tillbyggnad på max 15 kvadratmeter
- bygga högst två takkupor
- i ett enbostadshus inreda ytterligare en bostad

Detta innebär att ovanstående byggnadsåtgärder prövas mot bestämmelserna i detaljplanen. På plankartan regleras detta med bestämmelsen: ”Bygglov krävs även för tillbyggnader, takkupor samt inredning av ytterligare bostad som annars är lovbefriade enligt PBL 9 kap. 4 b-c §§.”

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Gator

Planområdet gränsar till Gåshagaleden i öster och Bultvägen i norr. Gåshagaleden har ett körfält i vardera riktningen med en separat gång- och cykelbana väster om körbanan. I anslutning till planområdet finns en busshållplats. Högsta tillåtna hastighet på Gåshagaleden är 60 km/h och vägen är rekommenderad sekundär väg för farligt gods. Bultvägen som ansluter till Gåshagaleden i anslutning till planområdets nordöstra hörn har en högsta tillåtna hastighet på 30 km/h. Vid trafikmätning 2018 längs Gåshagaleden mellan Bultvägen och Herkulesvägen (söder om planområdet) registrerades ca 3500 fordon/dygn. Lidingö stads prognos är att dessa siffror inte kommer att öka märkvärt i framtiden då planområdet ligger i Lidingös östra delar där möjliga exploateringar redan är gjorda och det finns inga planer på stora byggprojekt som kan medföra ökad trafikbelastning.



Bilden visar vägar i anslutning till planområdet (markerat i svart) samt befintliga parkeringar (markerat med röda pilar).

Parkering

Fastigheten Lidingö 12:194 ansluter idag direkt från Bultvägen till garage i byggnadens källare. Därtill finns utrymme för markparkering i anslutning till byggnadens entré längs Bultvägen. Fastigheten Lidingö 12:206 angörs från Gåshagaleden genom att passera den intilliggande gång- och cykelbanan och parkera längst ner på den sluttande tomten i anslutning till en stenmur. Platsen är inte optimal då parkeringens lokalisering medför osäkra trafikrörelser som korsar både väg för biltrafik, gång och cykel. Dessutom sker trafikrörelserna i anslutning till en busshållplats och mot en väg som är rekommenderad sekundär väg för farligt gods.



Befintlig parkering i anslutning till Lidingö 12:206 som ansluter direkt mot Gåshagaleden genom att korsa gång- och cykelbana.

Gång- och cykel

Separerad gång- och cykelbana löper mellan planområdet och Gåshagaleden i nord-sydlig sträckning. I höjd med planområdets sydöstra del korsas gc-banan av bilar som ska parkera i anslutning till fastigheten Lidingö 12:206.

Kollektivtrafik

Gåshaga station ligger ca 5 minuters promenad från planområdet. I direkt anslutning till planområdet finns busshållplats Talludden vid vilken linje 291 och 921 stannar.

Planförslag och konsekvenser**Gator**

Planen bedöms påverka trafiken på ett positivt sätt i och med att parkeringen för Lidingö 12:206 avses flyttas så att den ansluter till Bultvägen i stället för Gåshagaleden. Med ändringen undviks trafikrörelser som korsar gång- och cykelbanan i anslutning till busshållplatsen samt att anslutning inte görs direkt ut på sekundär led för transport av farligt gods.

Parkering

I dagsläget finns parkeringen till fastigheten Lidingö 12:206 i dess sydöstra hörn och den ansluter direkt till Gåshagaleden. Mellan parkeringen i fastighetsgräns och Gåshagaleden går en separat gång- och cykelbana och en kort bit innan parkeringen finns en busshållplats för lokaltrafiken. Parkeringsituationen skapar oönskade trafikrörelser där bilar korsar gång- och cykelbanan och det sker dessutom i anslutning till busshållplats. Därtill är Gåshagaleden sekundär led för transport av farligt gods. Med bakgrund i det föreslås en alternativ lösning för parkeringen kopplat till fastigheten Lidingö 12:206. I planen ingår en yta med kvartersmark väster om Lidingö 12:194 och 12:206 som omfattar delar av fastigheterna Lidingö 11:3 och Lidingö 12:232. Marken är belagd med prickmark och delen närmast Bultvägen har påskriften parkering. Inom denna del ska parkeringsplatser kunna anordnas. Parkeringsplatserna ska anordnas i direkt anslutning till Bultvägen och från dessa angörs sedan respektive fastighet till fots på lämpligast sätt. Denna lösning bör åstadkomma en mer trafiksäker lösning. För att säkerställa lösningen ska ett avtalsservitut tecknas mellan fastighetsägaren och kommunen som ger fastighetsägaren möjlighet att anlägga en parkering i anslutning till Bultvägen samt en trappa för att underlätta rörelse mellan parkering och fastigheten. I utformningen av planen skapas även möjlighet för ägaren av fastigheten Lidingö 12:194 att använda sig av samma lösning. Inom planen regleras detta med kvartersmark för bostadsändamål som är belagd med prickmark samt att det i anslutning till Bultvägen finns påskrift om (parkering), som specificerar att parkeringsplatser får anordnas i anslutning till Bultvägen.

Gång- och cykel

Trafiksäkerheten för gående och cyklister bedöms öka med planens genomförande då den planerade flytten av parkeringen för Lidingö 12:206 undviker korsande trafikrörelser i anslutning till planområdet.

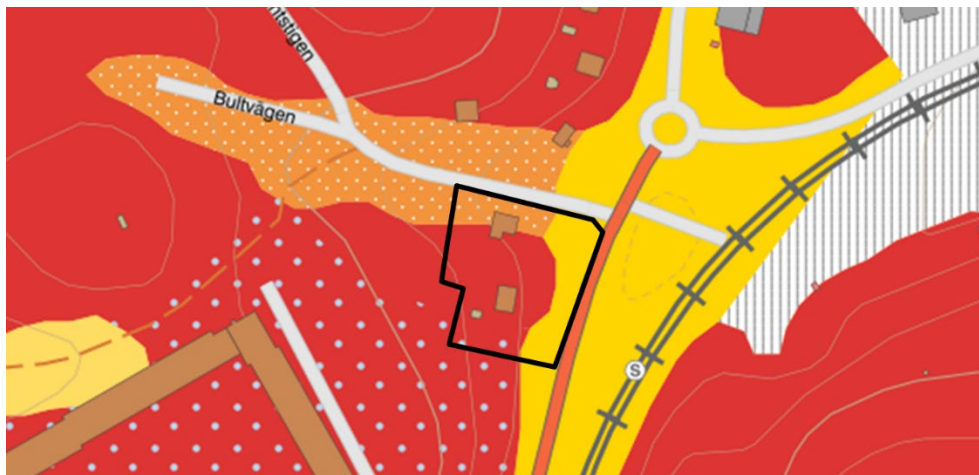
Kollektivtrafik

Planens genomförande påverkar inte kollektivtrafiken i stort men planens ändrade trafiklösning kan leda till ökad trafiksäkerhet kopplad till busshållplats Talludden.

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Marken inom planområdet består huvudsakligen av urberg. Delar av området består av glacial lera och postglacial sand med vissa inslag av morän.



Jordartskarta med urberg i rött, glacial lera i gult, postglacial sand i orange och morän markerat med prickar. Bild: SGU

Planförslag-och konsekvenser

Grundläggningsförhållandena för eventuell nybyggnation bedöms vara goda då stor del av planområdet består av berg. Den del av planområdet som består av glacial lera belagts med prickmark i plankartan.

Teknisk försörjning

Nulägesbeskrivning

Värme, vatten och avlopp

Byggnaderna inom planområdet är anslutna till ledningsnätet för vatten och avlopp, inga dagvattenserviser finns till fastigheterna Lidingö 12:194 eller 12:206. Ledningarna är förlagda längs vägarna i anslutning till planområdets norra och östra del. Fastigheten Lidingö 12:206 är ansluten till fjärrvärmenätet.

El, ledningar, tele, fiber och digital kommunikation

Ellevio och Skanova har ledningar som ansluter fastigheten Lidingö 12:194 från norr och Lidingö 12:206 från öster. Stockholm Exergi har ledningar som ansluter fastigheten Lidingö 12:206 från öster.

Avfall

Hämtning av avfall sker i anslutning till respektive fastighets parkering. För fastigheten Lidingö 12:206 är det en icke önskvärd lösning för avfallsentreprenörens personal eller för gående och cyklister som riskerar möten med hämtningsfordon på gång- och cykelbanan. Närmaste återvinningsstation finns vid Holavedsvägen, cirka 300 meter sydväst om planområdet.

Planförslag och konsekvenser**Värme, vatten och avlopp**

Planen medför inte behov av ytterligare ledningar eller flytt av befintliga.

El, ledningar, tele, fiber och digital kommunikation

Planens genomförande medför inte behov av flytt av ledningar annat än möjligen för anslutning av byggnad på privat fastighet.

Avfall

Vid flytt av parkering för fastigheten Lidingö 12:206 förslås även avfallshantering att omlokaliseras till samma plats som parkeringen. Om hämtning av avfall flyttas kan effekterna av planen ha positiva effekter, i övrigt bedöms planen inte medföra några konsekvenser för avfallshantering.

Dagvatten**Nulägesbeskrivning**

Planområdet utgörs idag till stor del av kraftigt kuperad naturmark med berg i dagen och med ett varierat markskikt med vegetation. De låglänta delarna av området består huvudsakligen i grunden av glacial lera som generellt har låg genomsläpplighet och infiltrationsförmåga. Inom planområdet finns ingen hårdgjord yta men i planområdets direkta anslutning finns hårdgjorda vägar för gång-, cykel- och biltrafik. Öster om planområdet, invid Gåshagaleden, finns en förbindelsepunkt för dagvatten till vilken dagvatten från planområdet rinner. Området ligger inom tekniskt avrinningsområde till Askrikefjärden.

Planförslag och konsekvenser

Planens genomförande förväntas inte ha negativa effekter på dagvattenhanteringen då den i huvudsak befäster befintlig användning av marken. En viss utökning av byggrätterna medges men bedöms ha marginell påverkan på dagvattenflödet.

För att säkerställa att negativ påverkan undviks regleras på plankartan att takvatten ska infiltreras inom egen fastighet. Detta sker redan idag men säkerställs också med planbestämmelse.

Därtill ställs även krav på marklov för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet. Planen reglerar också maximal mängd hårdgjord yta (n). Dessa bestämmelser skapar möjligheter för ett tillfredsställande omhändertagande av dagvatten och minimerar risken att planen kan ha negativ inverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten.

Risker, miljö, hälsa och säkerhet

Öster om planområdet ligger Käppalaverket som är ett reningsverk av regionalt intresse som i nuläget servar 11 kommuner. Därtill tar man omhand exempelvis fosfor, kväve och andra organiska föroreningar som bland annat används för att producera slam, biogas och värme. Den snabba befolkningsökningen i Stockholms län innebär en ökning av antalet anslutna personer till Käppalaverket. Därför har Käppalaverket fått tillstånd att utöka verksamheten för rening av avloppsvatten för upp till 900 000 personekvivalenter. Det är en utökning av dagens tillstånd med 200 000 personekvivalenter.

Det nya tillståndet innebär även en ökning av fordonsgasproduktion. I miljökonsekvensbeskrivningen till tillståndsansökan anges att transporter till Käppalaverket kommer att öka och verksamhetens transporter har tillstånd att huvudsakligen köras på dagtid. Lukten antas inte öka utan snarare minska då slamutlastningen nu är inbyggd och moderniserad. Utsläpp av luktande ämnen sker från reningsverket och tunnelsystemet. Anläggningen är till stora delar förlagd under jord vilket underlättar uppsamling och rening av luktande ventilationsströmmar. Käppalaverkets fastighet ligger cirka 65 meter från planområdet. I Gåshaga finns även ett mindre verksamhetsområde och inom området finns huvudsakligen handel och skolverksamhet.

Närheten till Käppalaverket bedöms inte innebära hinder att planlägga området för bostäder.

Förorenad mark

Det finns inte några kända markföroreningar inom planområdet. Ingen verksamhet med potential till att kunna förorena marken har bedrivits inom planområdet.

Radon

Berggrunden i Lidingö klassas som normalriskmark beträffande radon. Eventuellt uppförande av nya byggnader för stadigvarande vistelse på normalradonmark ska utföras radonskyddade.

Buller

Nulägesbeskrivning

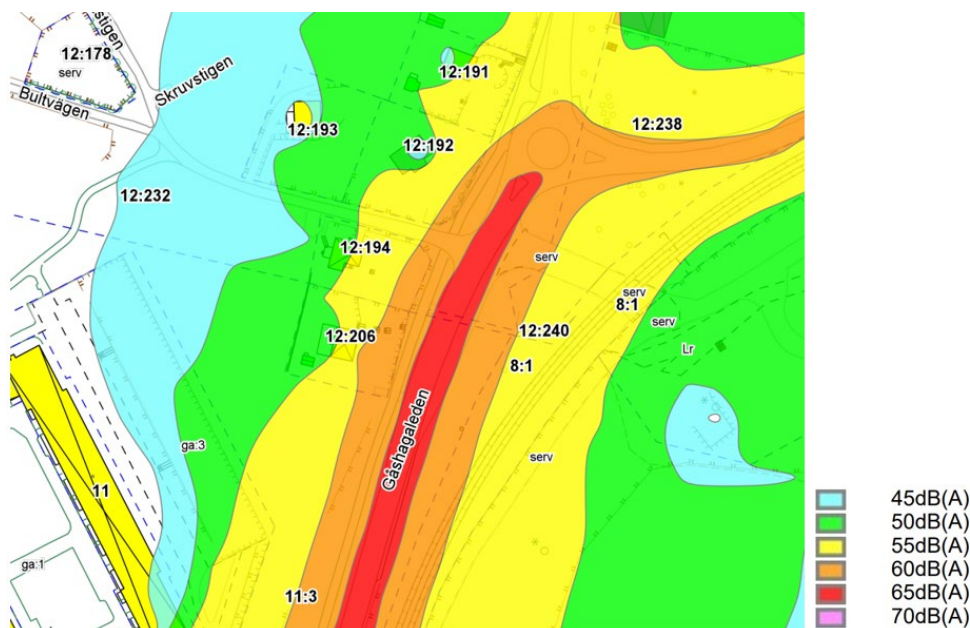
Planområdet ligger inom område med påverkan från Gåshagaleden och Lidingöbanan. Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller följande krav på bullemnivåer från spårtrafik och vägar:

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:

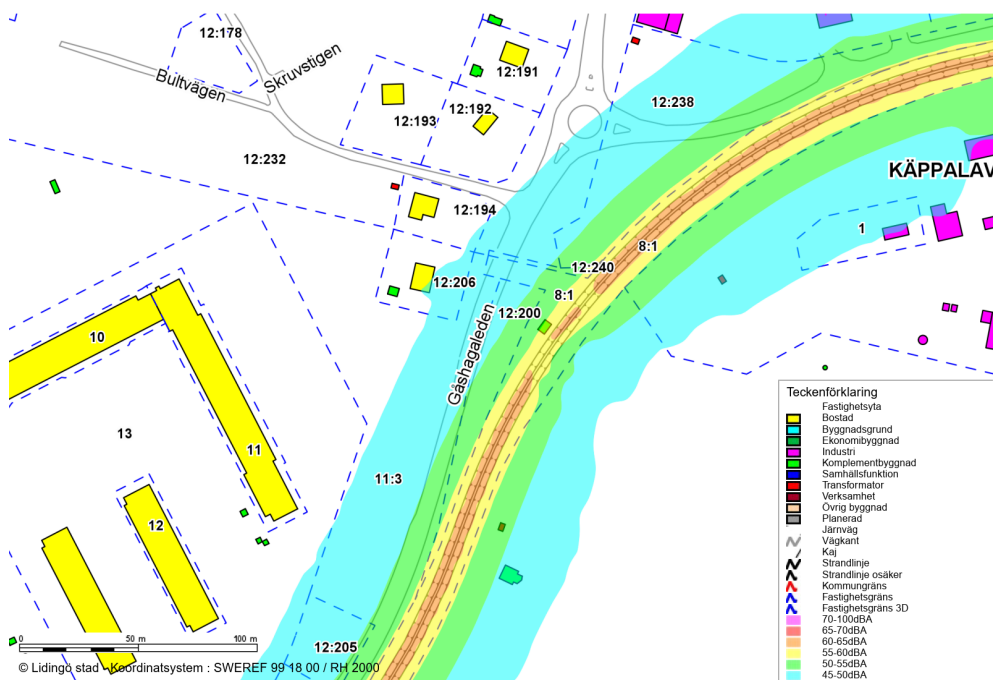
1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

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.



Buller från Gåshagaleden. Dygnskvivalent ljudnivå 5 m över mark. Byggnaderna inom planområdet ligger inom område med ekvivalenta bullernivåer kring 50–60 dB(A). Källa: Beräknade värden, 2022, Lidingö stad.



Buller från Lidingöbanan. En byggnad inom planområdet ligger i angränsning till område med ekvivalenta bullernivåer kring 45-50 dB(A). Källa: Beräknade värden, 2012, Lidingö stad.

Planförslag och konsekvenser

Enligt Lidingös beräknade värden ligger bostadshusen inom planområdet inom ett område med bullernivåer från Gåshagaleden kring 50-55 dBA vilket innebär att godkända värden inryms utan åtgärder. Bullernivåerna från Lidingöbanan når som mest nivåer mellan 45-50 dBA i planområdets sydöstra hörn, även dessa värden bedöms inte medföra krav på åtgärder.

Ytan närmast Gåshagaleden regleras med prickmark i plankartan för att undvika uppförande av byggnad inom området som är utsatt av högre bullernivåer.

Regleringar rörande buller baserar sig på Lidingö stads beräknade värden. Dessa värden bedöms fortsätta ligga på motsvarande nivåer i framtiden. I stadens översiktliga planering finns inga planer på byggprojekt som kommer leda till framtida ökade trafikmängder längs Gåshagaleden. Planområdet ligger i de östra delarna av Lidingö och nära slutet av stadens vägnät vilket begränsar risken för att påverkan från trafikbuller ska kunna tillkomma.

Ras, skred, erosion, sättningar

Marken inom planområdet består i huvudsak av urberg med inslag av berg i dagen. I de flackare partierna i norra och östra delarna av planområdet finns inslag av glacial lera och postglacial sand.

Planområdet innehåller inga branta bergslänter där det föreligger risk för blocknedfall och bergras. Inga särskilda åtgärder gällande berg och blocknedfall behöver införas i planen.

Översvämningsrisk

Hela planområdet är lätt sluttande mot nordöst och bostadshusen inom planområdet står på en höjd vilket leder till att översvämningsrisken är minimal.

Öster om planområdet finns ett område som potentiellt kan översvämmas. I planen regleras maximal mängd hårdgjord yta samt att krav ställs på marklov för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet. Detta bör minimera risken att bebyggelsen inom planområdet kan påverka situationen på ett negativt sätt.

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

Gåshagaleden är klassad som sekundär led för transporter med farligt gods. Det innebär att transporter kan anvisas till vägen och att det i det här fallet utgörs av transporter som lämnar alternativt hämtar farligt gods i Gåshaga och Käppalaverket. Ingen okontrollerbar genomfartstrafik av farligt gods förekommer. Länsstyrelsen i Stockholms län anser att riskerna ska beaktas vid framtagande av detaljplaner inom 150 meter från väg och järnväg där det transporteras farligt gods. I vilken utsträckning och på vilket sätt riskerna ska beaktas beror på hur riskbilden ser ut för det aktuella planförslaget. Enligt Länsstyrelsens riktlinjer behöver det, för de flesta sekundära leder, finnas ett bebyggelsefritt skyddsavstånd på minst 25 meter mellan vägen och markanvändningen bostäder (B).

Planförslag och konsekvenser

Befintliga byggnader inom planområdet ligger cirka 25 respektive 30 meter från Gåshagaledens mitt. Detaljplanens syfte är huvudsakligen att bekräfta och säkerställa befintlig användning inom området. Bostadsbyggnaderna ligger högre i terrängen i förhållande till Gåshagaleden och har huvudentréer vända från leden. Detta innebär en riskreducerande effekt vid exempelvis olycka med läckage av brandfarlig vätska och pölbrand.

För att säkerställa att förhållandena inom planområdet kvarstår regleras ytan närmast Gåshagaleden med prickmark i plankartan för att undvika uppförande av byggnad inom område som kan bedömas som mer riskfyllt. Därtill regleras i planen att det ska vara möjligt att utrymma bort från Gåshagaleden på ett säkert sätt

(m). Detta görs för att säkerställa att de förutsättningar som råder inom planområdet kvarstår.

Planens genomförande medför att in- och utfart till parkering för fastigheten Lidingö 12:206 kan flyttas till Bultvägen i stället för Gåshagaleden. Flytten av parkeringen innebär ökad säkerhet längs leden för farligt gods då den innebär att man undviker att bilar behöver backa över gång- och cykelbanan och ut på Gåshagaleden.

Till detaljplanen har en riskutredning gjorts för att utreda om transporter av farligt gods utgör en risk för människors säkerhet och för olyckor. I riskutredningen konstateras att för den aktuella delen av Gåshagaleden är det endast Käppalaverket som förväntas medföra några betydande transporter med farligt gods.

Käppalaverket är ett avloppsreningsverk som ligger öster om planområdet. På Käppalaverket utvinns biogas ur slammet som blir kvar efter reningsprocessen. Biogasen förädlas till fordonsgaskvalitet på fordonsgasanläggningen inom området. Den färdiga fordonsgasen levereras i rörledningar under mark till SL:s bussdepåer. Fordonsgasen transporteras därmed inte på Gåshagaleden och utgör ingen säkerhetsrisk.

För att bedriva verksamheten vid Käppalaverket krävs det olika typer av processkemikalier som transporteras till Käppalaverket via Gåshagaleden. I tabellen nedan redovisas antalet transporter av processkemikalier samt transporterade mängder per år i nuläget till Käppalaverket.

Processkemikalier	Uppskattat antal transporter per år	Ungefärliga mängder per år [Ton]
Järnklorid	6	200
Järnsulfat	156	3 250
Polymer SA20	6	90
Polymer förtjockning SB10	6	50
Polymer förtjockning SB00	2	6

Antalet transporter av processkemikalier samt transporterade mängder per år.

Under år 2023 tillkommer transporter av metanol och uppskattningsvis handlar det om cirka 15 transporter per år, vilket motsvarar 554 ton per år. Antalet transporter förväntas därefter öka årligen till följd av högre förbrukning och år 2027 uppgår dessa till uppskattningsvis 56. Utöver transportererna av processkemikalier hanteras även laboratoriekemikalier och farligt avfall. Totalt handlar det om cirka 184 transporter per år.

Av transportererna med kemikalier till Käppalaverket är det endast transportererna med metanol respektive järnklorid som kategoriseras som transporter av farligt gods. Antalet transporter med farligt gods till Käppalaverket förväntas under år 2023 uppgå till totalt 21 transporter och av dessa transporter utgör 15 stycken transporter med metanol och 6 stycken transporter med järnklorid. Antalet transporter av

metanol förväntas därefter öka årligen till följd av högre förbrukning och år 2027 uppgår dessa till uppskattningsvis 56. I nuläget förekommer det inte några transporter med farligt gods i form av gaser.

Vid transport av farligt gods på Gåshagaleden kan en trafikolycka inträffa som leder till ett utsläpp av det farliga godset. I riskutredningen har sannolikheten för att en olycka med farligt gods ska inträffa beräknats. Det konstateras att en olycka med farligt gods förväntas inträffa ungefär en gång per 226 894 år. Riskerna förknippade med farligt gods-olyckor beräknas och kvantifieras med hjälp av riskmättet individrisk.

Beräkningarna visar att individrisken är under ALARP-området och är acceptabel oavsett avståndet från väggkant på Gåshagaleden. Därmed finns det inget krav på ytterligare skyddsåtgärder för att reducera risknivån för planområdet.

Med hänsyn till rimlighetsprincipen rekommenderas det att vissa skyddsåtgärder ändå bör beaktas vid utformningen av planområdet, även om individrisknivån redan är på en acceptabel nivå. Dessa åtgärder är de som finns på plankartan, prickad mark närmast vägen och bestämmelse om att det ska vara möjligt att utrymma bort från Gåshagaleden på ett säkert sätt.

Tillgänglighet

Nulägesbeskrivning

Fastigheten Lidingö 12:194 är relativt flack i anslutning till huvudbyggnaden och entrén har tillgänglighetsanpassats med ramp från parkeringsplatsen i anslutning till Bultvägen. Fastigheten Lidingö 12:206 har svårare med tillgängligheten då den är kuperad och har trappor upp till entrén. Entrén till huvudbyggnaden ligger mer än 25 meter från fastighetsgräns i anslutning till väg.

Planförslag och konsekvenser

En byggnad ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga finns i plan- och bygglagen och plan- och byggförordningen. I Boverkets byggregler förtydligas tillgänglighetskraven. Tillgänglighetskraven finns som tomtkrav, utformningskrav och tekniska egenskapskrav. I Boverkets byggregler anges att en angöringsplats för bilar ska finnas och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meter från en tillgänglig entré till bostadshus. Från parkeringen ska det finnas en gångväg till entrén som är tillgänglig för rullstol/rullator/barnvagn. I Boverkets byggregler anges att rum och uteplatser i bostäder ska vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Om en bostad har flera våningsplan ska entréplanet vara tillgängligt och innehålla alla bostadsfunktioner, det vill säga utrymme för sömn, samvaro, matlagning hygien och förvaring.


Vid ändring av en befintlig byggnad ska kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga normalt enbart tillämpas på den ändrade delen. Om hela eller en betydande del av byggnaden påtagligt förnyas, det vill säga ombyggnad, så ska kraven uppfyllas för hela byggnaden, eller om det inte är rimligt, för hela den del som påtagligt förnyas.

Om byggnaden på fastigheten Lidingö 12:194 skulle ersättas med en ny kommer krav om tillgänglighet att tillämpas. Vid ansökan om tillbyggnad på Lidingö 12:206 ställs krav att tillbyggnaden ska vara tillgänglig. Entrén till bostadshuset ligger mer än 25 meter från fastighetsgräns och saknar tillgänglighet för exempelvis rullstol eller rullator. Det finns dock möjlighet att göra undantag från kraven på tillgänglighet till ett en- eller tvåbostadshus om det med hänsyn till terrängen inte är rimligt att uppfylla kraven om en tillgänglig entré (PBL 8 kap 6 §).

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelser:	Förklaring/syfte:
Användning av kvartersmark	
B	Bostäder.
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	
e ₁ 140	Max en huvudbyggnad per fastighet. I huvudbyggnad får högst en lägenhet finnas. Största byggnadsarea för huvudbyggnaden är 140 kvadratmeter. Utöver huvudbyggnaden får högst 30 kvadratmeter komplementbyggnad uppföras. Komplementbyggnad får uppföras i en våning med en högsta byggnadshöjd om 3 meter. I komplementbyggnaden får ej bostad inredas.
e ₂ 130	Max en huvudbyggnad per fastighet. I huvudbyggnad får högst en lägenhet finnas. Största byggnadsarea för huvudbyggnaden är 130 kvadratmeter.
e ₃ 20	Komplementbyggnad om max 20 kvadratmeter får uppföras. Komplementbyggnad får uppföras i en våning med en högsta byggnadshöjd om 3 meter. I komplementbyggnaden får ej bostad inredas.
0,0 Byggnadshöjd	Högsta byggnadshöjd i meter.
+0,0 Nockhöjd	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan.
f ₁	Huvudbyggnad ska utformas med sadeltak, mansardtak eller valmat tak.
f ₂	Tillbyggnad på ursprunglig byggnadsvolym ska göras varsamt och ta hänsyn till befintlig karaktär.
p ₁	Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.
p ₂	Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.
n	Max 25% av fastighetsytan får vara hårdgjord.
r	Byggnaden får inte rivras.
m	Det ska vara möjligt att utrymma bort från Gåshagaleden på ett säkert sätt.

k	<p>Ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag med avseende på volym, placering, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå. Ändringar ska utformas väl integrerade med byggnadens specifika karaktärsdrag, och byggnadsutformning från 1930-talets egnahemsrörelse. De karaktärsdrag och värden som anges på plankartan ska särskilt beaktas vid ändring.</p> <p>Följande karaktärsdrag och värden som anges på plankartan ska särskilt beaktas vid ändring:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byggnadens nätta volym och tydliga inledning i källare och våningsplan • Stående locklistpanel i trä • Tvåluftsfönster i trä, med tredelad spröjs i vardera luft • Tältformat (valmat) tak klätt med lertegel • Burspråk mot öster
Parkering	Inom ytan får parkeringsplatser anordnas i anslutning till Bultvägen.
	Takkvatten ska infiltreras på fastigheten.
	Prickmark, marken får inte förses med byggnad.
Administrativa bestämmelser	
	Genomförandetiden är 10 år från det datum detaljplanen får laga kraft.
	Marklov krävs för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.
a ₁	Bygglov krävs även för tillbyggnader, takkupor samt inredning av ytterligare bostad som annars är lovbefriade enligt PBL 9 kap. 4 b-c §§.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen får 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

Planområdet ligger inom stadens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Lidingö stads VA-avdelning är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar. Ellevio är huvudman för elnät inom planområdet. Skanova är huvudman för telenät och Stockholm exergi är huvudman för fjärrvärmenät.

Tidplan

Planen beräknas kunna antas kvartal 1 2023. Mer detaljerad tidplan finns i början av dokumentet.

Avtal

Planavtal finns tecknat med fastighetsägarna till Lidingö 12:194 och Lidingö 12:206. Detaljplanen bekostas av fastighetsägarna. När planen får laga kraft ska avtalsservitut tecknas mellan kommunen och ägaren av fastigheten Lidingö 12:206 avseende parkeringslösningen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Lidingö stads tomtaktiebolag äger fastigheten Lidingö 12:194 i dag och staden har för avsikt att sälja marken när planen får laga kraft. Fastigheten Lidingö 12:206 är i privat ägo. Fastigheterna Lidingö 11:3 och Lidingö 12:232 ägs av Lidingö stad.

Fastighetsbildningsåtgärder och marköverföringar

Planens genomförande skapar inget behov av fastighetsbildningsåtgärder eller marköverföringar. Den utökade kvartersmarken innebär en möjlighet att fastighetsreglera del av Lidingö 11:3 och Lidingö 12:232 till övriga fastigheter inom planområdet. Detaljplanen innebär ingen garanti för en sådan reglering. Marken ägas av Lidingö stad och ett markköp kräver stadens godkännande. Regleringen ska även prövas i en lantmäteriförrättning av Lantmäteriet.

Rättigheter (gemensamhetsanläggningar, servitut, ledningsrätter))

I dag finns inga rättigheter som belastar eller är till förmån för fastigheterna Lidingö 12:194 och Lidingö 12:206 inom planområdet. Fastigheterna Lidingö 11:3 och Lidingö 12:232 är stora stomfastigheter med ett antal servitut som belastar alternativt är till förmån för fastigheterna. Inget av dessa servitut finns inom aktuellt planområde. När detaljplanen får laga kraft ska ett avtalsservitut tecknas mellan fastighetsägarna och kommunen för att säkerställa ny parkeringslösning i anslutning till Bultvägen, trappa till fastigheten Lidingö 12:206 samt avfallshantering i anslutning till Bultvägen. Fastighetsägaren ansvarar för iordningsställande av trappa och parkering och avgiften för avtalsservitutet ska betalas när det bildas.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom stadens VA-verksamhetsområde. Fastighetsägare ordnar eventuella dragningar eller ändringar inom egen fastighet.

Avfall

Lokalisering av avfallshantering kopplat till fastigheten Lidingö 12:206 föreslås flyttas till Bultvägen i anslutning till omlokaliserad parkeringsplats.

Fjärrvärme

Fastigheten Lidingö 12:206 är ansluten till fjärrvärmenätet. Eventuell anslutning för fastigheten Lidingö 12:194 bekostas av fastighetsägaren.

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 fastigheterna. Om en ledningsflytt blir nödvändig ska det ske i överenskommelse med ledningsägare och kontakt med ledningarnas huvudman ska tas i samband det. Eventuell flytt bekostas av initiativtagaren.

Ekonomiska frågor

Utgifter och inkomster

Framtagande av detaljplanen och tillhörande utredningar bekostas av fastighetsägarna. Planen medför inga kostnader för staden men en inkomst för avtalsservitutet. Fastighetsägarna till Lidingö 12:206 får en kostnad för avtalsservitutet.

Planavgift och bygglovsavgift

Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglov. För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens verksamhet.

Värme, vatten och avlopp (VA)

Planen medför inga kostnader kopplat till värme, vatten eller avlopp.

Ledningar, tele, fiber och digital kommunikation

Planen medför inga kostnader kopplat till ledningar, tele, fiber eller digital kommunikation.

Avfall

Planen medför inte några kostnader kopplat till avfall. I det fall avfallshanteringen för fastigheten Lidingö 12:206 flyttas till Bultvägen kan den lokaliseras i närhet till andra fastigheters sopkärl och det skapar möjligheter till enklare hantering av avfall.

Ersättning med anledning av rivningsförbud och skyddsbestämmelser

Enligt plan- och bygglagen 14 kap. 7 § har den som äger en fastighet som berörs av rivningsförbud rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Enligt plan- och bygglagen 15 kap 5 § ska talan om ersättning väckas inom två år från den dag då planen fått laga kraft. I detaljplanen har den befintliga byggnaden inom Lidingö 12:206 försetts med rivningsförbud (r). I aktuellt fall bedöms bestämmelsen inte innebära skada som är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten och därmed inte innebära någon rätt till ersättning.

Medverkande tjänstemän

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

Ida Aronsson	Planarkitekt, Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Viktor Hemling	Planarkitekt, Sweco Architects
Gudrun Bohlin	Antikvarie och plansamordnare, Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Per Dunberg	Plan- och bygglovschef, Miljö- och stadsbyggnadskontoret