



Lidingö
stad

2025-09-29

LS 2024/311

Granskningshandling

Planbeskrivning tillhörande detaljplan
för

del av Aga 1

Fastigheterna Aga 1 m.fl.

Vad är en detaljplan och hur går det till?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen (2010:900).

1 Samråd

Staden tar fram ett samrådsförslag med översiktsplanen som underlag. Planen tas upp i miljö- och stadsbyggnadsnämnden för beslut om samråd.

Samrådshandlingarna skickas på remiss till berörda. I handlingarna beskrivs vad planen är tänkt att innehålla. Inom angiven tid finns möjlighet att yttra sig och tala om hur man som fastighetsägare eller övrig berörd anser att planen ska utformas. Efter att samrådet avslutats görs en samrådsredogörelse där samtliga yttranden sammanställs och besvaras.

2 Granskning

Staden gör en bearbetning av planen efter synpunkter och annat som kommit fram under samrådet och planen tas upp i miljö- och stadsbyggnadsnämnden för beslut om granskning. Därefter skickas den till berörda fastighetsägare med flera. Nu finns ytterligare ett tillfälle att yttra sig över planförslaget. Även efter granskningen görs en sammanställning av inkomna yttranden med svar från staden. Efter granskningen kan smärre justeringar av planen göras.

3 Antagande och genomförande

Kommunstyrelsen ska godkänna planen och efter det ska kommunfullmäktige besluta att planen antas. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd med förslaget att överklaga beslutet till mark- och miljödomstolen och i sista hand till mark- och miljööverdomstolen. Om ingen överklagar vinner planen laga kraft tre veckor efter att kommunfullmäktiges protokoll har justerats. Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft kan genomförandet av planen påbörjas.

Innehållsförteckning

Vad är en detaljplan och hur går det till?	2
1 Samråd	2
2 Granskning	2
3 Antagande och genomförande	2
Om detaljplanen	5
Detaljplanens handlingar	5
Plan- och bygglagen	5
Förfarande och planprocess	5
Bakgrund	5
Syfte och huvuddrag	6
Uppdrag	7
Undersökning av betydande miljöpåverkan	7
Plandata	7
Lägesbestämning	7
Areal	9
Markägoförhållanden	9
Tidigare ställningstaganden	10
Översiktsplan	10
Gällande detaljplan	10
Riksintressen	11
Planens överensstämmelse med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken	11
Strandskydd	12
Miljömål	13
Miljökvalitetsnormer (MKN)	14
Planförslag och konsekvenser	15
Bebyggelse, stadsbild och gestaltning	15
Natur och park	16
Kulturmiljö	16
Gator och trafik	18
Teknisk försörjning	19
Risker, miljö, hälsa och säkerhet	19
Förorenad mark	19
Översvämningsrisk	20
Barnrättsperspektiv	21
Planbestämmelser	21
Genomförandefrågor	24

Organisatoriska frågor	24
Fastighetsrättsliga frågor	24
Tekniska frågor	25
Ekonomiska frågor	25
Medverkande tjänstemän	26

Om detaljplanen

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar

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

Plan- och bygglagen

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse efter den 1 januari 2015 och med tillägg t.o.m. SFS 2024:943.

Förfarande och planprocess

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



Tidplan

Beslut om planuppdrag	2023-02-22
Samråd	2 juni – 23 juni 2025
Granskning	Kvartal 4 2025
Antagande	Kvartal 1 2026

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

Bakgrund

Bolaget JM AB, ägare av fastigheten Aga 1, inkom med en begäran om planbesked där de söker en rättelse av detaljplan för Dalénum, i stadsdelen Skärsätra. Bolaget vill att gränsdragningen för användningsgränser i anslutning till restaurangbyggnaden och AGA-parken ändras. Gränserna bör enligt sökanden anpassas enligt utförd gata- och parkutformning.

Området är ett f.d. fabriksområde. Utbyggnaden av bostadsområdet Dalénum påbörjades under 2010-talet och flera fabriksbyggnader i söder och sydost har rivits och ersatts med flerbostadshus. De äldre verkstadsblocken har blivit ombyggda och inrymmer nu olika verksamheter.



Av bolaget JM AB föreslages ny fastighetsgräns markerad med röd linje för Aga 1. Illustrationen kommer från begäran om planbesked.

AGA-parken är en park vid vattnet som behövs till största delen när området utvecklades. I angränsning till parken finns en byggnad, uppförd som AGA:s personalmäss 1956, som i dagsläget inrymmer en publik restaurang. Personalmässen kallades inofficiellt för "Villan". När sedan restaurangbyggnaden såldes av bolaget AGA användes namnet "Sjövillan".

Gränsdragningarna i gällande detaljplan för markanvändningen omkring restaurangbyggnaden är inte i överensstämmelse med hur park och gata har utformats under anläggningstiden av bostadsområdet. I AGA-parken strax söder om byggnaden har en gångväg anlagts över kvartersmarken i samband med utvecklingen av parken. På byggnadens gavel mot väster finns ett område som används för gästparkering och lastkaj för restaurangen. Del av parkeringen ligger inom markreservat för lokalgata.

Ny dragning för användningsgräns föreslås förläggas strax norr om gångvägen, samt längs med byggnadens kortsida mot öster. Planförslaget innebär att kvartersmarken utvidgas för att säkerställa restaurangens behov av parkering och lastning. Planförslaget innebär även att staden får mer parkmark.

Syfte och huvuddrag

Planens syfte är att ändra gränsdragningen för markanvändning omkring restaurangbyggnaden i överensstämmelse med hur park och gata har utformats

under anläggningstiden av bostadsområdet i det f.d. fabriksområdet. Detta innebär att staden får utökat parkområde och att huvudmannaskapet för de parkeringsplatser som nyttjas av restaurangbyggnaden kan överföras till fastigheten Aga 1.

Uppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU) beslutade den 22 februari 2023 att förslag till detaljplan upprättas för Aga 1 i huvudsaklig överensstämmelse med start-PM daterat 22 februari 2023.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att detaljplanen inte medför sådan betydande miljöpåverkan som fordrar en miljöbedömning och upprättande av miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalkens 6 kap 11 §. Bedömningen har gjorts utifrån kriterierna i bilaga 4 i MKB-förordningen. Till hjälp har kontoret använt en checklista med de miljöaspekter som anges i 6 kap. 12 § punkt 6 miljöbalken. De bedömningar av miljöpåverkan och andra störningar som ändå behöver göras redovisas i denna planbeskrivning under respektive avsnitt.

Detaljplanen berör endast ett mindre, lokalt område. Sammanfattningsvis bedöms detaljplanen inte innebära några negativa miljökonsekvenser eftersom den enbart bekräftar dagens markanvändning.

Detaljplanen bedöms inte innebära någon skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Planförslaget bedöms inte negativt påverka livsvillkoren för rödlistade eller fridlysta arter. Planförslaget bedöms inte innebära någon stor negativ påverkan för närboende. Planförslagets genomförande bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Planförslaget bedöms kunna bidra till möjligheten att uppnå vissa nationella och regionala miljömål.

Ett undersökningssamråd har hållits med Länsstyrelsen. Undersökningen har genomförts inom ramen för plansamrådet 2 juni – 23 juni 2025. Synpunkter på undersökningen redovisas i samrådsredogörelsen.

Staden har efter genomförd undersökning tagit ställning genom ett särskilt beslut att planförslagets genomförande, varken enskilt eller sammantaget, kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger i stadsdelen Skärsätra och omfattar del av fastigheten Aga 1, där restaurangbyggnaden ligger (ägs av bolaget JM AB) och Lidingö 10:564 (ägs av Lidingö stad). Fastigheten Lidingö 10:564 sträcker sig även strax söder om Aga 1.



Planområdets läge på Lidingö markerat med röd cirkel.



Planområdet markerat i rött.

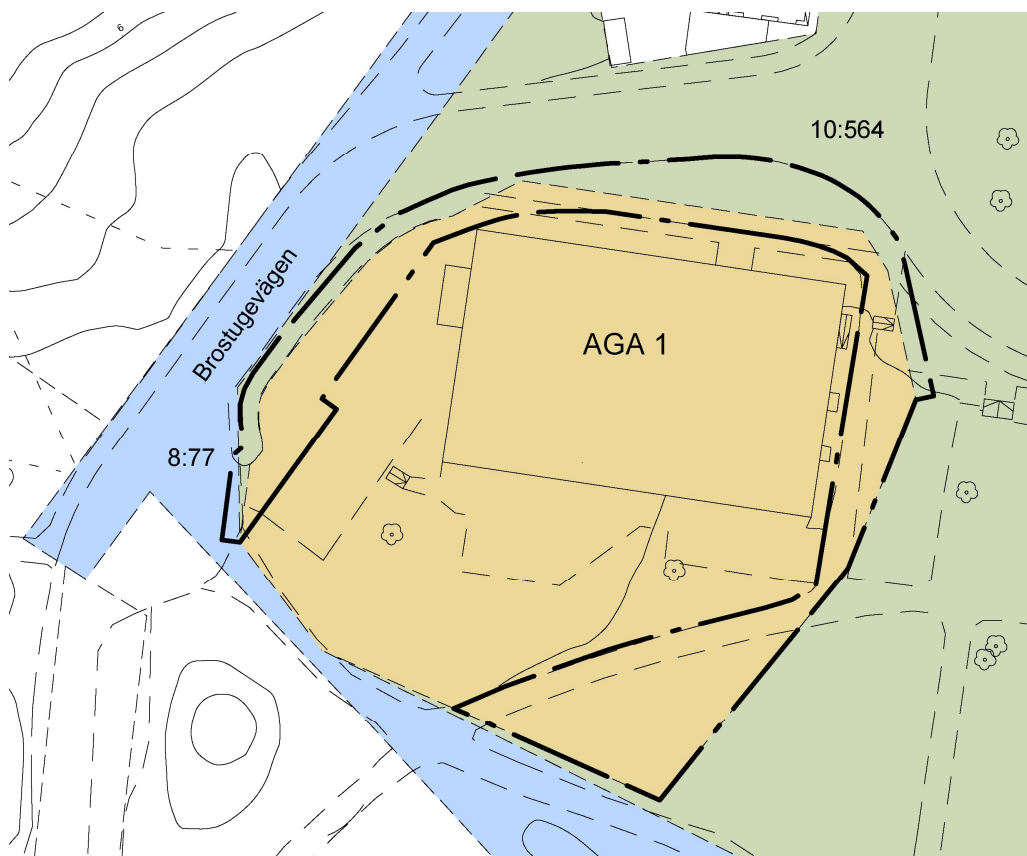
Areal

Planområdet har en sammanlagd yta på 1188 kvm. Planområdets omfattning har utformats för att uppfylla planens syfte och följer bestämmelserna i plan- och bygglagen (PBL).

Markägoförhållanden

Följande fastigheter ingår i planområdet.

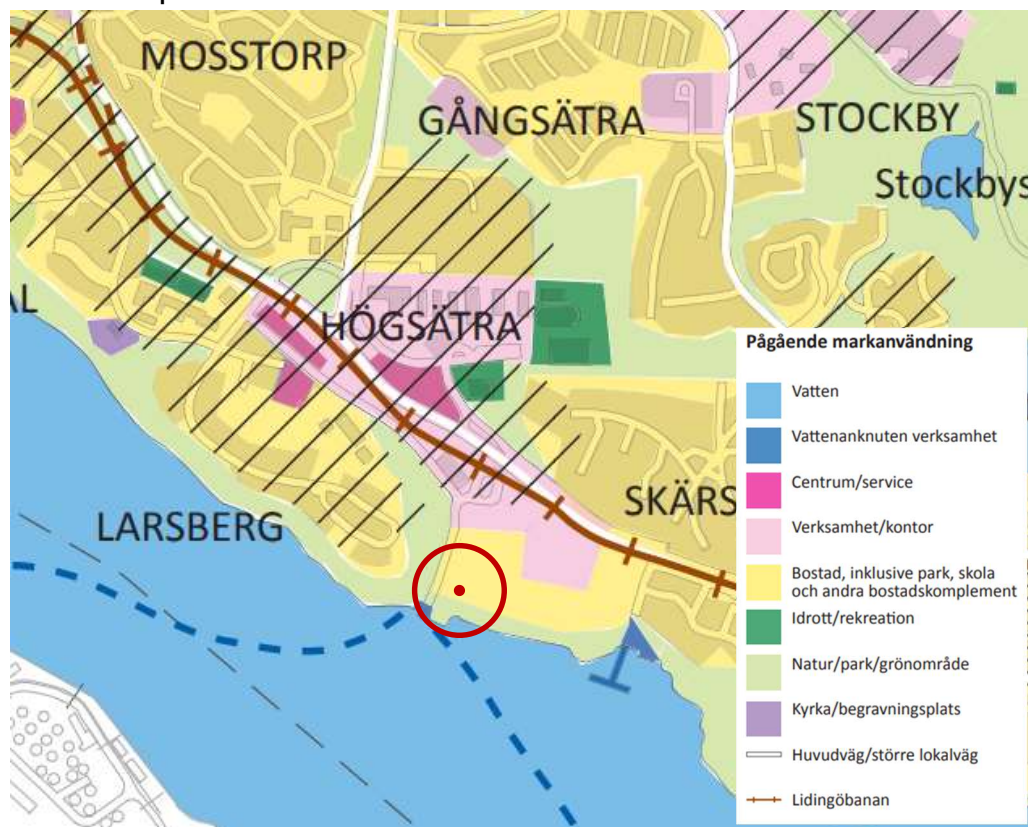
- Del av Aga 1. Fastigheten ägs av bolaget JM AB.
- Del av Lidingö 10:564. Fastigheten ägs av Lidingö stad.
- Del av Lidingö 8:77. Fastigheten ägs av Lidingö stad.



Berörda fastigheter. Aga 1 i gult, Lidingö 10:564 i grönt och Lidingö 8:77 i blått.
Planområdet är markerat med svart linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan



Utsnitt från Lidingös översiktsplan. Planområdet är markerat med röd prick i röd cirkel.

I Lidingös gällande översiktsplan är området utpekade med ändamålet "Bostad, inklusive park, skola och andra bostadskomplement". I nytt förslag till översiktsplan, som var på granskning under våren 2025 betecknas området ändamål som "mångfunktionell bebyggelse".

Aktuell planändring är förenlig med både gällande översiktsplan och den nya översiktsplanen eftersom den bekräftar den gällande markanvändningen och ändamålen utpekade i översiktsplanen.

Gällande detaljplan

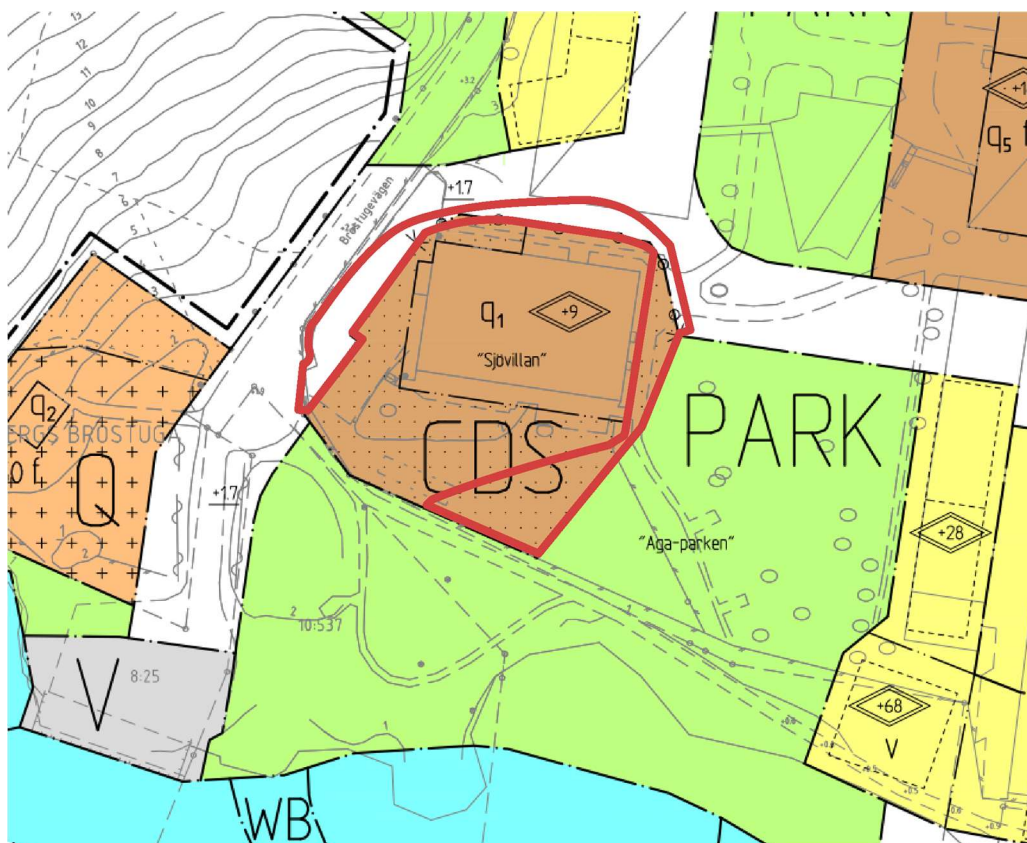
Nedan redovisas den detaljplan som gäller inom planområdet i dag. De delar av detaljplanen som ligger inom aktuellt planområde kommer att upphävas när aktuell detaljplan får laga kraft.

- Gällande detaljplan för fastigheterna är detaljplan Dalénum del 1, beslutad 2010-02-22 med aktbeteckning (0186-P10/5).

Planen anger användningen CDS (Centrumverksamhet, Vård och Skola/förskola) för "Sjövillan", parkmark för omkringliggande mark öster och söder om byggnaden

samt lokalgata för Brostugevägen som ligger på fastigheten Lidingö 8:77. "Sjövillan" betecknas med ett litet "q" som innebär att byggnaden är kulturhistoriskt särskilt värdefull och inte får förvanskas.

Planens syfte är att möjliggöra ändrad markanvändning från industri till bostäder, centrumverksamheter, idrott, förskola, skola, äldreboende och park. Dalénumområdet i sin helhet ska sammanfattningsvis utgöra en varierad miljö kännetecknad av nytänkande, god arkitektur, orienterbarhet, tillgänglighet, säkerhet, aktivitet och hälsa. Detaljplanens genomförandetid löpte ut 30 mars 2025.



Utsnitt ur gällande detaljplan för del av Aga 1 där restaurangbyggnaden, här under namnet "Sjövillan", ligger. Planområdet är markerat i rött.

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. Planförslaget innebär god hushållning med mark- och vattenområden genom att den planerade markanvändningen anpassas till den befintliga utformningen av parken och gatan. Det möjliggör att de naturvärden som redan finns i området bevaras och utvecklas. Att överföra huvudmannaskapet av parkeringsplatserna till restaurangbyggnadens fastighet

säkerställer att marken används på ett effektivt och ändamålsenligt sätt, vilket främjar en långsiktig god hushållning med markresurser.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom berörda delar i den gällande detaljplanen. Eftersom föreslagna ändringar sker i ett område inom 100 meter från strandlinjen måste beslut om att återigen upphäva strandskyddet ske vid ett antagande av en ny detaljplan. För att kunna upphäva strandskyddet krävs ett särskilt skäl. Det finns sex sådana särskilda skäl som anges i miljöbalken 7 kapitlet 18 c §.

Inom aktuellt område bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att paragrafens första punkt kan åberopas som skäl till att upphäva strandskyddet, dvs att marken:

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

Parkeringen är befintlig och redan exploaterad. Den ligger mellan en väg och restaurangbyggnadens västra fasad och det finns därför inte heller några naturvärden inom denna del. Vägen inom planområdet är befintlig och utbyggd.

Ca 600 kvm mark som i gällande detaljplan är planlagd som kvartersmark och med upphävt strandskydd blir i planförslaget park och får återinträtt strandskydd. Det innebär att strandskyddet stärks jämfört med dagens situation. Planförslaget bedöms bidra positivt till att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområdet, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.



Skrafferad yta i blått visar vilka delar där strandskyddet avses att upphävas enligt miljöbalken 7 kap. 18 c § punkt 1. Planområdet är markerat med svart linje.

Miljömål

En bedömning har gjorts av hur planförslaget överensstämmer med de nationella miljömålen. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att aktuell detaljplan bidrar positivt till att följande nationella miljömål kan uppfyllas:

- God bebyggd miljö

Riksdagens definition av miljömålet är:

Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas. (Sveriges miljömål, 2025)

Genom att utöka parkområdet säkerställs fler gröna ytor som kan användas för rekreation och avkoppling. Genom att anpassa markanvändningen till den befintliga utformningen av parken och gatan bevaras och utvecklas de naturvärden som redan finns i området. Att överföra huvudmannaskapet av parkeringsplatserna till

restaurangbyggnadens fastighet säkerställer att marken används på ett effektivt och ändamålsenligt sätt, vilket främjar en långsiktigt god hushållning med markresurser.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Vatten

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

Vattenförekomst Lilla Värtan	Ekologisk status	Kemisk status
Befintlig status	Otillfredsställande	Uppnår ej god
Miljökvalitetsnormer	Måttlig ekologisk status 2027, med flera undantag med tidsfrist 2039	God kemisk ytvattenstatus

Lilla Värtan har beslutat miljökvalitetsnorm ”måttlig ekologisk status” med tidsfrist till 2027. Lilla Värtan påverkas av en hamnanläggning för sjöfart. Det innebär ett undantag från kravet att nå god ekologisk status. Hamnen är en del av samhällets transportinfrastruktur och utgör därmed en sådan samhällsnytta som kan vara skäl för ett mindre strängt kvalitetskrav. För alla andra typer av påverkan gäller att god status ska uppnås på kvalitetsfaktornivå.

Det finns även flera undantag gällande kvalitetsfaktorerna för ekologisk status, där tidsfristen på grund av naturliga förhållanden är förlängd till 2039.

Planförslaget bedöms bidra positivt till att beslutade miljökvalitetsnormer för vattenförekomsten uppfylls, detta genom att ca 600 kvm av kvartersmark planeras som parkmark och därmed säkerställs att marken inte blir hårdgjord. Det stärker möjligheten för dagvattnet att naturligt infiltreras och renas i marken innan det når recipienten.

Planförslag och konsekvenser

Bebyggelse, stadsbild och gestaltning

Nulägesbeskrivning

Skärsätra är en tätbebyggd stadsdel på södra Lidingö och ligger vid kusten mot Halvkaksundet på södra Lidingö. Utanför Dalénum i sydväst övergår sundet i Lilla Värtan. Landskapet karaktäriseras främst av kuperad klippig skärgårdsterräng med kvarvarande inslag av tall- och blandskogsdungar. Skärsättras centrala läge lockade till sig en etablering av industrier vid Halvkaksundet, främst efter 1900. AGA, under ledning av Gustaf Dalén, köpte 1911 flera industritomter vid vattnet och flyttade över sin verksamhet från Nacka till Lidingö. Detta kom att få en mycket stor betydelse och bli en livsnerv i samhälls- och byggnadsutvecklingen på Lidingö.

AGA:s nedläggning av produktionen på Lidingö i början av 2000-talet medförde planläggningen av det gamla fabriksområdet till en ny stadsdel med i huvudsak nyproducerade bostäder och verksamheter till stor del förlagda i de industribyggnader som har bevarats. I stort är Dalénum nu utbyggt, vad avser bostadsbyggnader, med det sista flerbostadshuset färdigt under 2022.

Nära stranden i sydväst ligger byggnad 108 uppförd som AGA:s personalmäss 1956 utformad av arkitekten Ragnar Wale, och som nu används som allmän restaurang. Den spritputsade byggnaden har en genomtänkt sober 1950-talsutformning som kännetecknas av en hög kvalitativ nivå på arkitektonisk utformning och materialval.



Bilden visar "Sjövillan" på fastigheten Aga 1.

Planförslag och konsekvenser

Ingen ytterligare byggrätt medges i planförslaget. Planförslaget fastställer hur park, kvartersmark och gata har utformats under anläggningstiden av bostadsområdet. En konsekvens av planförslaget är att den befintliga parkeringen väster om restaurangbyggnaden i planförslaget ändras från allmän plats (lokalgata) till kvartersmark. Parkeringens huvudmannaskap tas därmed över av fastighetsägaren till fastigheten Aga 1.

En del av AGA-parken är i dag planlagd som kvartersmark och ligger på fastigheten Aga 1. En konsekvens av planförslaget är att den del av AGA-parken som ligger på kvartersmark blir planlagd som allmän plats och säkerställer att marken fortsatt blir tillgänglig för allmänheten.



Bilden visar den befintliga parkeringen på fastigheten Aga 1.

Natur och park

Nulägesbeskrivning

I västra delen av Dalénum ligger den så kallade AGA-parken, en industripark huvudsakligen anlagd på 1950-talet. Parkområdet sträcker sig i väst-östlig riktning mellan Brostugevägen och restaurangbyggnaden. Här återfinns ett flertal karaktärsskapande och uppvuxna parkträd, såsom lindar, ekar och lönnar. Parken har i samband med att den nya stadsdelen med i huvudsak nyproducerade bostäder uppfördes utvecklats med bl.a. en större lekplats.

Planförslag och konsekvenser

En del av AGA-parken är i dag planlagd som kvartersmark och ligger på fastigheten Aga 1. En konsekvens av planförslaget är att den del av AGA-parken som ligger på kvartersmark blir planlagd som allmän plats. Genom att utöka parkområdet säkerställs att fler gröna ytor kan användas för rekreation och avkoppling samt genom att anpassa markanvändningen till den befintliga utformningen av parken och gatan bevaras och utvecklas de naturvärden som redan finns i området.

Kulturmiljö

Nulägesbeskrivning

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

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

”Sjövillans” karaktärsdrag finns beskrivet i Lidingö stads kulturmiljöprogram (antaget 2024):

- Sjövillans läge, volym, spritputsade fasader, ursprungliga fönster och entrépartier i ädelträ, portaler och trappor i sten, smidesräcken och balkong i smide och emaljerad plåt.



AGA:s före detta industrimiljö utgör en särskilt värdefull kulturmiljö. Området har stadshistoriskt mycket stor betydelse för Lidingö. Under större delen av 1900-talet var AGA den största arbetsplatsen på Lidingö och under det tidiga 1900-talet var företaget en kraftfull motor i hela stadens utveckling. Bilden visar avgränsningen för den kulturhistoriskt särskilt värdefulla miljön (grön skrafferat). Planområdet är markerat i rött.

Planförslag och konsekvenser

Kulturmiljön bedöms inte påverkas negativt. Kulturmiljön för och omkring restaurangbyggnaden ”Sjövillan” stärks ytterligare genom att anpassa en del av dagens kvartersmark till markanvändningen park (allmän plats).

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Gator

Planområdet gränsar till Brostugevägen och Optikvägen. Inom planområdet finns ett markreservat för lokalgata.

Parkering

En befintlig parkering finns väster om restaurangbyggnaden inom planområdet. Parkeringen har plats för ca 10 bilar. Parkeringen har asfaltsbeläggning. Parkeringen ligger inom mark som i gällande detaljplan är reserverat för lokalgata och är därmed inte planenligt.

Leveranser

Leveranser till restaurangbyggnaden sker från parkeringen väster om byggnaden via en lastkaj.

Gång- och cykel

Inom planområdet och i nära angränsning går flera gång- och cykelbanor. En av dessa skär rakt igenom AGA-parken i väst-östlig riktning och är benämnt som ett lokalt cykelstråk. En gång- och cykelbana går även över fastigheten Aga 1, denna väg vinterväghålls inte.

Kollektivtrafik

Bussar trafikerar längs Brostugevägen som passerar strax utanför planområdet. Ca 50 meter från planområdet finns busshållplatsen Larsbergs brygga. Ca 100 meter från planområdet finns brygga för pendelbåtar.

Planförslag och konsekvenser

Gator

I planförslaget föreslås att en del av markreservatet för lokalgata planläggs som parkering vilket stämmer överens med hur gatan och parkeringen har utformats under anläggningstiden av området. Det bedöms inte ha någon negativ konsekvens på Brostugevägen.

Parkering

I planförslaget föreslås att en del av markreservatet för lokalgata planläggs som kvartersmark vilket stämmer överens med hur gatan och parkeringen har utformats under anläggningstiden av området.

Leveranser

Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på tillgängligheten för leveranser till restaurangbyggnaden.

Gång- och cykel

I planförslaget föreslås att en del av nuvarande kvartersmarken för restaurangbyggnaden planläggs som park vilket stämmer överens med hur området har utformats under anläggningstiden. Det innebär att den befintliga gång- och cykelbanan som i dag går över den privata fastigheten Aga 1 kan regleras till stadens fastighet. Konsekvensen av det är att allmänhetens tillgänglighet till gång- och cykelbanan säkerställs.

Kollektivtrafik

Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på kollektivtrafiken.

Teknisk försörjning

Nulägesbeskrivning

Vatten och avlopp

Inom planområdet finns bl.a. kommunala och privata dagvattenledningar. Det finns även en privat spillvattenledning.

Ledningar, tele, fiber och digital kommunikation

Inom planområdet finns det en teleledning.

Planförslag och konsekvenser

Vatten och avlopp

Planförslaget bedöms inte ha några konsekvenser på vatten och avlopp. Tillgängligheten till de befintliga dagvattenledningarna säkerställs genom markreservat för underjordiska allmännyttiga ledningar.

Ledningar, tele, fiber och digital kommunikation

Planförslaget bedöms inte ha några konsekvenser på ledningar, tele, fiber och digital kommunikation.

Risker, miljö, hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Nulägesbeskrivning

Området har en lång industriell historik med AGA:s tillverkning av fyr- och signalsystem, radio, TV, batterier, radiatorer och andra elektroniska instrument.

Dalenumområdet har undersökts i flera omgångar avseende föroreningsituationen i marken. En fördjupad riskbedömning togs fram för hela området i samband med att gällande detaljplan togs fram. Denna fördjupade riskbedömning, daterad 2008-10-29, innehåller förslag till platsspecifika riktvärden för marken inom planområdet.

Planområdet har sedan sanerats i enlighet med de platsspecifika riktvärdena för park.

Planförslag och konsekvenser

Förslaget innebär ingen påverkan på mark. Marken inom planområdet bedöms inte innebära någon risk för hälsa eller miljö.

Översvämningsrisk

Nulägesbeskrivning

Parkområdet är låglänt och ligger inom område för översvämningsrisk vid höga flöden. Vid 100-årsregn riskerar området vid restaurangbyggnadens västra gavel, som används som parkering, att översvämmas. Befintlig byggnad ("Sjövillan") är uppförd under nuvarande rekommenderad grundläggningsnivå, som ligger på +2,7 meter ovan medelhavsnivå (RH2000) enligt Länsstyrelsens senaste rekommendationer. Enligt Länsstyrelsens rekommendationer kan nivåer för viss allmän platsmark även behöva regleras, till exempel gatumark, för att säkerställa att samhällsfunktioner av betydande vikt kan upprätthållas.

Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet, bland annat med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Risken för översvämningsrisk handlar inte enbart om påverkan på liv och hälsa, utan det finns även andra konsekvenser som bör beaktas vid en bedömning av risken. Det kan till exempel handla om egendomsskador eller skador eller avbrott på vissa verksamheter eller funktioner.



Bilden visar maxutbredning 100-års regn. Från Länsstyrelsen Stockholms dynamiska skyfallskartering. Beräkningarna är gjorda i MIKE21 som är ett professionellt beräkningsverktyg. Enligt samma kartering bedöms det maximala djupet vid 100-års regn vara 10–30 cm. Gällande det maximala vattendjupet är resultatet en sammanslagning av de maximala vattendjup som uppstår i alla individuella beräkningspunkter, oavsett tidpunkt. Planområdet är markerat i rött.

Planförslag och konsekvenser

Förslaget till detaljplan avser endast ändring av användningsgränser, och inte någon utökad byggrätt, eller ändrad användning av byggnad. Detaljplanen reglerar markanvändningen park och parkering efter hur den kommit att anläggas under gällande detaljplans genomförande. Kontoret bedömer att markanvändningarna inte är känsliga för översvämning och bedöms klara det maximala vattendjupet vid 100-års regn. Kontoret bedömer att planförslaget är lämpligt och att risk för hälsa och säkerhet eller att bebyggelsen tar ekonomisk skada i en översvämningssituation är acceptabel.

Barnrättsperspektiv

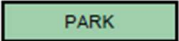
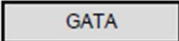
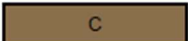
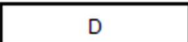
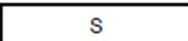

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget föranleder inga förändringar ur barnrättsperspektiv.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.



Bestämmelser	Förklaring/Syfte
Användning av mark och vatten	
<i>Allmän plats</i>  Park	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för parkändamål. I ändamålet ingår även lämpliga komplement till användningen. Som komplement räknas bland annat förvaringsmöjligheter kopplat till parkens service- och skötselbehov, gång- och cykelvägar, planteringar, mindre lekplatser, mindre ytor för idrott, scener, kiosker, toaletter med mera.
<i>Allmän plats</i>  Gata	En gata är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra att utfartsförbudet gränsar mot allmän plats. I användningen ingår komplement som behövs för vägens funktion som trafikordningar, gatuparkeringar, trottoarer, cykelvägar, laddstolpar, planteringar, gräsytor, snöupplag, hållplatsskydd, kiosker med mera.
<i>Kvartersmark</i>  Centrum	Inom planområdet har ett mindre område med den kombinerade markanvändningen centrum, vård och skola (C, D, S) lagts ut. Det är en bekräftelse på den pågående markanvändningen. Grundsytet med bestämmelsen är att möjliggöra handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen. Exempelvis parkeringsändamål i form av en markparkering som kan tjäna restaurangbyggnadens behov. Bestämmelsen visar att utfartsförbudet gränsar mellan allmän plats och kvartersmark.
<i>Kvartersmark</i>  Vård	Inom planområdet har ett mindre område med den kombinerade markanvändningen centrum, vård och skola (C, D, S) lagts ut. Det är en bekräftelse på den pågående markanvändningen. Syftet är att visa att utfartsförbudet gränsar mellan allmän plats och kvartersmark. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra vårdverksamhet som avser människor. Även komplement till verksamheten vård ingår i användningen.
<i>Kvartersmark</i>  Skola	Inom planområdet har ett mindre område med den kombinerade markanvändningen centrum, vård och skola (C, D, S) lagts ut. Det är en bekräftelse på den pågående markanvändningen. Syftet är att visa att utfartsförbudet gränsar mellan allmän plats och kvartersmark. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra förskola, fritidshem, skola eller annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten skola ingår i användningen.
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	
<i>Begränsning av markens utnyttjande</i> 	Marken får inte förses med byggnad. Bestämmelsen syftar till att tydliggöra att byggnad inte får uppföras ovan markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.



Bestämmelser	Förklaring/Syfte
U	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen syftar till att säkerställa återkomst för befintliga allmänna underjordiska ledningar. Det innebär att markområdet reserveras så att det inte tas i anspråk på ett sätt som hindrar att det kan användas för de allmännyttiga ledningarna och att en rättighet kan bildas där.
þ o o d	Utfartsförbud. Bestämmelser om utfartsförbud ska tillämpas på allmän plats och kvartersmark och syftet är att reglera var utfart och annan utgång får respektive inte får anordnas mot allmän plats.
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	
a	Strandskyddet är upphävt. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra Brostugevägen.
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark	
	Strandskyddet är upphävt. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för en markparkering.
Genomförandetid	
	Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. Laga kraft.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Huvudman för allmän platsmark är Lidingö stad. Huvudman för kvartersmark är fastighetsägaren till Aga 1.

Planavtal

Planavtal finns mellan Lidingö stad och bolaget JM AB. Planavtalet innebär att Lidingö stad åtar sig att pröva möjligheten att upprätta förslag till detaljplan och att JM AB står för kostnaderna för framtagande av densamma.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Fastigheten Aga 1 ägs av bolaget JM AB och fastigheten Lidingö 10:564 ägs av Lidingö stad.

Fastighetsbildningsåtgärder och marköverföringar

Planförslaget innebär att delar av Aga 1 som planläggs som allmän plats överförs till fastigheten Lidingö 10:564 genom fastighetsreglering. Detta för att bilda en fastighet som överensstämmer med hur den allmänna platsmarken kommit att byggas ut under anläggningstiden.

Inlösen

Kommunen får enligt 6 kap. 13 § plan- och bygglagen (PBL) lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Rätten till inlösen är villkorlös och gäller såväl under som efter genomförandetiden.

Om mark enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen är huvudman för, är även kommunen enligt 14 kap. 14 §. PBL skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken. Inlösenskyldigheten är ovillkorlig och gäller så länge som detaljplanen gäller.

Lidingö stad har för avsikt att skriva en frivillig överenskommelse om fastighetsreglering med fastighetsägaren innan detaljplanens antagande. Ingen ersättning ska utgå till fastighetsägaren för den mark på Aga 1, planlagd som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, som överförs till fastigheten Lidingö 10:564 genom fastighetsreglering.

Rättigheter (gemensamhetsanläggningar, servitut, ledningsrätter)

Inom del av Aga 1 finns markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Syftet är att säkerställa återkomst till befintliga allmänna underjordiska ledningar och möjligheten att underhålla ledningen. Det innebär att en rättighet för ledning ska bildas i en förrättning.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän platsmark

Planförslaget innebär att ett område planläggs som allmän platsmark i form av parkmark. Det bedöms inte krävas någon ytterligare utbyggnad av den allmänna platsmarken. Lidingö stad är ansvarig för skötsel och underhåll av allmän platsmark.

Dagvatten

För att säkerställa tillgängligheten till kommunala dagvattenledningar i planområdet finns det i plankartan markreservat för allmännyttiga ledningar. Detta markreservat säkerställer att ledningarna kan underhållas.

Ekonomiska frågor

Utgifter och inkomster

Lidingö stad får inkomster i form av ersättning för upprättande av detaljplan. Lidingö stad får utgifter i form av drift- och underhållskostnader för park.

Drift och underhållskostnader

Lidingö stad får drift- och underhållskostnader för den del som avser park (allmän platsmark).

Planavgift

Ingen planavgift utgår i samband med bygglovsansökan (planarbetet bekostas via planavtal).

Bygglovsavgift

Bygglovsavgift ska betalas av fastighetsägaren i samband med bygglov enligt gällande taxa.

Lantmäteriförrättning

Lidingö stad har för avsikt att skriva en överenskommelse om fastighetsreglering med fastighetsägaren innan detaljplanens antagande. Lantmäteriförrättning initieras av fastighetsägaren. Fastighetsägaren ska bekosta lantmäteriförrättning för fastighetsreglering och ledningsrätt.

Utbyggnad av allmän platsmark

Lidingö stad bekostar allmän platsmark.



Utbyggnad av kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Medverkande tjänstemän

En projektgrupp bestående av tjänstemän på Lidingö stad och sakkunniga inom olika områden, har medverkat i framtagandet av detaljplanen. Följande tjänstemän har lett arbetet och/eller producerat planhandlingar:

Marcus Sandbäck

Planarkitekt, miljö- och
stadsbyggnadskontoret

Per Dunberg

Plan- och bygglovschef, miljö- och
stadsbyggnadskontoret