



Lidingö  
stad

2026-03-02

LS 2024/1853

**Antagandehandling**

Planbeskrivning tillhörande detaljplan  
för

# Vaktmästaren 8 och 9

Stadsdelen Käppala

## 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 fått laga kraft kan genomförandet av planen påbörjas.

## Innehållsförteckning

|  |    |
|--|----|
| Vad är en detaljplan och hur går det till? .....                               | 2  |
| Om detaljplanen .....  | 5  |
| Detaljplanens handlingar .....   | 5  |
| Plan- och bygglagen .....  | 5  |
| Förfarande och planprocess .....   | 5  |
| Bakgrund .....   | 6  |
| 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 .....  | 11 |
| Gällande fastighetsplaner/tomtindelningar .....                                | 12 |
| Riksintressen .....  | 12 |
| Planens överensstämmelse med hushållningsbestämmelserna i<br>miljöbalken ..... | 12 |
| Miljömål .....   | 13 |
| Miljökvalitetsnormer (MKN) .....   | 13 |
| Planförslag och konsekvenser .....   | 15 |
| Bebyggelse, stadsbild och gestaltning .....                                    | 15 |
| Service .....  | 19 |
| Offentliga platser .....   | 19 |
| Natur och park .....   | 20 |
| Gator och trafik .....   | 21 |
| Geotekniska förhållanden .....   | 23 |
| Teknisk försörjning .....  | 24 |
| Dagvatten .....  | 27 |
| Risker, miljö, hälsa och säkerhet .....  | 33 |
| Radon .....  | 33 |
| Förorenad mark .....   | 33 |
| Buller .....   | 33 |
| Ras, skred, erosion, sättningar .....  | 38 |
| Översvämningsrisk .....  | 40 |
| Farligt gods .....   | 42 |

|  |    |
|--|----|
| Räddningstjänsten tillgänglighet i området ..... | 44 |
| Skyddsrum.....                                   | 45 |
| Tillgänglighet .....                             | 45 |
| Barnrättsperspektiv .....                        | 46 |
| Planbestämmelser .....                           | 48 |
| Genomförandefrågor.....                          | 51 |
| Organisatoriska frågor .....                     | 51 |
| Fastighetsrättsliga frågor .....                 | 51 |
| Tekniska frågor .....                            | 52 |
| Ekonomiska frågor .....                          | 52 |
| Medverkande tjänstemän .....                     | 53 |

## Om detaljplanen

### Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar

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

Följande utredningar har tagits fram under planarbetet

- Dagvattenutredning, FVB Sverige AB, 2025-04-03
- PM geoteknik, Intec Civil AB, 2025-04-04
- Bullerutredning, Nitro Consulting AB, 2025-04-14, reviderad 2025-09-26
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, Lidingö stad, 2025-04-11
- Barnkonsekvensanalys, Lidingö stad, 2026-02-26

### 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.



Planprocessen för ett standardförfarande.

#### Tidplan

|                       |                               |
|-----------------------|-------------------------------|
| Beslut om planuppdrag | 23 oktober 2024               |
| Samråd                | 2 juni – 23 juni 2025         |
| Granskning            | 5 november – 26 november 2025 |
| Antagande             | Kv. 1, 2026                   |

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

## Bakgrund

Fastigheterna Vaktmästaren 8 och 9 ligger i stadsdelen Käppala på sydöstra Lidingö.

På fastigheten Vaktmästaren 8 finns en befintlig byggnad i två våningar där den ena våningen är i suterräng. I bottenplan finns butik för dagligvaruhandel och i övre plan finns en vakant lokal om ca 1000 kvm. På fastigheten Vaktmästaren 9 finns i dag en byggnad om ca 800 kvm i en våning. I byggnaden finns lokaler för fritidsgård och en pågående förskoleverksamhet.

Gällande detaljplan medger markanvändningen centrum. I användningen ingår inte bostadsändamål.

Fastighetsägarna Lidingö stad och Lidingö Vaktmästaren 8 AB utreder möjligheten att omvandla delar av de befintliga lokalerna till bostäder samt möjliggöra gemensamma utrymmen och personalyta. Lägenheterna förväntas bli ca 40-50 kvadratmeter. Bostäderna avser permanent boende med gemensamma utrymmen i ett särskilt boende enligt socialtjänstlagen (SoL) och gruppboende enligt lagen om stöd och service för vissa funktionshindrade (LSS).

Bostäder med särskild service erbjuds personer som av fysiska, psykiska eller andra skäl möter betydande svårigheter i sin livsföring och därför behöver mer omfattande stöd än det som kan ges i ordinärt boende. Bostäder enligt LSS är en typ av boendeform som erbjuds till personer med funktionsnedsättningar.

Fastighetsägaren önskar ta fram en ny detaljplan för att möjliggöra den önskade utvecklingen av fastigheterna.

## Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att utöver pågående markanvändning även tillåta nyttjande för bostadsändamål på Vaktmästaren 8 och 9.

Det är då möjligt att omvandla den befintliga lokalen om ca 1000 kvm på övre plan på Vaktmästaren 8 till bostäder (ca tolv lägenheter) samt möjliggöra gemensamma utrymmen och personalyta. Lägenheterna förväntas bli ca 40-50 kvm.

Befintlig lokal om ca 800 kvm på Vaktmästaren 9 kan omvandlas till bostäder och möjliggöra ca sex nya lägenheter samt gemensamma utrymmen och personalyta. Lägenheterna förväntas bli ca 40-50 kvm.

På Vaktmästaren 8 behöver även komplementbyggnader uppföras, ett miljöhus och ett sprinklerhus. På Vaktmästaren 9 behöver ett miljöhus uppföras.

Planförslaget möjliggör fortsatt användning av befintliga lokaler för centrumändamål och förskoleverksamhet, vilket säkerställer att den nuvarande markanvändningen inom planområdet kan bestå även efter antagen detaljplan.

## Uppdrag

Positivt planbesked gavs av kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU) 28 augusti 2024. KSAU beslutade den 23 oktober 2024 att förslag till detaljplan upprättas för Vaktmästaren 8 och 9 i huvudsaklig överensstämmelse med start-PM daterat 4 oktober 2024.

## 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.

Planförslaget berör endast ett mindre, lokalt område som i dag till stor del är hårdgjord. Planförslaget bedöms inte innebära några negativa miljökonsekvenser eftersom det främst bekräftar dagens markanvändning, med tillägget bostadsändamål, och enbart medger en mindre utbyggnad i form av komplementbyggnader.

Planförslaget 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 miljö kvalitetsnormerna för vatten. Planförslaget bedöms kunna bidra till möjligheten att uppnå det nationella miljömålet; god byggd miljö.

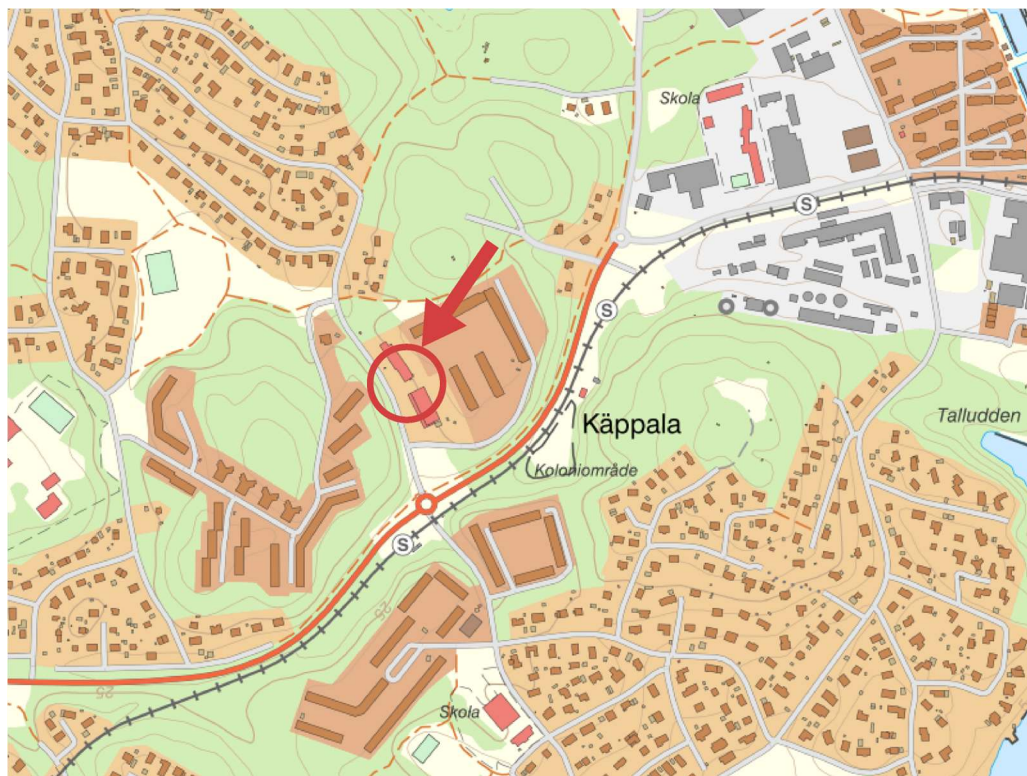
Ett undersökningssamråd har hållits med Länsstyrelsen. Undersökningssamrådet innebär att staden ska identifiera de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan och samråda om det med länsstyrelsen och berörda kommuner.

Efter att undersökningen har genomförts har staden i ett särskilt beslut tagit ställning till att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

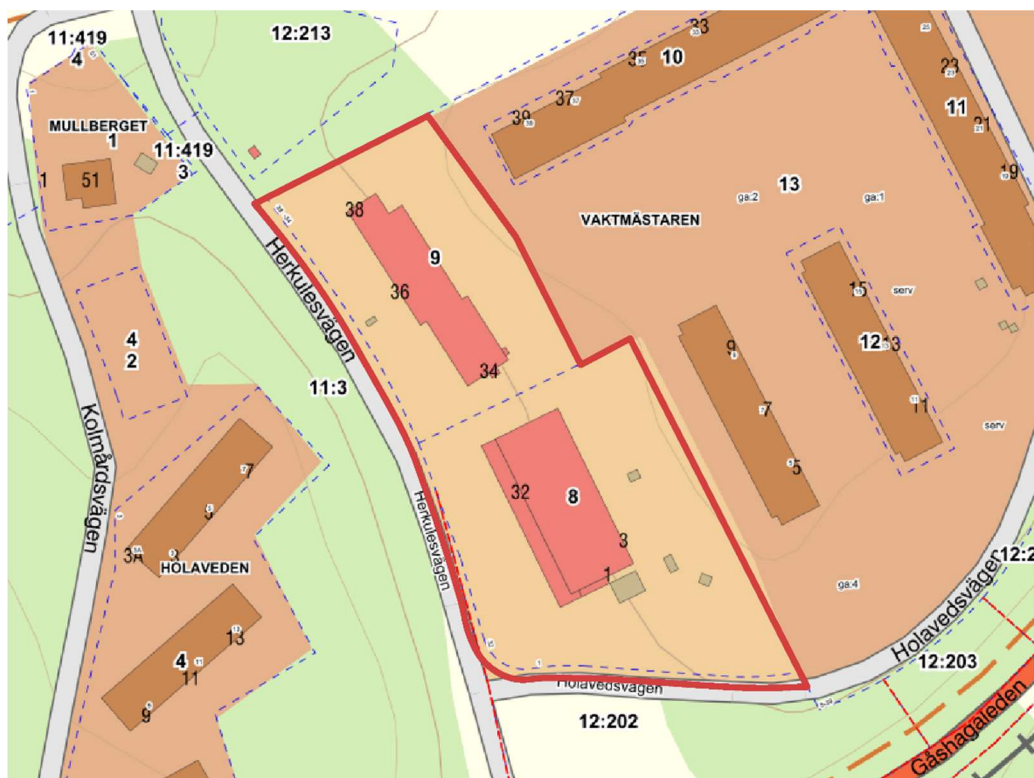
## Plandata

### Lägesbestämning

Planområdet ligger i stadsdelen Käppala på sydöstra Lidingö. Planområdet omfattar fastigheterna Vaktmästaren 8 och Vaktmästaren 9. Planområdet omfattar även en mindre del av fastigheterna Lidingö 12:202 och Lidingö 11:3.



Planområdets lokalisering på Lidingö markerad med röd markering.



Planområdets omfattning markerat i rött.

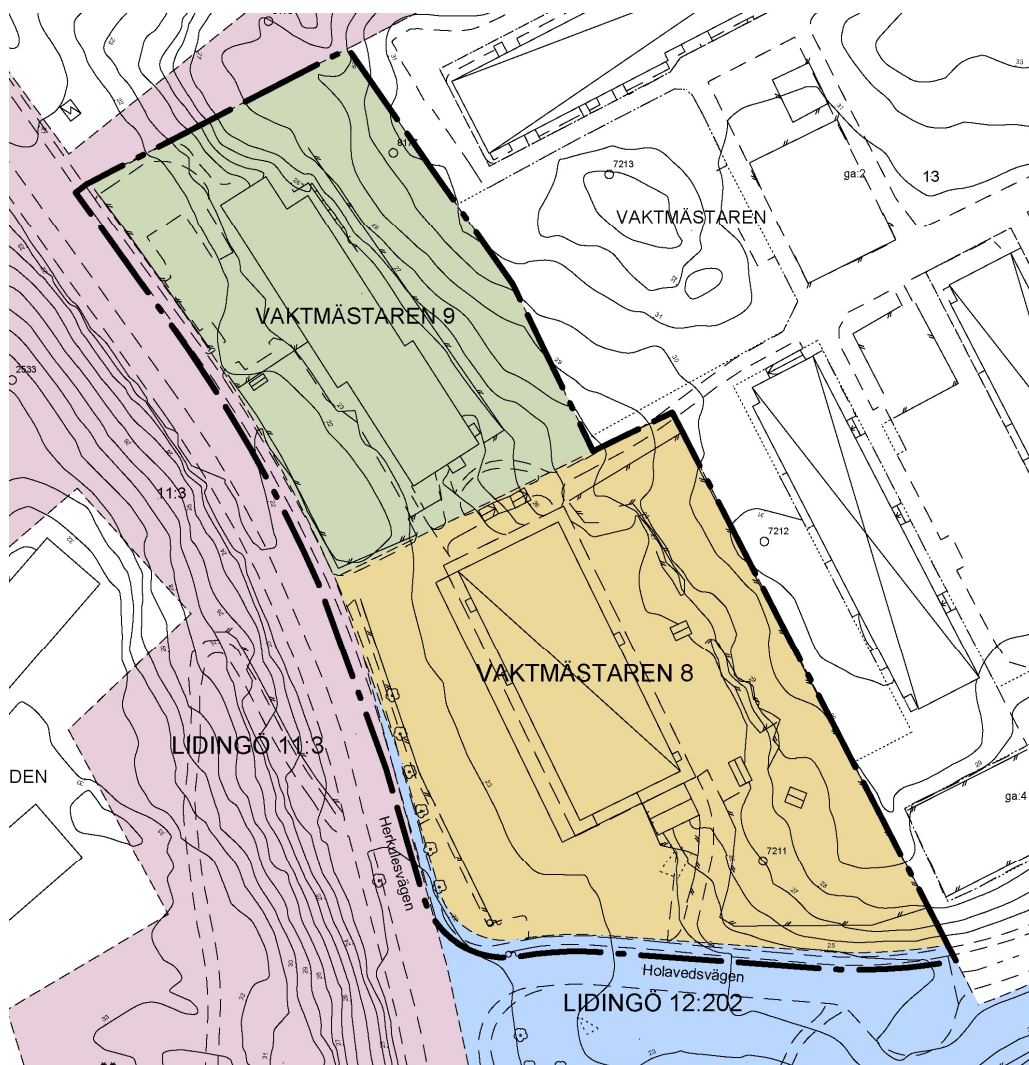
## Areal

Planområdet har en yta på 10 307 kvm.

## Markägförhållanden

Följande fastigheter ingår i planområdet:

- Vaktmästaren 8, ägs av Lidingö Vaktmästaren 8 AB.
- Vaktmästaren 9, ägs av Lidingö stad.
- Del av Lidingö 12:202 ägs av Lidingö stad.
- Del av Lidingö 11:3, ägs av Lidingö stad.

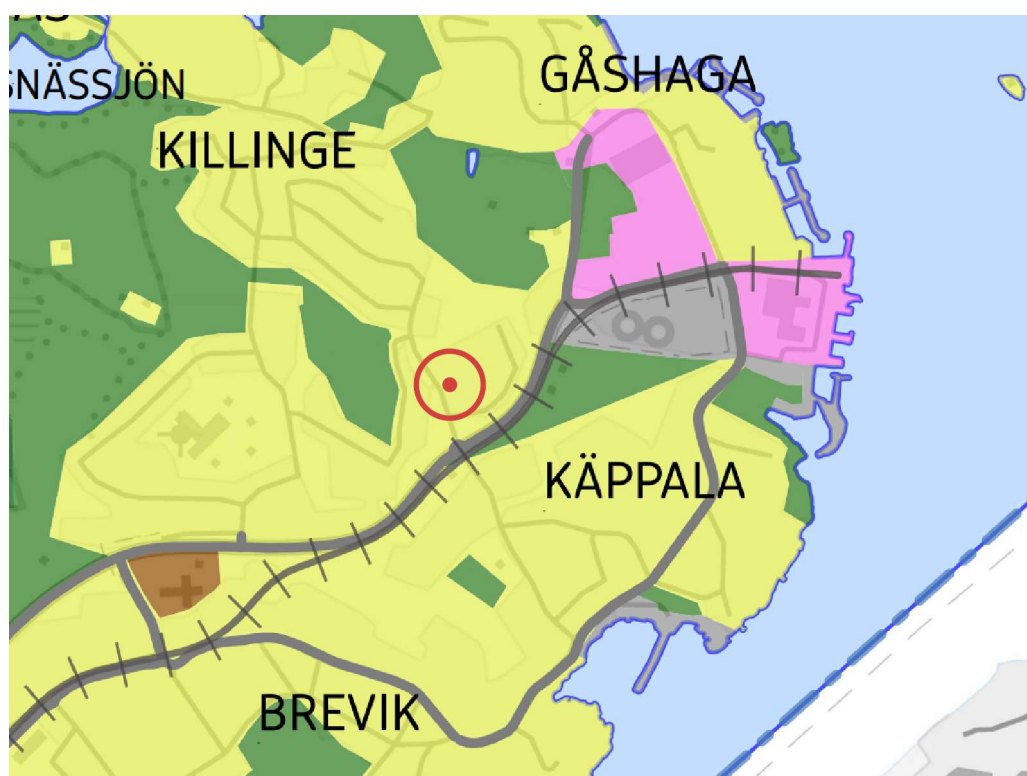


Fastigheter inom planområdet. Vaktmästaren 9 i grönt, Vaktmästaren 8 i gult, Lidingö 12:202 i blått och Lidingö 11:3 i rosa. Planområdet är markerat med svart linje.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Lidingö stads översiktsplan visar på en planeringsinriktning på lång sikt med utblick mot 2050. I översiktsplanen redovisas hur mark- och vattenområden bör användas i framtiden och hur den byggda miljön ska förvaltas och utvecklas. Översiktsplanen visar även hur staden avser ta hänsyn till allmänna intressen samt hur riksintressen och miljö kvalitetsnormer ska tillgodoses samt hur den fysiska planeringen förhåller sig till nationella och regionala mål.



Utsnitt från markanvändningskartan i Lidingös översiktsplan. Planområdets lokalisering är markerat med röd markering.

I Lidingös översiktsplan 2025, antagen av kommunfullmäktige 20 oktober 2025, är området utpekat som "sammanhängande bostadsbebyggelse".

Områden som i översiktsplanen definieras som sammanhängande bostadsbebyggelse består huvudsakligen av bostäder, kompletterade med ett mindre antal servicefunktioner som handel, verksamheter, vård, förskolor och skolor. Även mindre parker och grönområden ingår i kategorin, även om de inte markeras särskilt i kartan. Inom dessa områden kan nya bostäder tillkomma, men endast i begränsad omfattning, och eventuella verksamheter som tillförs ska huvudsakligen vara mindre servicefunktioner eller samhällsservice som handel, förskolor och skolor.

Översiktsplanen anger att bostäder för särskilda målgrupper i första hand ska inrymmas i stadens eller privata aktörers befintliga lokalbestånd, för att undvika att ny mark tas i anspråk. För att skapa flexibilitet och främja ett effektivt resursutnyttjande bör även samnyttjande av lokaler underlättas och beaktas vid nybyggnation. För bostäder för särskilda målgrupper gäller att lägenheterna ska vara fullvärdiga, fungera som den enskildes permanenta hem och inte utformas eller placeras på ett sätt som ger en institutionell prägel.

Detaljplanen bedöms vara i linje med riktlinjerna i översiktsplanen eftersom området är utpekad som sammanhängande bostadsbebyggelse. Översiktsplanen betonar vikten av flexibilitet och effektivt resursutnyttjande i befintliga byggnader, något som bedöms kunna uppnås med ett planförslag som tillåter flera olika användningar av marken.

## Gällande detaljplan

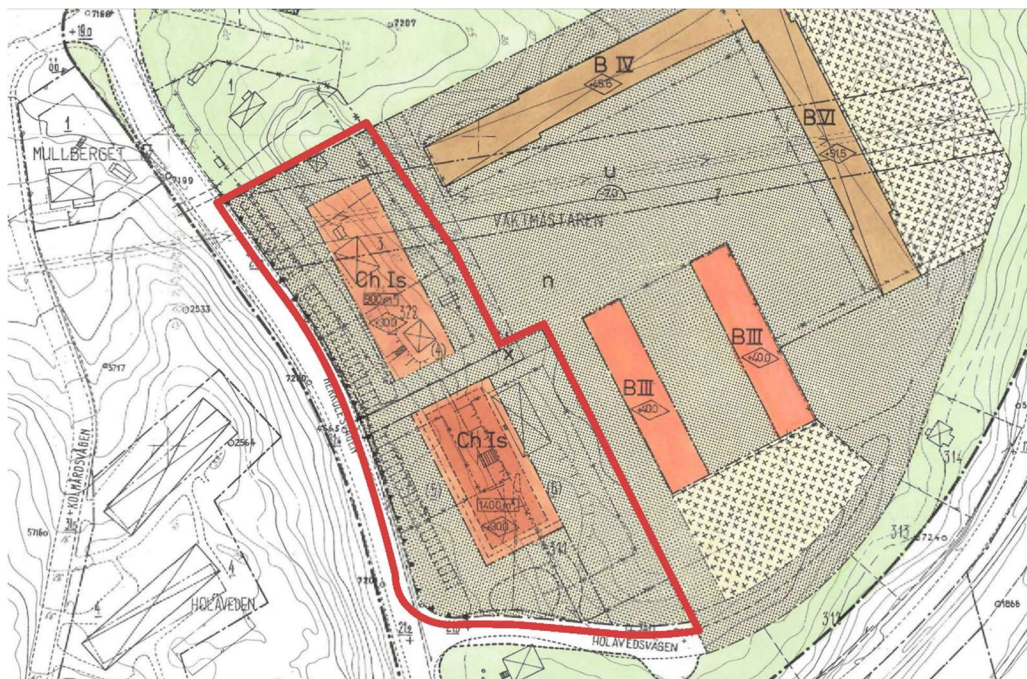
Nedan redovisas de detaljplaner som gäller inom planområdet i dag. De delar av detaljplanerna som ligger inom aktuellt planområde kommer att upphävas och ersättas när aktuell detaljplan får laga kraft.

- Gällande detaljplan för fastigheterna är "Käppala och Killinge (kv. Vaktmästaren)" från 1972 (0186-22/1972D).

Planen anger ändamålet "Ch" (område för centrumbebyggelse) för fastigheterna. Bestämmelsen används för sådant kommersiellt, socialt eller kulturellt ändamål som har anknytning till stadsdelscentrum och som ej kan väntas medföra sanitär olägenhet för närboende eller eljest störa trevnaden.

Motsvarande bestämmelse i gällande regelverk är "C" (centrum). Användningen centrum ska tillämpas för områden med kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen. Detaljplanens genomförandetid har löpt ut.

Fastigheterna omfattas av bestämmelse som reglerar byggnaden till max en våning och en suterrängvåning. Största byggnadsarea är 1400 kvm för Vaktmästaren 8 och 900 kvm för Vaktmästaren 9. Största byggnadshöjd är 30 m över stadens nollplan. En stor del av fastigheten är prickmarkerad i detaljplanen, vilket innebär att marken inte får bebyggas.



Utsnitt ur gällande detaljplan för Vaktmästaren 8 och 9. Planområdet är markerat med röd markering.

## Gällande fastighetsplaner/tomtindelningar

Följande fastighetsplan gäller i dag inom planområdet:

- Förslag till ändrad tomtindelning för del av kvarteret Vaktmästaren, aktbeteckning 0186-6/1973C

Tomtindelningen fastställer fastigheternas utformning och omfattning som gäller i dag. Vaktmästaren 9 är 4147 kvm och Vaktmästaren 8 är 6159 kvm. De delar av fastighetsplanen som ligger inom aktuellt planområde kommer att upphävas när aktuell detaljplan får laga kraft. I detaljplanen ersätts tomtindelningen med bestämmelser om minsta fastighetstorlek.

## 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 möjliggör ett komplement till befintlig markanvändning. Att även tillåta bostadsändamål för befintliga lokaler, som står tomma, säkerställer att marken kan användas på ett effektivt och ändamålsenligt sätt, vilket främjar en långsiktigt god hushållning med markresurser.

## Miljömål

### Nationella miljömål

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

- God bebyggd miljö

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 anpassa markanvändningen för att tillgodose behovet med bostäder, säkerställs att marken används på ett effektivt och ändamålsenligt sätt, vilket främjar en långsiktigt god hushållning med markresurser.

## Miljö kvalitetsnormer (MKN)

### Luft

Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för luft.

### Vatten

Vattenförekomsten som planområdet avvattnas till är Askrikefjärden. Askrikefjärden är en klassad vattenförekomst enligt Vattendirektivet (Havs- och vattenmyndigheten). Den ekologiska statusen är otillfredsställande och den kemiska uppnår ej god status. Det som är avgörande för den ekologiska statusen är övergödning, miljögifter och flödesförändringar. Den kemiska statusen uppnår inte god status och beror på att de prioriterade ämnena antracen (ANT), tributyltenn (TBT), kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrider i vattenförekomsten. Ämnena Hg och PBDE kallas för överallt överskridande ämnen och överskrider i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster (Vatteninformationssystem Sverige 2023).

| Vattenförekomst<br>Askrikefjärden | Ekologisk status   | Kemisk status             |
|-----------------------------------|--|---------------------------|
| Befintlig status                  | Otillfredsställande  | Uppnår ej god             |
| Miljö kvalitetsnormer             | God ekologisk status 2027,<br>med flera undantag med<br>tidsfrist 2039 | God kemisk ytvattenstatus |

Statusklassning för Askrikefjärden (VISS, 2023).

Ytvattenförekomstens miljö kvalitetsnormer (MKN) är god ekologisk status 2039 och god kemisk ytvattenstatus. Den ekologiska statusen har tidsfrister till år 2027 och 2039 på grund av olika påverkanskällor för kvalitetsfaktorerna näringsämnen, växtplankton, icke-dioxinlika PCB:er samt hydrografiska villkor i kustvatten och vatten i övergångszon. Skälet till de olika tidsfristerna är tekniska skäl och naturliga förhållanden.

Undantag för den kemiska statusen i form av mindre stränga krav har satts för PBDE samt Hg och beror på att det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna av dessa ämnen till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Undantag i form av tidsfrister till år 2027 har även satts för ANT och TBT. Anledningen till detta är med skälet tekniskt omöjligt på grund av kunskapsbrist samt att utsläppsminskande åtgärder behöver genomföras för att nå god status.

Återhämtning av vattenförekomsten tar tid och åtgärder bör sättas in så snart som möjligt för att nå målet om en god kemisk status till 2027 (VISS, 2023).

## Planförslag och konsekvenser

### Bebyggelse, stadsbild och gestaltning

#### Nulägesbeskrivning

De stora flerbostadsområdena som kom att byggas upp i västra Käppala tillkom under efterkrigstidens 1940- och 1950-tal, samt på 1960- och 1970-talet. Flerbostadsområdena tog sin början vid Kolmårdsvägen, därefter vid Mercuriusvägen och Jupitervägen samt på 1970-talet vid Holavedsvägen. Kolmårdsvägen kompletterades på 1990-talet med nya flerbostadshus.



Bild som visar den befintliga bebyggelsen i området. Planområdet är markerat i rött.

#### **Vaktmästaren 8**

Byggnaden på Vaktmästaren 8 uppfördes under början av 1970-talet. Byggnaden innehöll från början livsmedelsbutik och bibliotek på bottenplan och en barnstuga (förskola) på övre plan. Byggnaden har under 80-, 90- och 00-talet byggts ut åt syd och öst. Livsmedelsbutiken upptar nu hela det nedre planet.



Vy över byggnaden på Vaktmästaren 8. I bottenplan finns en livsmedelsbutik. På andra våningen finns en vakant lokal.



Vy över byggnaden på Vaktmästaren 8. Livsmedelsbutikkens varuintag och avfallshantering.



Vy över utemiljön vid den vakanta lokalen på Vaktmästaren 8.

### Vaktmästaren 9

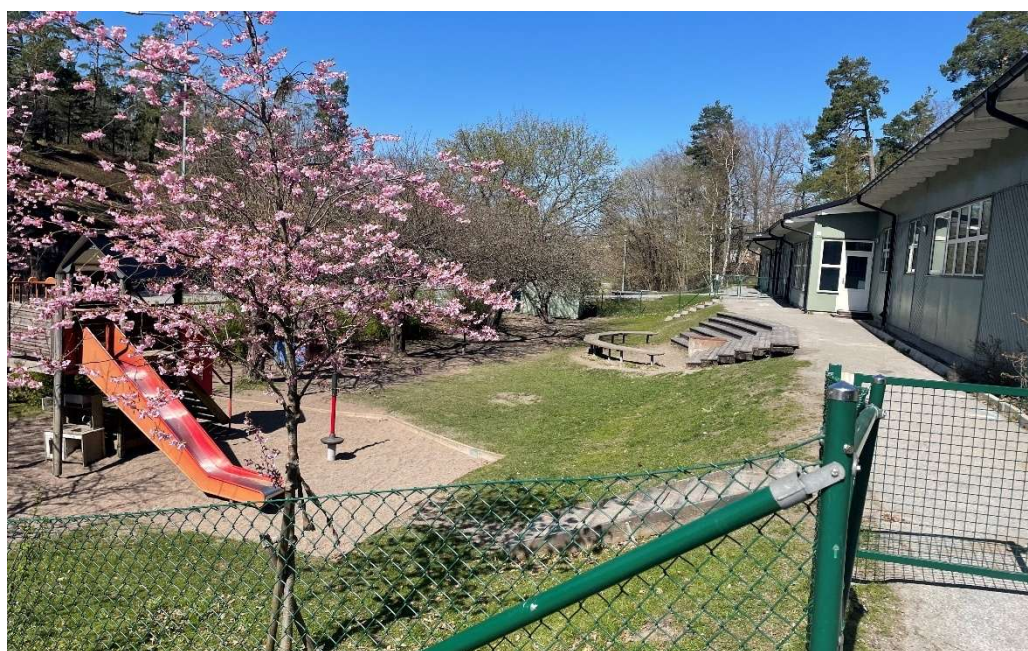
Byggnaden på Vaktmästaren 9 uppfördes under slutet av 1970-talet. Byggnaden uppfördes som fritidsklubb (Käppalagården) och innehöll då bland annat mopedverkstad, musikrum och café. Byggnaden är i ett plan men ca 1/3 av byggnaden har en färdig golvnivå som är 80 cm högre än resterande del. I början av 00-talet flyttade Käppala bibliotek in i denna östra del av byggnaden men bara ett par år senare gjordes lokalen om till förskola. Förskoleverksamhet är den pågående användningen av byggnaden (2025).



Vy över byggnaden på Vaktmästaren 9. Bilden visar Killingens förskolas entré.



Vy över byggnadens baksida.



Vy över fastighetens förgårdsmark.

### Planförslag-och konsekvenser

Fastighetsägarna önskar bygga om lokalerna och inreda bostäder i delar av dessa. En sådan ombyggnad skulle kunna leda till fasadändringar med fler fönster och balkonger. Planförslaget möjliggör även att mindre fristående komplementbyggnader kan uppföras, t.ex. för miljörum och teknikrum (sprinklerhus).

I planförslaget ges fastigheten användningarna Bostäder (B), Centrum (C) och Förskola (S).

Planförslaget reglerar att huvudbyggnad får ha en högsta nockhöjd på 35 meter över angivet nollplan. Teknikutrymme får sticka upp över högsta nockhöjd. Fristående komplementbyggnader får ha en högsta nockhöjd om fyra meter. Fastigheten Vaktmästaren 9 har en utnyttjandegrad på 900 kvm byggnadsarea (BYA) och fastigheten Vaktmästaren 8 har en utnyttjandegrad på 1500 kvm BYA. Utöver detta är det möjligt att på områden med egenskapsbestämmelse "ö" uppföra komplementbyggnader. Komplementbyggnad inom detta område får inte inredas till bostad och största byggnadsarea per komplementbyggnad är 50 kvm.

Under planområdets norra del löper Käppalaförbundets bergtunnel för avloppsvatten. Fastigheterna ligger inom bergtunnelns riskområde. Riskområdets utbredning är 100 meter om vardera sida om tunneln. Inom detta område får markarbeten så som bland annat bergsprängning, spontslagning och pålning, bergtätning, bergborrning och stenspräckning utföras först efter framtagande och redovisning av relevant genomförandeplan inklusive kontrollprogram. Dessa ska delges Käppalaförbundet.

## Service

### Nulägesbeskrivning

#### **Kommersiell service**

I lokalen på Vaktmästaren 8 finns en livsmedelsbutik som upptar hela nedre plan. Inom fem minuters promenad finns tillgång till några restauranger. I Breviks centrum, en station bort med Lidingöbanan, finns tillgång till ytterligare kommersiell service.

### Planförslag och konsekvenser

#### **Kommersiell service**

Detaljplanen innebär ingen förändring av den kommersiella servicen. Befintlig livsmedelsbutik ska vara kvar i samma utformning.

## Offentliga platser

### Nulägesbeskrivning

På fastigheten Vaktmästaren 8 går ett allmänt gångstråk som via trappor leder upp till bostadsbebyggelsen nordöst om planområdet.

### Planförslag och konsekvenser

Det allmänna gångstråket ska behållas och i planförslaget säkerställs detta med bestämmelse om markreservat för allmännyttig gångtrafik.

## Natur och park

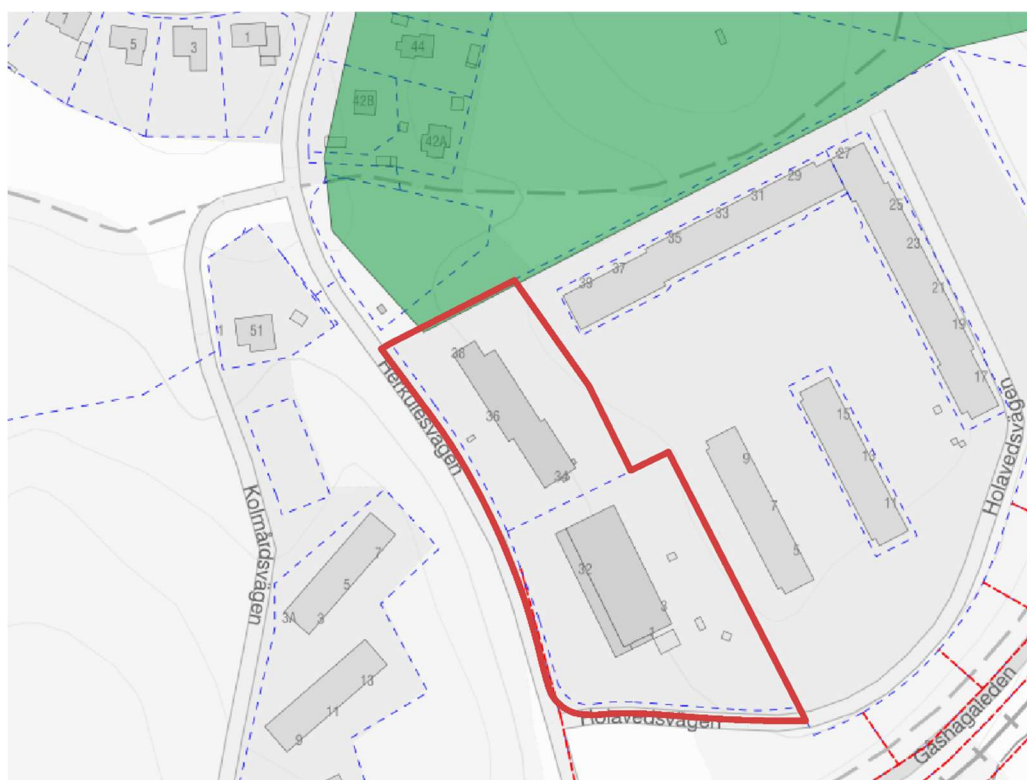
### Nulägesbeskrivning

Inom planområdet finns inga utpekade särskilt skyddsvärda träd. Strax norr om planområdet i gräns till fastigheten Vaktmästaren 9 finns ett ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO-område).

Sådana mark- och vattenområden ska enligt miljöbalken alltid beaktas i miljökonsekvensbeskrivningar, detaljplanering och tillståndsfrågor och så långt som möjligt skyddas mot ingrepp som kan skada naturmiljön.

Samma område bedöms ha klass 3 (påtagligt naturvärde) vid naturvärdesklassning 2020.

Planområdet är inte del av det ekologiska sambandet för barr- eller lövskog på Lidingö.



Bilden visar det angränsande ekologiskt särskilt värdefulla området (ESKO-område) i grön färg. Planområdets avgränsning markerat i rött.

### Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör att området kan användas för bostadsändamål utöver den befintliga markanvändningen. Ändringen av markanvändning bedöms inte påverka naturvärdena norr om planområdet negativt.

## Gator och trafik

### Nulägesbeskrivning

#### **Gator**

Lokalgatan Herkulesvägen går utanför fastigheterna. Trafikmätning år 2021 visade på 1134 fordon per dygn (f/d) och en medelhastighet på 32,9 km/h. Det är en måttlig trafikmängd men tillräckligt mycket för att påverka säkerheten och komforten för fotgängare och cyklister i området.

Gåshagaleden (huvudled) försörjer planområdet från Lidingö centrum och resten av länet. Leden hade vid 2020 års trafikmätning 5329 f/d och en medelhastighet på 59,3 km/h. 5329 f/d är en betydande trafikmängd för en sådan väg, vilket kan påverka områdets trafiksäkerhet och flöde.

Holavedsvägen gränsar till planområdets södra del. Inga trafikmätningar har utförts men eftersom det är en lokalgata som saknar genomfartstrafik bedöms trafikmängden vara låg.



Bild som visar närliggande vägar. Herkulesvägen i blått, Gåshagaleden i grönt och Holavedsvägen i gult. Planområdet är markerat i rött.

#### **Parkering**

Längs med Holavedsvägen finns tio befintliga parkeringsplatser. Parkering är även möjlig längs med Herkulesvägen. Framför livsmedelsbutiken finns en större parkering med ca 35 platser. I området finns inga inventerade allmänna parkeringsplatser för rörelsehindrade.

**In- och utfart**

Planområdet nås med infart från Herkulesvägen och Holavedsvägen. En befintlig in- och utfart finns i dag till fastigheten Vaktmästaren 9 från Herkulesvägen. Infarten används inte för fordonstrafik eftersom ett övergångsställe finns anlagt i anslutning till denna in- och utfart. In- och utfart till Vaktmästaren 8 sker från både Herkulesvägen och Holavedsvägen.

**Gång- och cykel**

Huvudcykelstråk passerar i anslutning till planområdet. Lokalt cykelstråk finns från planområdet till flera olika riktningar.

**Kollektivtrafik**

Hållplats för buss finns vid Käppala station ca 150 m ifrån planområdet. Busshållplatsen trafikeras enbart i begränsad omfattning. Lidingöbanans station Käppala finns ca 200 m från planområdet.

**Planförslag och konsekvenser****Gator**

Den planerade markanvändningen förväntas inte generera ytterligare någon större mängd trafik på närliggande vägar.

**Parkering**

Parkering för anställda och rörelsehindrade förväntas enligt fastighetsägaren kunna tillskapas inom kvartersmark, både på fastigheten Vaktmästaren 8 och Vaktmästaren 9. T.ex. skulle ett par befintliga platser framför livsmedelsbutiken på Vaktmästaren 8 kunna skyltas om till reserverad parkering för personal.

Hur många parkeringsplatser som behöver tillskapas för den planerade markanvändningen behöver beräknas utifrån verksamhetens behov. Enligt Lidingö stads parkeringsnorm finns en flexibilitet i parkeringstalet för att kunna ta hänsyn till olika förutsättningar. Ett lägre parkeringstal ska kunna motiveras utifrån till exempel närhet till kollektivtrafik, centrumnära verksamheter eller andra åtgärder som minskar parkeringsbehovet för bil. Även ett högre parkeringstal för cykel kan medföra ett lägre parkeringstal för bil.

**In- och utfart**

Den befintliga in- och utfarten till Vaktmästaren 9 planeras att öppnas upp för fordonstrafik genom att det befintliga övergångsstället flyttas eller tas bort helt. Det möjliggör därmed en angöringsplats för bilar. Ytterligare en in- och utfart möjliggörs i detaljplanen till den norra delen av Vaktmästaren 9. I planförslaget regleras in- och utfart med bestämmelse om utfartsförbud. Planförslaget innebär ingen förändring på in- och utfart för Vaktmästaren 8.

### **Gång- och cykel**

Planförslaget innebär att ett befintligt övergångsställe på Herkulesvägen flyttas eller tas bort. I övrigt innebär planförslaget ingen förändring på gång- och cykelstråken i området.

### **Kollektivtrafik**

Planförslaget innebär ingen förändring gällande kollektivtrafiken.

## **Geotekniska förhållanden**

### **Nulägesbeskrivning**

Inom fastighet Vaktmästaren 8 utgörs fastighetens östra sida av en bergsslänt. Enligt Sveriges geotekniska undersöknings (SGU) jordartskarta utgörs jorden västerut av glacial lera. Jorddjupet uppskattas till ca en till tre meter.

Enligt jordartskartan sträcker sig den glaciala leran även till den västra delen av fastighet Vaktmästaren 9. Till planförslaget har ett PM geoteknik tagits fram (Intec Civil, 2025). Enligt observationer i fält utgörs fastighetens östra sida av en jordslänt. Marken i slänten utgörs av ett tunt jordskikt av friktionsjord av morän ovan berg. Berg i dagen observerades i flera punkter i slänten. Block observerades även på markytan i slänten.



Berg i dagen nära släntens fot i fastigheten Vaktmästaren 9.

Berg i dagen observerades även strax väster om Herkulesvägen som ligger direkt väster om de två fastigheterna. Jordlagerförhållandena i de två slänterna i de östra

delarna av fastigheterna Vaktmästaren 8 och 9 bedöms generellt överensstämma med SGU:s jordartskarta. Lerlagret bedöms dock ha en mindre utbredning i slänten i fastighet Vaktmästaren 9 än vad som kan utläsas av SGU:s kartunderlag. Vid fältinventeringen observerades jordslänten utgöras av friktionsjord. Vidare bedöms ytlagret av morän förekomma i större utsträckning i fastigheten jämfört med SGU:s jordartskarta.



Jordartskarta från Sveriges geologiska undersökning (SGU). Gul färg symboliserar glacial lera, röd färg symboliserar urberg och prickad mark symboliserar inslag av morän.

### Planförslag och konsekvenser

Eftersom lera inte har observerats i slänten samt då slänten endast utgörs av ett tunt skikt av morän bedöms den lösare jorden av lera i planområdet ej påverka släntens stabilitet. Stabiliteten i slänten bedöms därmed vara tillfredsställande.

Inga stabilitetsproblem bedöms finnas i fastigheten Vaktmästaren 8 där fastighetens östra sida utgörs av en bergsslänt.

### Teknisk försörjning

#### Nulägesbeskrivning

##### Vatten och avlopp

Fastigheterna ingår i verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp (Lidingö stad är VA-huvudman). Fastigheten Vaktmästaren 9 är ansluten till VA-nätet via servispunkt i fastighetsgräns mot Herkulesvägen. Allmännyttiga VA-ledningar

passerar över fastigheten Vaktmästaren 8, där även servispunkt finns för fastigheten.

### **Käppalaförbundets bergtunnel**

Under planområdets norra del löper Käppalatunneln i väst-östlig riktning. Käppalaförbundet har vissa restriktioner, rekommendationer och krav när markarbeten aktualiseras inom eller intill Käppalaförbundets bergtunnel. Bergtunneln har ett skyddsområde (skyddszon) som är 12,5 meter på vardera sida av tunnelns mittlinje, till en höjd om sju meter ovan tunneltak och till en bredd om tio meter om tunnelns sidor. Inom skyddsområdet är det förbjudet med aktiviteter som riskerar att påverka bergtunneln så som bland annat bergsprängning, spontslagning och pålning, bergtätning, bergborrning och stenspräckning.

Bergtunneln har även ett riskområde som utgör ett vidare område kring bergtunneln. Riskområdets utbredning är 100 meter om vardera sida om tunneln. Inom detta område får markarbeten så som bland annat bergsprängning, spontslagning och pålning, bergtätning, bergborrning och stenspräckning utföras efter framtagande och redovisning av relevant genomförandeplan inklusive kontrollprogram. Dessa ska delges Käppalaförbundet.

I samband med markarbeten som alstrar vibrationer, till exempel sprängning, spontning och pålning ska fackmässig riskanalys utföras med hänsyn till planerade arbeten. I riskanalysen ska högsta tillåtna svängningshastighet ( $V_{max}$ ) bestämmas.

### **Värme**

Byggnaden på fastigheten Vaktmästaren 9 värms upp via bergvärme. Byggnaden på Fastigheten Vaktmästaren 8 värms upp med direktverkande el.

### **El**

Ellevio AB har ledningar längs östra sidan av Herkulesvägen. I övrigt finns lågspänningsledningar till befintliga fastigheter.

### **Ledningar, tele, fiber och digital kommunikation**

Skanova AB har kanalisationer i området med ledningar för olika telekommunikation. Båda fastigheterna är anslutna till ledningsnätet.

### **Avfall**

På fastigheten Vaktmästaren 9 finns miljörum inne i den befintliga byggnaden. På fastigheten Vaktmästaren 8 finns avfallskärl placerade på kvartersmark. Livsmedelsbutiken har även omfattande avfallshantering i anslutning till butiken.



Befintliga avfallskärl på fastigheten Vaktmästaren 8.

## Planförslag och konsekvenser

### Vatten och avlopp

Detaljplanen innebär ingen förändring för ledningsnätet för dricksvatten och spillvatten. Tillgången till de allmännyttiga ledningar som passerar fastigheten Vaktmästaren 8 är säkerställd med markreservat.

### Käppalaförbundets bergtunnel

För aktuellt planområde är tunneln belägen under cirka 25 meter berg. Planområdet ligger därmed utanför skyddszonen. Fastigheterna ligger dock inom bergtunnelns riskområde. Byggherren ansvarar själv för att skada inte uppkommer på Käppalaförbundets bergtunnel. Hänsyn till vibrationskänslig utrustning behöver tas. Innan arbete påbörjas måste klargörande av eventuell vibrationskänslig utrustning utföras.

Plankartan har en informationsruta med upplysning om bergtunneln.

### Värme

Fastighetsägaren planerar att ändra värmeförsörjningen för Vaktmästaren 8 genom bergvärme.

### El

Detaljplanen innebär ingen förändring för elledningar. Ledningsägaren Ellevio AB ska ta del av planerat framtida effektbehov, t.ex. vid eventuella planer på fordonsladdning för att se över nätstrukturen i området.

### Ledningar, tele, fiber och digital kommunikation

Detaljplanen innebär ingen förändring för ledningar avseende telekommunikation.

### Avfall

På fastigheten Vaktmästaren 9 planeras ett mindre miljörum uppföras och därmed flyttas ut från den befintliga byggnaden. Avfallshanteringen på Vaktmästaren 8

kommer fortsatt ske med befintliga sopkärl som kan kompletteras vid behov. Möjligheten finns även att uppföra ett mindre miljörum. Ingen förändring sker av livsmedelsbutikens avfallshantering på grund av planförslaget.

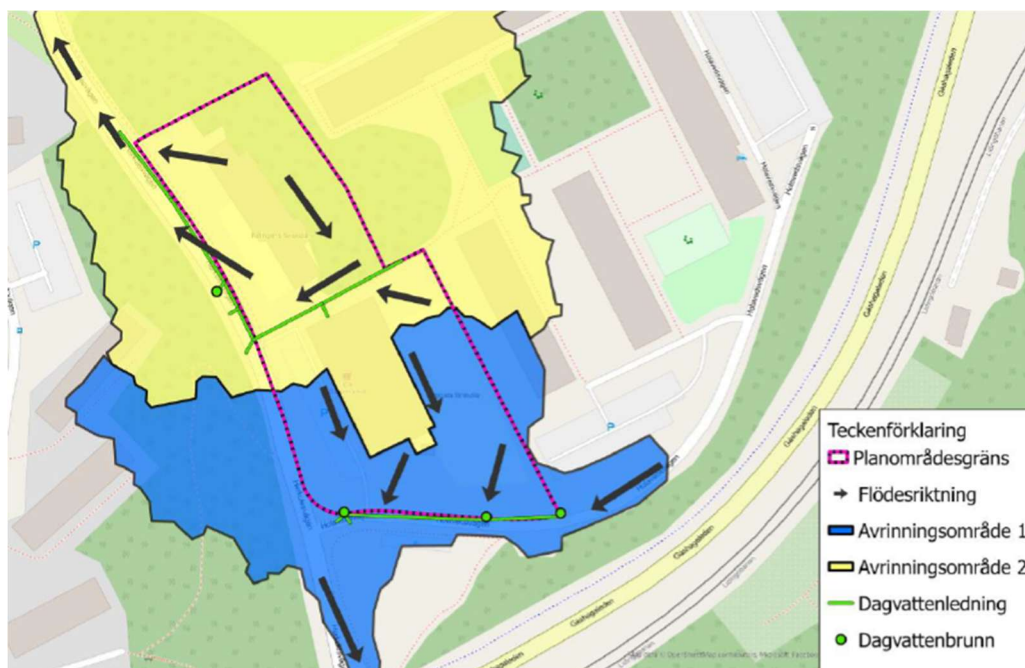
## Dagvatten

### Nulägesbeskrivning

För att beskriva den nuvarande dagvattensituationen har en dagvattenutredning tagits fram till planförslaget. Utredningen genomfördes under 2025 av FVB Sverige AB.

### Befintlig avvattning

Marken inom planområdet är höjdsatt med en lutning mot angränsande vägar i väst och söder, vilket medför att dagvattnet inom området till stor del avleds till dagvattenledningsnätet som är beläget i vägarna. Två ytliga avrinningsområden skapas för planområdet då en höjdrygg finns ungefär i mitten av området.



Planområdet består av två avrinningsområden, ett som avleds söderut och ett norrut.

Avrinningsområde 1 avleds söderut mot befintligt ledningsnät för dagvatten och avrinningsområde 2 avleds mot ledningsnätet i norr, som avleds vidare norrut. Livsmedelsbyggnaden inom detaljplaneområdets södra del antas ha invändig takavvattning som ansluts via dagvattenservis till dagvattenledningsnätet som går norrut. Dagvattenledningsnätets utlopp sker till vattenförekomsten Askrikefjärden.

Längs med parkeringen inom planområdets sydvästra del, finns ett makadamdike anlagt. Dagvattnet från parkeringen avrinner mot makadamdiket och infiltreras nedåt i mark. I södra delen av makadamdiket finns en kupolbrunn som antas ansluta till dagvattenledningsnätet som avleds söderut.

### Topografi och lågpunkter

Planområdets topografi varierar. Inom planområdets nordöstra-östra delar är marknivåerna som högst och i väst samt söderläge är marknivåerna lägre. Vid den befintliga lekplatsen inom Vaktmästaren 9 finns en större lokal lågpunkt.



Översiktlig topografi, höjdkurvor och lågpunkter inom samt i anslutning till planområdet.

Öster om befintliga byggnader inom planområdet finns bergsyta med skog och gräs som har en högre marknivå gentemot byggnaderna. Detta skapar en större nivåskillnad och då marken mellan dessa är relativt plan finns risk att vatten blir stående vid nederbörd.



Bild som visar den relativt plana innergården mellan den befintliga byggnaden i planområdets södra del (lokalen ovan livsmedelsbutiken) och bergsytan.



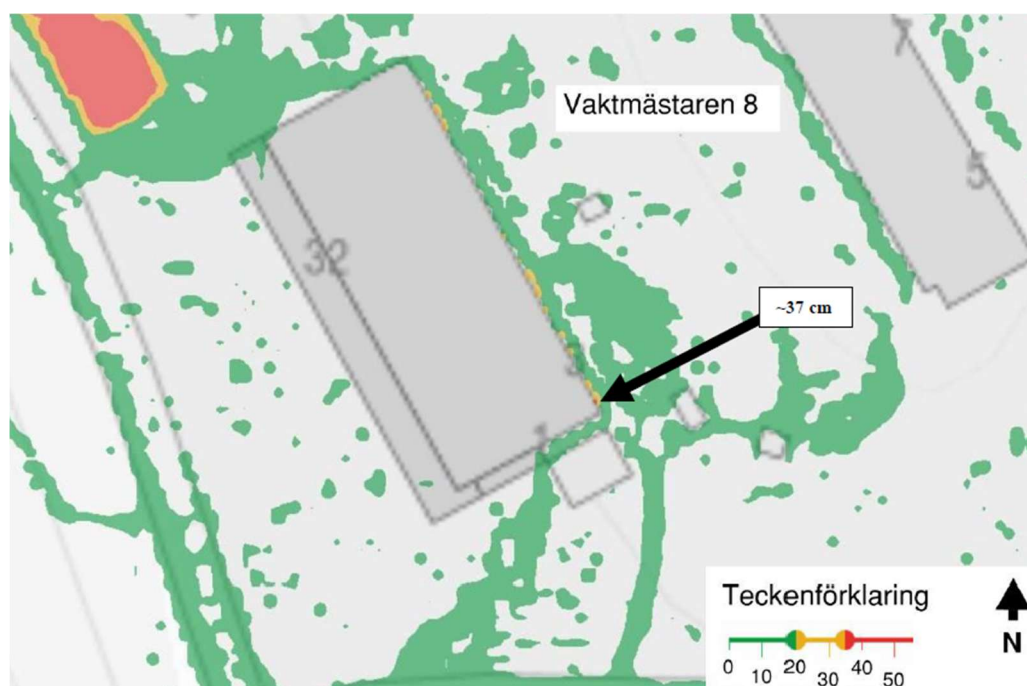
Bergsyta som överlagras av gräs och skog vid planområdets norra byggnad (Killingens förskola). Notera fönster relativt nära markytan.

### Skyfall

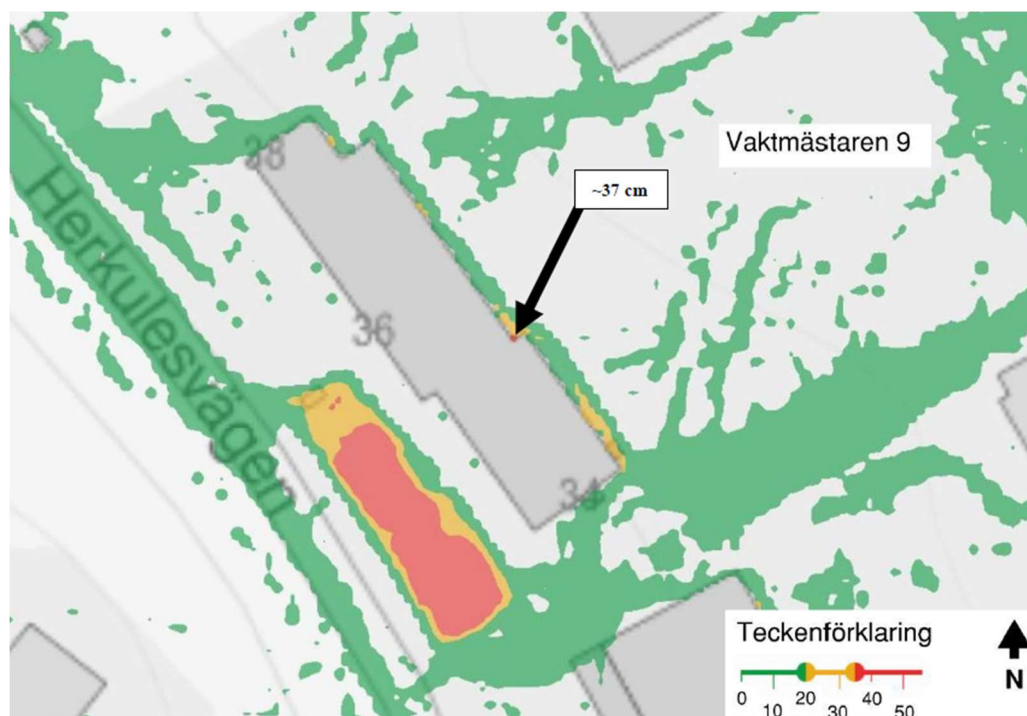
Enligt den översiktliga skyfallsanalysen finns en lågpunkt inom planområdet, vid befintlig lekplats i anslutning till förskolans lokaler i nordväst, där skyfallsvattnet blir stående innan det bräddar över mot Herkulesvägen och avrinner vidare norrut mot en lågpunkt över Herkulesvägen.

Skyfallsvattnet som lämnar planområdet avleds ytligt åt två håll, söderut och norrut. Skyfallsvattnet som avleds norrut går till en stor lågpunkt som breder ut sig alltmer vid ökad nederbörd. Skyfallsvattnet som avleds söderut från planområdet fortsätter därefter öster- och norrut längs med Gåshagaleden, fastnar i olika lågpunkter som därefter bräddar varpå skyfallsvattnet avleds vidare och slutligen når Askrikefjärden.

Detaljerad analys och simuleringar visar att skyfallsvatten blir stående längs med byggnadernas nordöstra sida under tiden av ett pågående skyfall. Under en varaktighet på cirka två timmar och 55 minuter överstiger vattendjupet tio cm längs med de större byggnaderna inom respektive fastighet. Maxdjupet på cirka 37 cm vid Killingens förskola (Vaktmästaren 9) och vid lokalen över livsmedelsbutiken (Vaktmästaren 8) uppnås efter en varaktighet på lite mer än tre timmar. Därefter börjar vattendjupet längs med respektive byggnad att minska.



Analys i beräkningsverktyget SCALGO som visar befintlig situation vid skyfall. En större mängd skyfallsvatten avrinner längs med Vaktmästaren 8:s byggnad efter ca tre timmar. Grön färg symboliserar ett vattendjup på 0–20 cm, gul färg symboliserar vattendjup på 20–35 cm och röd färg symboliserar ett vattendjup på 35–55 cm.



Analys i beräkningsverktyget SCALGO som visar befintlig situation vid skyfall. En större mängd skyfallsvatten avrinner längs med Vaktmästaren 9:s byggnad efter ca tre timmar. Grön färg symboliserar ett vattendjup på 0–20 cm, gul färg symboliserar vattendjup på 20–35 cm och röd färg symboliserar ett vattendjup på 35–55 cm.

## Planförslag och konsekvenser

### Dagvattenlösning

Enligt Lidingö stads dagvattenpolicy ska det i första hand tillämpas lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Jordarterna inom detaljplaneområdet utgörs dock av urberg samt glacial lera och medför därför kraftigt begränsad genomsläpplighet i marken. Möjligheten att enbart använda sig av LOD inom planområdet bedöms därmed inte som en hållbar dagvattenlösning.

Planförslaget är utformat för att dagvattnet ska avledas vid befintlig situation till det allmänna dagvattenledningsnätet. Det förutsätts att ledningsnätet har kapacitet att avleda dagvattnet vid dimensionerande regn även vid framtida situation, då den förändring som planeras i framtiden är försumbar. Ett genomförande av planförslaget resulterar i ökade dagvattenflöden, vilket uteslutande beror på klimatfaktorn och inte på hårdgöringsgraden eftersom den i princip är oförändrad.

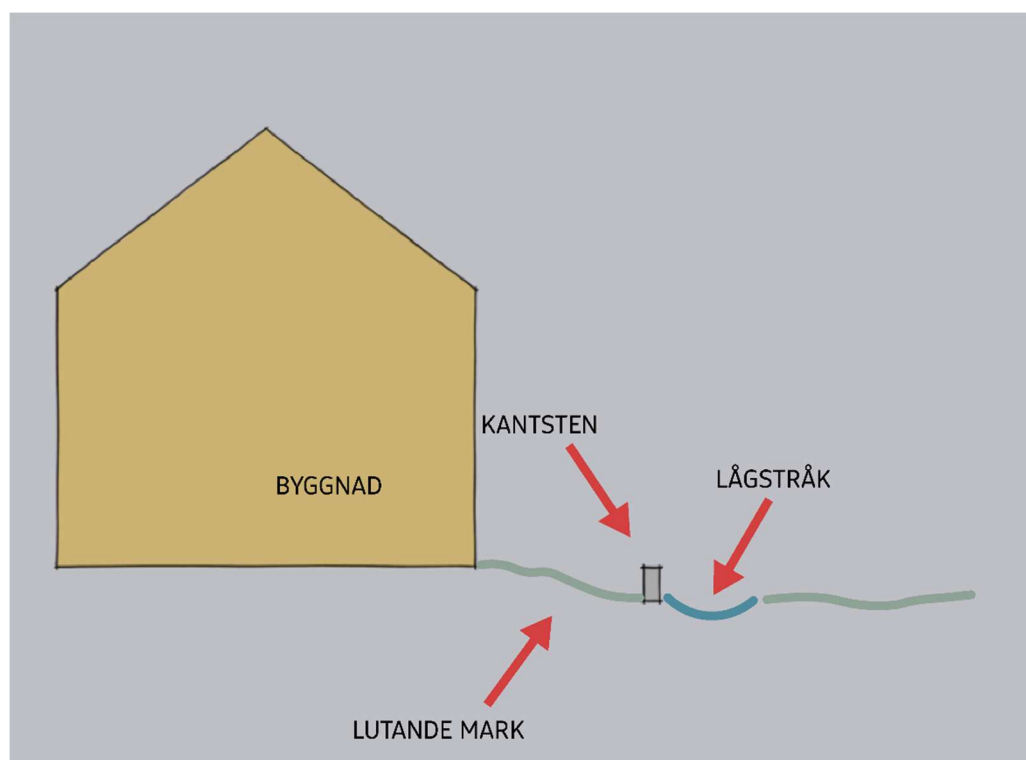
För nya hårdgjorda ytor ska 20 mm dagvatten omhändertas och fördröjas. För nya komplementbyggnader i planförslaget föreslås detta utföras med hjälp av vegetationsklädda tak, alternativt ska annan lösning användas som kan omhänderta och fördröja minst 20 mm dagvatten. För tillkommande parkeringsplatser föreslås det att en carport anläggs, som utrustas med vegetationsklädd tak, eller att annan genomsläpplig markbeläggning utförs. Gräsytan kan förses med en upphöjd kupolbrunn som avleder dagvattnet vidare till befintligt dagvattenledningsnät.

För vidare läsning om flödesberäkningar, se framtagna dagvattenutredning (dagvattenutredning, FVB Sverige AB 2025).

### Dagvattenlösning vid skyfall

De befintliga byggnaderna inom respektive fastighet behöver skyddas bättre vid ett eventuellt skyfall. En förändrad höjdsättning med tydligare avrinningsvägar mot kortsidorna rekommenderas längs med byggnadernas östra sida för att motverka risk för skada. För byggnaden inom Vaktmästaren 8 kan kantsten anläggas i kombination med lågstråk invid byggnaden, för att avleda och rikta skyfallsvattnet åt annat håll, mot mer öppna ytor.

I planförslaget finns bestämmelse om att markens höjd ska utformas för att leda dagvatten från byggnaderna.



Principskiss om hur höjdskillnader kan skapas för att skydda byggnad på Vaktmästaren 8 vid skyfall.

### Föroreningsberäkningar, påverkan på recipient

Beräknade halter och mängder av föroreningar i dagvattnet visar på en mycket låg risk för att vissa ämnen ska öka minimalt i en framtida situation gentemot befintligt läge. Hårdgöringsgraden går från att vara cirka 73,6 % vid befintlig situation till att bli 73,8 % vid framtida situation. Skillnaden i hårdgöringsgrad som blir resultatet för framtida situation bedöms vara försumbar och bedöms inte ha någon påverkan på beräkningarna.

Den förändrade markanvändningen inom Vaktmästaren 9 bedöms inte heller ha någon påverkan på beräkningarna då de ingående halterna i dagvatten är likvärdiga

för de två markanvändningarna. Av dessa anledningar bedöms det att dagvattnet från den framtida planerade detaljplanen inte kommer att påverka recipienten Askrikefjärdens miljö kvalitetsnormer negativt.

För vidare läsning om föroreningsberäkningar, se framtagna dagvattenutredning (dagvattenutredning, FVB Sverige AB 2025).

## Risker, miljö, hälsa och säkerhet

### Radon

#### Nulägesbeskrivning

Berggrunden på Lidingö klassas som normalriskmark beträffande radon. De radonmätningar som finns tillgängliga för fastigheterna har alla visat resultat under gällande riktvärden.

#### Planförslag och konsekvenser

Byggnader för stadigvarande vistelse på normalradonmark ska utföras radonskyddade. Byggnader på mark med hög radonhalt ska byggas radonsäkert.

### Förorenad mark

#### Nulägesbeskrivning

Det finns inga kända föroreningar i marken.

### Buller

#### Nulägesbeskrivning

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. Möjligheter ska finnas att förebygga bullerstörningar.

Planområdet ligger i närheten av Lidingöbanan (spårtrafik) och vägtrafik på Herkulesvägen och Gåshagaleden. På fastigheten Vaktmästaren 8 finns en livsmedelsbutik. Buller som generas av livsmedelsbutiken likställs som industri- och verksamhetsbuller.

Riktvärdena för buller som bedöms vara relevanta för planförslaget anges i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader och Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär.

#### **Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader**

Enligt förordningen (2015:216 t.o.m. SFS 2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller följande krav på bullernivåer från spårtrafik och vägar:

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:

1. 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå (*Leq*) vid en bostadsbyggnads fasad
2. 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå (*Leq*) samt 70 dB(A) maximal ljudnivå (*LFmax*) 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 dB(A) ekvivalent ljudnivå (*Leq*) inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 70 dB(A) maximal ljudnivå (*LFmax*) inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om den ljudnivå om 70 dB(A) maximal ljudnivå som anges i förordningen ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dB(A) maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

#### **Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär**

I tabellen nedan anges de ljudnivåer vid exponerad fasad som bör tillämpas vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder i områden som påverkas av industri- och annat verksamhetsbuller enligt Boverkets allmänna råd. Riktvärdena avser ekvivalent ljudnivå (*Leq*), vilket är ett mått på den genomsnittliga ljudnivån under en specifik tidsperiod.

|   | <i>Leg dag</i> (kl.06-18) | <i>Leg kväll</i> (kl.18-22) | <i>Leg natt</i> (kl.22-06) |
|---|---------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| <b>Zon A</b><br>Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna nivåer.  | 50 dB(A)                  | 45 dB(A)                    | 45 dB(A)                   |
| <b>Zon B</b><br>Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna nivåer förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas. | 60 dB(A)                  | 55 dB(A)                    | 50 dB(A)                   |
| <b>Zon C</b><br>Bostadsbyggnader bör inte medges över angivna nivåer.   | > 60 dB(A)                | > 55 dB(A)                  | > 50 dB(A)                 |

Utdrag ur Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär. Zonindelning A, B och C relaterar till ljudnivå vid exponerad bostadsbyggnads fasad. Riktvärdena avser ekvivalent ljudnivå, vilket är ett mått på den genomsnittliga ljudnivån under en specifik tidsperiod.

Överskridande av maximala ljudnivåer utomhus vid fasad bör inte förekomma nattetid kl. 22-06 annat än vid enstaka tillfällen. Om de berörda byggnaderna har tillgång till en ljuddämpad sida avser begränsningen den ljuddämpade sidan.

Om ekvivalenta ljudnivåer inom zon A uppfylls, men maximala ljudnivåer regelbundet överskrids nattetid vid exponerad sida, bör bulleranpassning av bostadsbyggnader i enlighet med zon B göras. Om en sådan situation uppstår blir bedömningen därmed densamma som när den ekvivalenta ljudnivån är högre än riktvärdena i zon A.

När buller från industriell verksamhet karaktäriseras av ofta återkommande impulser eller av ljud med tydligt hörbara tonkomponenter, bör värdena i tabellen ovan sänkas med 5 dB(A).

Följande ljudnivåer bör tillämpas på ljuddämpad sida vid bostadsbyggnads fasad och vid uteplats om sådan planeras.

|                              | <i>Leg dag (kl. 06-18)</i> | <i>Leg kväll (kl. 18-22)</i> | <i>Leg natt (kl. 22-06)</i> |
|------------------------------|----------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Ljuddämpad sida och uteplats | 45 dB(A)                   | 45 dB(A)                     | 40 dB(A)                    |

Utdrag ur Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär. Riktvärdena avser ekvivalent ljudnivå, vilket är ett mått på den genomsnittliga ljudnivån under en specifik tidsperiod.

### Planförslag och konsekvenser

En bullerutredning har tagits fram till planförslaget för att visa på vilket sätt gällande riktvärden kan uppfyllas (Nitro Consulting AB, 2025). Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. Vid beräkningar av ljudnivåer för området har därför en framtida vägtrafikmängd använts med ett prognosår satt till 2045 samt spårtrafikmängd med prognosår 2050.

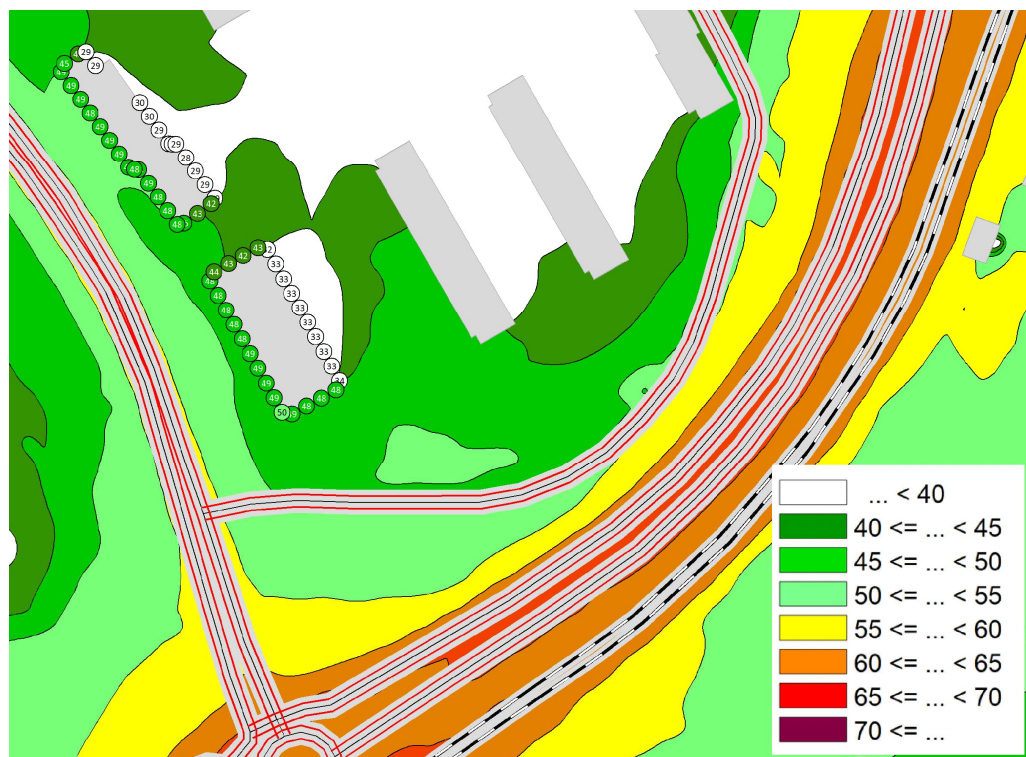
Mätningar av ekvivalenta och maximala ljudnivåer vid fasaden av de befintliga byggnaderna genomfördes mellan den 25 mars och 31 mars 2025. Mätningarna genomfördes både som övervakad mätning under dagtid den 31 mars 2025 och som oövervakad under en veckas tid.

Beräknade dygnsekvivalenta ljudnivåer från alla trafikslag uppgår till mellan 28–50 dB(A) vid fasader till befintliga byggnader, med högst ljudnivåer för fasader mot Herkulesvägen och Gåshagaleden.

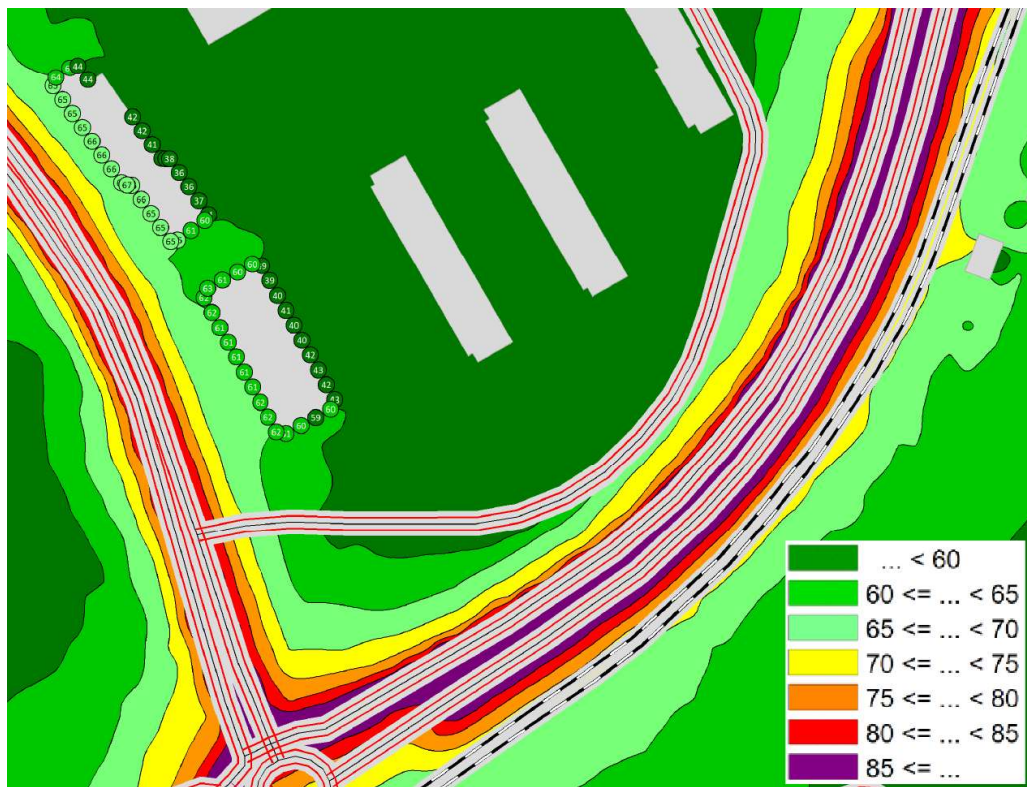
För byggnaden på Vaktmästaren 8 visar beräkningarna att riktvärdena enligt trafikbullerförordningen uppfylls för alla fasader. Riktvärdena för uteplats överskrids vid delar av byggnaden. Om enskilda uteplatser eller balkonger planeras i dessa lägen krävs därmed att en gemensam tyst uteplats ordnas. Tysta ytor där gemensamma uteplatser kan ordnas finns nordöst om byggnaden.

För byggnaden på Vaktmästaren 9 visar beräkningarna att riktvärdena enligt trafikbullerförordningen uppfylls för alla fasader. Riktvärden för uteplats överskrids

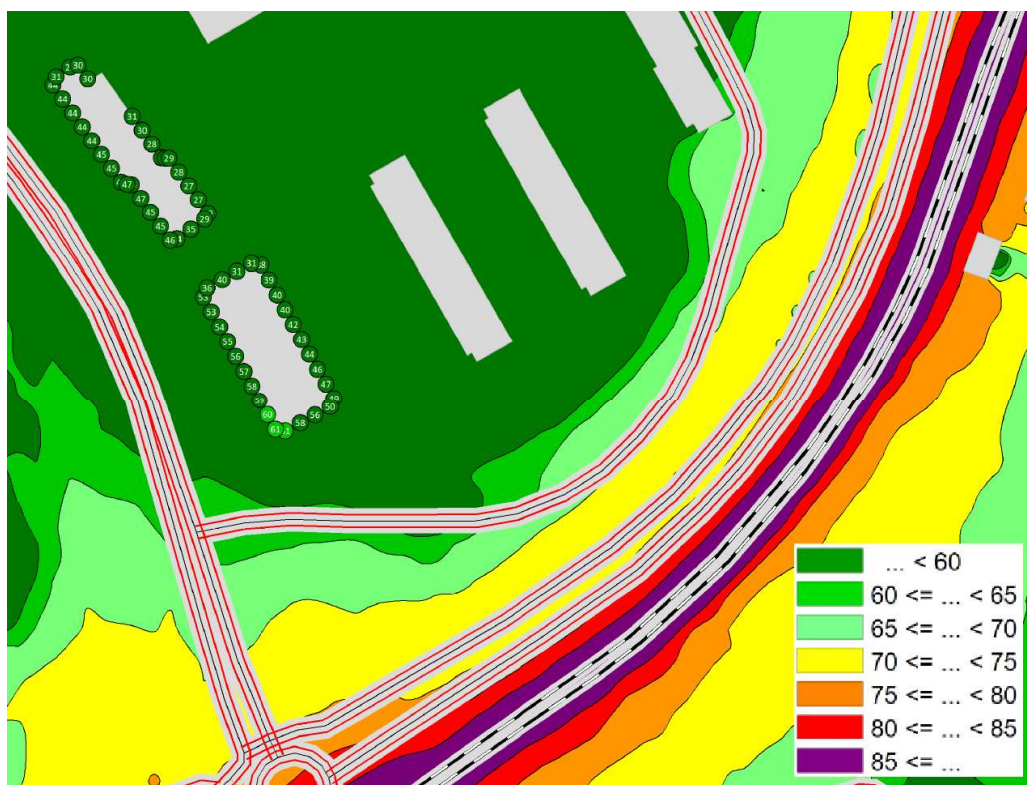
vid delar av byggnaden. Om enskilda uteplatser eller balkonger planeras i dessa lägen krävs därmed att en gemensam tyst uteplats ordnas. Tysta ytor där gemensamma uteplatser kan ordnas finns nordöst om den befintliga byggnaden. Om en uteplats ska uppföras mot Herkulesvägen kan en bullerskyddsskärm uppföras för att uppfylla riktvärdena på uteplats. Bullerskyddsskärmen ska vara minst två meter hög och konstruktion och utformning bör ses över av en akustiker.



Beräknat buller inom och i nära anslutning till planområdet. Beräknade ekvivalenta ljudnivåer 2 m över terräng med vägtrafiksiffor prognosår 2045 och spårtrafiksiffor prognosår 2050. Inga fasader utsätts för ljudnivåer över 60 dB(A).



Beräknat buller från vägtrafik inom och i nära anslutning till planområdet. Beräknade maximala ljudnivåer 2 m över terräng med vägtrafiksiffor prognosår 2045.



Beräknat buller från spårtrafik inom och i nära anslutning till planområdet. Beräknade maximala ljudnivåer 2 m över terräng med spårtrafiksiffor prognosår 2050.

Riktvärdena som anges i Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär överskrids enligt mätningar både för den ekvivalenta ljudnivån vid fasad samt för den maximala ljudnivån. Markanvändning bostad ska kunna medges förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaden bulleranpassas.

Bulleranpassning av byggnaden kan utföras på olika sätt. Lägenheterna kan till exempel byggas som genomgående för att säkerställa att samtliga lägenheter har tillgång till ljuddämpad sida. Ett alternativ är att glasa in loftgången på övre våningen av huset för att reducera ljudnivåerna till fasaden.

För att säkerställa att riktvärdena för maximala ljudnivåer som anges i Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär kan upprätthållas för bostäderna bör öppettider för matvarubutiken samt verksamhetstider för leveranser, slängning av avfall och liknande arbetsmoment som utförs utomhus begränsas till dag- och kvällstid (kl. 6.00-22.00).

Sammanfattningsvis bedöms aktuella bullervärden i planområdet vara relativt låga och därför bedöms det finnas goda förutsättningar för att Boverkets byggregler (BBR) ska kunna följas.

Byggherren är ansvarig för att planerad byggnad projekteras och utförs så att buller inte medför en oacceptabel hälsorisk för användare eller för personer i närheten av byggnaden.

## Ras, skred, erosion, sättningar

### Nulägesbeskrivning

Fastigheten Vaktmästaren 9 har genomgått en riskbedömning i samband med Lidingö stads arbete att ta fram en ny översiktsplan (2022). Bedömningen i denna översiktliga utredning är att det finns förutsättningar för skred. Bedömningen är dock generell och baserad på jordarter och topografiska förhållanden.

För att utreda risken för skred har det till planförslaget tagits fram ett PM geoteknik (Intec Civil AB, 2025). På Vaktmästaren 9 utgörs fastighetens östra del av en jordslänt. Vid fältarbete observerades berg i dagen i flera punkter i slänten och slänten bedöms utgöras av ett tunt jordskikt av morän ovan berg. Väster om slänten finns enligt SGU:s jordartskarta en mindre svacka av lösare jordlager av lera. Eftersom lera ej observerades i slänten vid fältarbetet samt då slänten endast utgörs av ett tunt skikt av morän bedöms den lösare jorden av lera i planområdet ej påverka släntens stabilitet. Stabiliteten i slänten bedöms därmed vara tillfredställande.

Inga stabilitetsproblem bedöms finnas i fastighet Vaktmästaren 8 där fastighetens östra sida utgörs av en bergsslänt. Utifrån bedömningen i PM geoteknik finns ingen risk för skred inom de två fastigheterna.

Närliggande bebyggelse norr om planområdet, liksom bebyggelsen väster om Herkulesvägen, är belägen på urberg och saknar marklutningar som är typiska för skredbenägna områden. För att skred ska kunna inträffa krävs både att jordarten består av lera eller silt samt att lutningen är tillräckligt stor för att ge upphov till glidytor. Dessa förutsättningar saknas i angränsande områden enligt både fältobservationer och SGU:s underlag. Kontoret bedömer därför att omgivande bebyggelse inte ligger inom aktsamhetsområde för skred och att stabilitetsförhållandena i dessa områden inte påverkas av byggnation inom planområdet.

Sammanfattningsvis bedömer kontoret att stabilitetsförhållandena är tillfredsställande både inom och i direkt anslutning till planområdet och att de geotekniska förutsättningarna i angränsande områden är tillräckligt klarlagda för att bedöma att detaljplanen inte innebär en påverkan på omgivande markstabilitet.

### **Ras av block**

Vid fältarbete observerades flertalet sprickor i bergslänten i den östra delen av fastighet Vaktmästaren 8. I vissa delar av slänten var berget uppsprucket på ett sätt att det bedöms finnas risk för ras av lösa block. Ras av block bedöms inte utgöra någon risk för den befintliga byggnaden på fastigheten, men det bedöms finnas risk för att lösa block faller ner mot förgårdsmarken direkt väster om bergsslänten.



Exempel på område med risk för ras av lösa block i den östra delen av fastighet Vaktmästaren 8.

## Planförslag och konsekvenser

Eftersom lösa block har observerats i bergsslänten i fastigheten Vaktmästaren 8 bedöms det finnas risk för blocknedfall inom fastigheten. Det bedöms inte finnas någon risk för befintlig byggnad på fastigheten.

Vidare utredning av risken för ras av block samt eventuella förstärkningsåtgärder i bergsslänten i fastigheten Vaktmästaren 8 bör utföras av bergtekniskt sakkunnig. Detta ska ske innan ändring av användning för byggnad och regleras i plankartan med bestämmelse om villkor för startbesked. Hänsyn ska tas till Käppalaförbundets bergtunnel, se avsnitt "Käppalaförbundets bergtunnel".

I samband med genomförandeskedet är byggherren ansvarig för att se till att varje bygg-, rivnings- och markåtgärd som denne utför eller låter utföra genomförs i enlighet med gällande krav (10 kap. 5 § PBL).

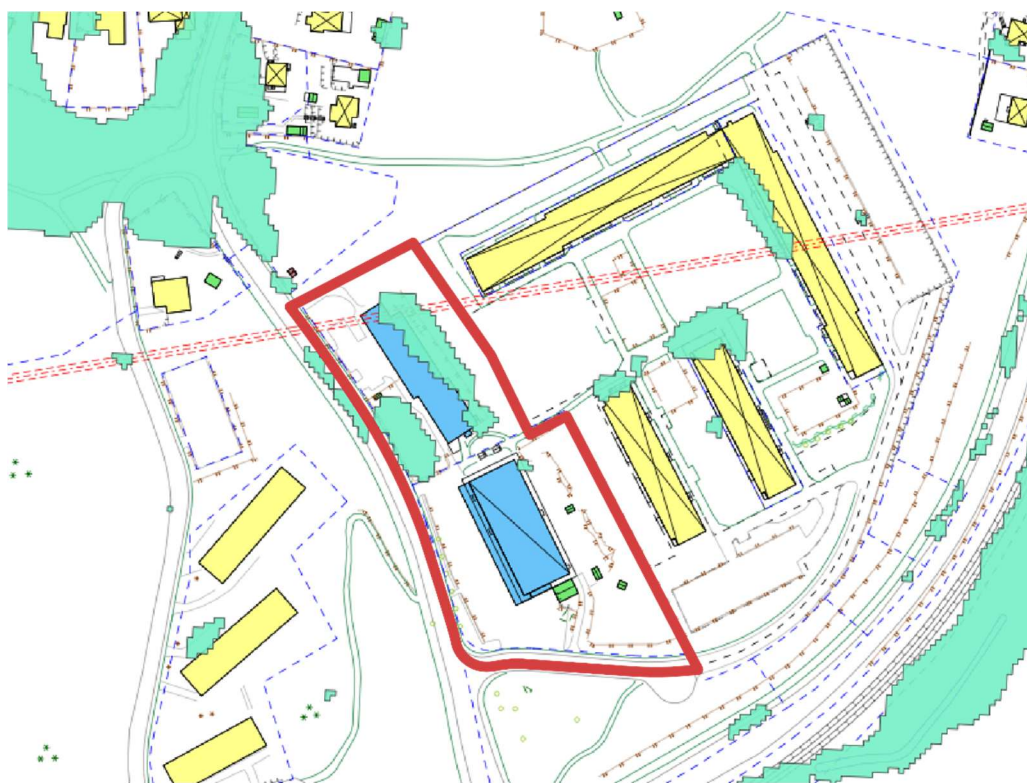
## Översvämningensrisk

### Nulägesbeskrivning

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 översvämning 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.

I den riskklassning av byggnader vid 100-årsregn som Sweco AB tagit fram till översiktsplanen (2022) är byggnaden utpekad som byggnad med hög risk för översvämning. Riskklasserna är framtagna utifrån när det kan tänkas uppstå skada på byggnaden och omfattningen av skadan genom att bedöma vattendjup och vattenutbredning.

Enligt Länsstyrelsens skyfallskartering finns det risk för översvämning vid 100-årsregn. På båda sidorna om byggnaden finns det enligt denna kartläggning lågpunkter där det finns risk att vatten samlas vid skyfall.



Maxutbredning 100-årsregn i grön färg. Planområdet är markerat med röd markering. Underlaget kommer från Länsstyrelsen i Stockholms läns dynamiska skyfallskartering. 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.

Enligt den översiktliga skyfallsanalysen som tagits fram till planförslaget (FVB Sverige AB 2025) finns en lågpunkt inom planområdet. Den finns vid befintlig lekplats i anslutning till förskolans lokaler i nordväst, där skyfallsvattnet blir stående innan det bräddar över mot Herkulesvägen och avrinner vidare norrut över Herkulesvägen mot en lågpunkt.

### Planförslag och konsekvenser

En detaljerad skyfallssimulation har utförts för planområdet som visar att skyfallsvatten blir stående längs med de två större byggnadernas östra sida under en kort tid efter ett skyfall. Denna typ av översvämning bedöms inte ha någon påverkan på risken för människors hälsa och säkerhet, varken vid befintlig och planerad situation.

De befintliga byggnaderna inom respektive fastighet rekommenderas att skyddas bättre vid ett eventuellt skyfall för att motverka skador på bebyggelsen. En förändrad höjdsättning med tydligare avrinningsvägar mot kortsidorna rekommenderas längs med byggnadernas östra sida för att motverka risk för skada. Det rekommenderas även att avlägsna fönster som är placerade nära markytan på baksidan för byggnaden inom Vaktmästaren 9. För byggnaden inom Vaktmästaren 8

kan kantsten anläggas i kombination med lågstråk invid byggnaden, för att avleda och rikta skyfallsvattnet åt annat håll, mot mer öppna ytor.

För att minimera risken för skador på bebyggelsen inom och utanför planområdet finns det bestämmelser om att yta för omhändertagande av skyfallsvatten ska finnas och att dagvatten ska ledas bort från byggnaderna. Ytan för omhändertagande av skyfallsvatten ska ha en fördröjningsvolym på 100 m<sup>3</sup> för att motverka risk till skada nedströms.

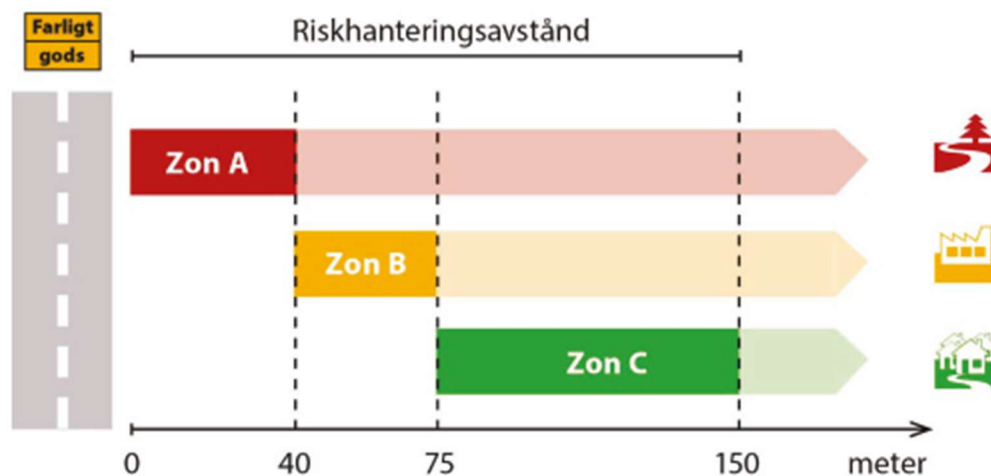
## Farligt gods

### Nulägesbeskrivning

Gåshagaleden som passerar strax söder om planområdet är av Länsstyrelsen rekommenderad som transportled för farligt gods på Lidingö. Antalet transporter med farligt gods på leden bedöms vara lågt, eftersom det inte finns någon tung industri på denna del av Lidingö. De transporter med farligt gods som ändå förekommer är främst kopplade till Käppalaverket. Enligt uppgifter från Käppalaförbundet, som driver anläggningen, sker cirka 10–15 sådana transporter per år. Dessa genomförs uteslutande under dagtid.

Leden är sekundär, det vill säga endast avsedda för lokala transporter. Länsstyrelsen anser att det, för de flesta sekundära leder, behöver finnas ett bebyggelsefritt skyddsavstånd på minst 25 meter mellan vägen och markanvändning bostäder.

Vidare rekommenderar Länsstyrelsen Stockholm (rapport fakta 2016:4) skyddsavstånd mellan transportleder för farligt gods och olika typer av markanvändning samt att kommunen bör lokalisera bebyggelse enligt dessa rekommendationer för att uppnå en god samhällsplanering.



Rekommenderad markanvändning inom respektive zon

| Zon A                                 | Zon B                                | Zon C                   |
|---------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| G – drivmedelsförsörjning (obemannad) | E – tekniska anläggningar            | B – bostäder            |
| L – odling och djurhållning           | G – drivmedelsförsörjning (bemannad) | C – centrum             |
| P – parkering (ytparkering)           | J – industri                         | D – vård                |
| T – trafik                            | K – kontor                           | H – detaljhandel        |
|                                       | N – friluftsliv och camping          | O – tillfällig vistelse |
|                                       | P – parkering (övrig parkering)      | R – besöksanläggningar  |
|                                       | Z – verksamheter                     | S – skola               |

Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd mellan transportleder för farligt gods och olika typer av markanvändning. Avstånden mäts från den närmaste väggkanten.

Markanvändningen bostäder (B), centrum (C) och förskola (S) rekommenderas inom zon C (grön zon). Zon C innebär att bebyggelsen ska placeras minst 75 meter ifrån väggkant till transportleden. Inom zon C är risknivån vanligtvis acceptabel för känslig markanvändning som bostäder enligt LSS och SoL. Att genomföra en detaljerad riskanalys och vidta åtgärder kan i vissa fall även vara motiverat inom denna zon.

### Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör markanvändningen bostäder. Bostäder utgör en känslig markanvändning i närheten av transportleder för farligt gods, eftersom de innebär stadigvarande vistelse och inkluderar sovande personer. På särskilda boenden kan det dessutom vistas personer med nedsatt förmåga att uppfatta fara och som inte kan förväntas utrymma på egen hand, vilket ytterligare ökar sårbarheten.

Den södra fasaden på byggnaden inom fastigheten Vaktmästaren 8 ligger ca 85 meter från den sekundära transportleden för farligt gods. Avståndet bedöms vara tillräckligt för att inte kräva utökade skyddsåtgärder, detaljerad riskutredning eller särskilda riskreducerande åtgärder.

Lidingö stad gör bedömningen att markanvändningen bostäder (B), centrum (C) och skola (S) inom grön zon är lämplig och förenlig med god samhällsplanering. Bedömningen grundas både på det tillräckliga skyddsavståndet och det mycket begränsade antalet transporter med farligt gods på leden, där dessa sker enbart under dagtid.

Andra funktioner som parkering, tekniska anläggningar och miljörum bedöms vara lämpliga att placeras inom ett avstånd på 40–75 meter från transportleden, vilket motsvarar gul zon.

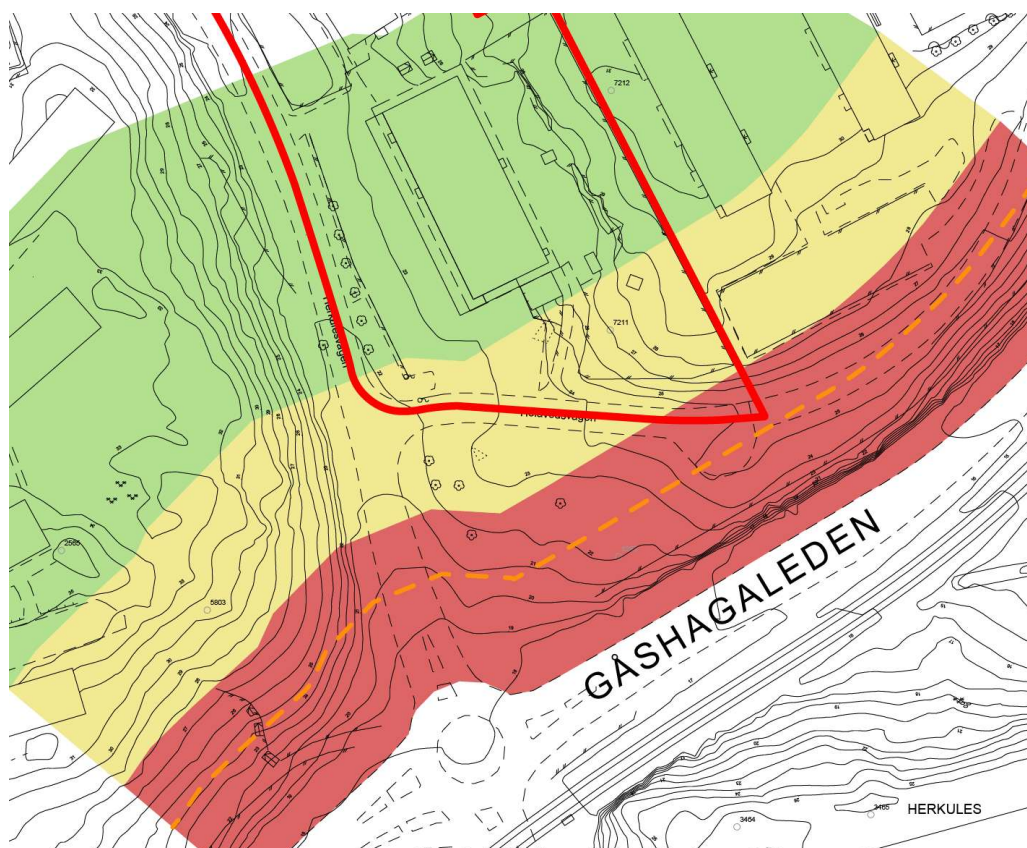


Bild som visar Länsstyrelsens rekommendationer om riskhanteringsavstånd vid transportled för farligt gods. Zon A (röd zon) 0–40 meter, zon B (gul zon) 40–75 meter och zon C (grön zon) 75–150 meter. Orange streckad linje är gränsen för bebyggelsefritt område (25 meter). Planområdet är markerat med röd markering.

I plankartan finns bestämmelser som reglerar byggrätten och byggnaders placering för att säkerställa skyddsavståndet till transportleden.

## Räddningstjänsten tillgänglighet i området

### Nulägesbeskrivning

I området finns det ett konventionellt brandvattensystem. Detta system bygger på att vatten för brandsläckning tas ut direkt från närläggna brandposter. Avståndet

mellan brandposter i området varierar mellan 100–150 m. Närmaste brandpost finns i fastighetsgränsen mellan Vaktmästaren 8 och Vaktmästaren 9.

Det bedöms finnas goda förutsättningar för uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon i anslutning till byggnaderna på båda fastigheterna.

Vid 100-årsregn är det maximala vattendjupet på Herkulesvägen vid lågpunkt ca 20 cm, vilket medför att utryckningsfordon fortsatt kan ta sig fram.

### Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen innebär ingen förändring gällande räddningstjänstens tillgänglighet i området.

## Skyddsrum

### Nulägesbeskrivning

Det finns inga befintliga skyddsrum i byggnaderna på fastigheterna. I närliggande bostadsområden väster och öster om planområdet finns tillgång till skyddsrum.

### Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen innebär ingen förändring gällande skyddsrum. Vid fara under höjd beredskap ska boende ta sig till det skyddsrum eller skyddande utrymme som är närmast. De svenska skyddsrummen räknas i händelse av fara som allmän plats och det innebär att vem som helst kan söka skydd i vilket skyddsrum som helst.

## Tillgänglighet

### Nulägesbeskrivning

Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. PBL innehåller bestämmelser om att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt.

Byggnaden på Vaktmästaren 9 är en enplansbyggnad och huvudentrén nås via förgårdsmarken som har lutningar. Byggnaden på Vaktmästaren 8 är i två plan varav en våning är i suterräng.



Bild till vänster: Trapp för att nå översta våningen. Bild till höger: Asfalterad ramp för att nå översta våningen på byggnaden inom fastigheten Vaktmästaren 8.

### Planförslag och konsekvenser

Förgårdsmarken framför byggnaden på Vaktmästaren 9 behöver tillgängliggöras.

Lokalen ovan livsmedelsbutiken som är tilltänkt för bostäder har sin huvudentré från byggnadens baksida och nås antingen via en trappa längs byggnadens nordvästra fasad eller via en ramp på byggnadens sydöstra fasad.

Huvudentréer till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus ska placeras och utformas så att de är tillgängliga och användbara. Rampen är asfalterad och har en lutning om ca 11 % eller 1:9. Det allmänna rådet från Boverket är att en ramp får luta högst 8,3 % eller 1:12. Tillgängliga entréer behöver således ordnas till denna lokal och bedöms kunna anordnas inom kvartersmark.

En angöringsplats för fordon ska finnas och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus. Angöringsplats bedöms kunna anordnas inom fastigheterna på kvartersmark.

### Barnrättsperspektiv

#### Planförslag och konsekvenser

En barnkonsekvensanalys (BKA) har genomförts eftersom planförslaget möjliggör att lokalerna på Vaktmästaren 9 kan omvandlas till bostäder med särskild service, vilket enligt fastighetsägaren skulle innebära att den pågående verksamheten vid Killingens förskola inte kan vara kvar. Analysen genomförs i detaljplaneskedet och

syftar till att belysa hur berörda barn kan påverkas om en eventuell avveckling blir aktuell i genomförandet.

I planområdet finns en förskola med plats för 24 barn. Kartläggningen visar att det finns flera alternativa förskolor inom en radie av 1,5 km och att gång- och cykelvägarna i området håller god standard. Samtidigt konstateras att en avveckling av Killingens förskola skulle kunna innebära längre avstånd, förändrade hämtning- och lämningstider samt att barn förlorar sin invanda miljö, pedagoger och sociala sammanhang. För barn med behov av stabila rutiner och korta resvägar kan påverkan bli särskilt tydlig. Det finns dock god tillgång till lekmiljöer i närområdet.

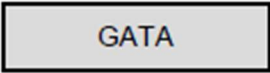
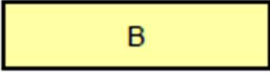
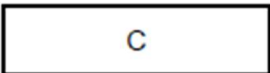
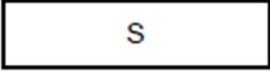

Detaljplanen i sig avvecklar inte förskolan, utan skapar endast förutsättningar för flera användningar. Den huvudsakliga påverkan på barn bedöms därför uppstå först i genomförandeskedet, där verksamhetsbeslut och bygglov styr den faktiska utvecklingen. Barnkonsekvensanalysen rekommenderar därför att en fördjupad BKA genomförs inför beslut om att omvandla byggnaden eller avveckla förskolan, samt att dialog och framförhållning gentemot familjer och personal prioriteras för att säkerställa barnets bästa.

Sammanfattningsvis bedöms detaljplanen inte strida mot barnets bästa, under förutsättning att riskerna som identifierats följs upp och hanteras i genomförandeskedet genom en fördjupad barnkonsekvensanalys och en tydlig plan för ersättningsplatser och dialog med berörda familjer.

Planförslaget föranleder inga förändringar ur barnrättsperspektiv.

## Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

| Bestämmelser   | Förklaring/Syfte   |
|--|--|
| <b>Användning av mark och vatten</b>   |  |
| <p><i>Allmän plats</i></p>  <p>Gata</p>   | <p>Syftet med bestämmelsen är tydliggöra att utfartsförbudet gränsar mot allmän plats. En gata är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. I användningen ingår komplement som behövs för vägens funktion som trafikordningar, gatuparkeringar, trottoarer, cykelvägar, laddstolpar, planteringar, gräsytor, snöupplag, hållplatskydd, kiosker med mera.</p>  |
| <p><i>Kvartersmark</i></p>  <p>Bostäder</p>   | <p>Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för gruppboendestäder, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg. Men där vårdinslaget inte är för stort. I bestämmelsen bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder.</p>  |
| <p><i>Kvartersmark</i></p>  <p>Centrum</p>  | <p>Syftet med bestämmelsen är att bekräfta pågående markanvändning och att fastigheterna har en flexibel markanvändning vilket ger en god hushållning med marken. I bestämmelsen ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, bibliotek, apotek, smådjursklinik, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård.</p> |
| <p><i>Kvartersmark</i></p>  <p>Förskola</p>   | <p>Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för förskola. Även komplement som matsal, bibliotek, personalkontor, skolgård och parkering som hör till skolverksamheten ingår i bestämmelsen.</p>   |
| <b>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</b>  |  |
| <p><i>Begränsning av markens utnyttjande</i></p>  <p>Marken får inte förses med byggnad</p> | <p>Planbestämmelsen syftar till att hålla delar av fastigheterna fria från byggnader eftersom det inte är lämpligt med bebyggelse i vissa delar av fastigheterna, t.ex. nära väg, nära slänt eller där markens topografi kräver stora åtgärder för att bli lämplig. Bestämmelsen styr även placeringen av byggnader.</p>   |



| Bestämmelser  | Förklaring/Syfte  |
|---|---|
| ö   | Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader. Komplementbyggnad får inte inredas som bostad. Största byggnadsarea per komplementbyggnad är 50 kvm. Planbestämmelsen syftar till att hålla området närmast gatan fritt från vissa typer av byggnader, men möjliggöra för att komplementbyggnader som miljörum kan placeras nära gata och underlätta avfallshanteringen vid hämtning och tömning. |
| 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. I plankartan framgår att utfartsförbudet gäller mot allmän plats.  |
| Minsta fastighetstorlek är 4000 m <sup>2</sup>  | Planbestämmelsen syftar till att reglera fastigheternas storlek och ersätter de befintliga fastighetsindelingsbestämmelserna i gällande tomtindelning.  |
| h <sub>1</sub>  | Högsta nockhöjd är 35 meter över angivet nollplan. Bestämmelsen syftar till att ge bebyggelsen en begränsning i höjdded för att inte göra för stor inverkan på landskapsbilden.   |
| h <sub>2</sub>  | Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är fyra meter. Bestämmelsen syftar till att ge bebyggelsen en begränsning i höjdded för att inte göra för stor inverkan på landskapsbilden.  |
| n   | Yta för omhändertagande av dagvatten och skyfall ska finnas. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra fördröjningskapacitet (magasin) för dagvatten vid främst skyfall. Dagvatten ska kunna fördröjas innan det bräddar ut mot vägen. Ytan för omhändertagande av skyfallsvatten ska kunna hantera en volym på 100 m <sup>3</sup> för att motverka risk till skada nedströms.  |
| Markens höjd ska utformas för att leda vatten bort från byggnader   | Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnader inte tar skada vid skyfall. En höjdsättning med tydliga avrinningsvägar mot kortsidorna rekommenderas längs med byggnadernas östra sida för att motverka risk för skada.   |
| Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ska renas och fördröjas på kvartersmark vid ny- och tillbyggnation | För nya hårdgjorda ytor ska 20 mm dagvatten omhändertas och fördröjas. För nya komplementbyggnader föreslås detta utföras med hjälp av vegetationsklädda tak och vid anläggandet av parkeringar föreslås att en carport uppförs, som utrustas med vegetationsklätt tak eller att annan genomsläpplig markbeläggning utförs.   |



| Bestämmelser  | Förklaring/Syfte   |
|---|--|
| a   | Startbesked får inte ges för ändrad användning av byggnad förrän inspektion och förstärkningsåtgärder vidtagits för bergsslänt. Syftet är att säkerställa att risken för blocknedfall elimineras innan bostadsändamål tillåts på fastigheten. Eftersom lösa block har observerats i bergsslänten På fastigheten Vaktmästaren 8 bedöms det behöva genomföras en inspektion av bergtekniskt sakkunnig. Inspektionen ska innehålla en riskbedömning för blocknedfall. Vid risk ska åtgärder vidtas. |
| u   | Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen syftar till att säkerställa åtkomst till 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.   |
| x   | Markreservat för allmännyttig gångtrafik. Bestämmelsen syftar till att hålla gångvägen genom planområdet öppen och allmänt tillgänglig. Utfart för fordonstrafik från fastigheten ska kunna samsas med allmännyttig gångtrafik.  |
| Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna ska utföras eller placeras så att den utsätts för högst 50 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå | Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att i de fall en balkong/uteplats uppförs till bostad ska den placeras på en ljuddämpad sida. Ljuddämpade sidor finns nordöst om byggnaderna. Ljuddämpad sida kan även skapas genom att bullerplank uppförs mot Herkulesvägen. Bullerplank ska vara minst 2 meter högt.   |
| e <sub>1</sub>  | Största byggnadsarea är 900 m <sup>2</sup> .   |
| e <sub>2</sub>  | Största byggnadsarea är 1500 m <sup>2</sup> .  |
| b   | Lägsta schaktningsnivå är -5,5 meter under nollplanet. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att skydds-zonen för Käppalaförbundets avloppstunnel inte inskränks. Sprängning, borring eller andra ingrepp får inte heller ske under lägsta schaktningsnivån.  |
| <b>Genomförandetid</b>  |  |
|   | Genomförandetiden är fem år och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft.   |

## Genomförandefrågor

### Organisatoriska frågor

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft. Planen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång.

#### Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Fastighetsägarna ansvarar för utbyggnad av kvartersmark. Kommunalt huvudmannaskap gäller för vägen (allmän plats).

#### Planavtal

Planavtal har upprättats mellan miljö- och stadsbyggnadskontoret och fastighetsägarna till Vaktmästaren 8 och 9 där planens kostnader regleras.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastighetsägare

- Vaktmästaren 8, ägs av Lidingö Vaktmästaren 8 AB.
- Vaktmästaren 9, ägs av Lidingö stad.
- Del av Lidingö 12:202 ägs av Lidingö stad.
- Del av Lidingö 11:3, ägs av Lidingö stad.

#### Rättigheter (gemensamhetsanläggningar, servitut, ledningsrätter)

Nedan redovisas befintliga rättigheter för fastigheterna Vaktmästaren 8 och Vaktmästaren 9. Rättigheten påverkas inte av planförslaget.

- Avtalsservitut för ledningar (01-IM4-70/2089.1), belastar Vaktmästaren 8.

Inom planområdet finns markreservat för allmän gångtrafik. Syftet med bestämmelsen är att markområdet reserveras så att det inte tas i anspråk på ett sätt som hindrar att det kan användas för den allmännyttiga gångtrafiken.

För att få utnyttja ett område som omfattas av markreservat måste en rättighet bildas. Det är huvudmannen för anläggningen som måste förvärva rättigheten att utnyttja markreservatet. Fastighetsägaren kan ansöka om att rättighet ska bildas genom ansökan om förrättning hos lantmäterimyndigheten. Vid lantmäteriförrättningen prövas om förutsättningarna för en rättighetsupplåtelse finns enligt till exempel fastighetsbildningslagen eller ledningsrättslagen.

#### Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanen innebär inga fastighetsrättsliga konsekvenser.

## Tekniska frågor

### Vatten och avlopp

Detaljplanen innebär ingen förändring för vatten- och avlopps nätet.

### Dagvatten

Dagvatten ska så långt som möjligt hanteras genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Planförslagets dagvattenutredning är i övrigt styrande för utformningen av dagvattenåtgärder inom kvartersmarken. Markens höjd ska utformas för att leda vatten bort från byggnader. Fastighetsägaren ansvarar för dagvattenåtgärder inom kvartersmark.

### Avfall

Miljörum kan uppföras för avfall på fastigheterna och fastighetsägaren ansvarar för detta.

### Ledningar, tele, fiber och digital kommunikation

Fastigheterna är anslutna till Skanovas telekommunikationsledningar. Ledningarna bedöms inte påverkas av detaljplanen.

### Geoteknik

Fastighetsägaren ansvarar för lämplig grundläggningsmetod vid nybyggnation.

Om bergsprängning, spontslagning och pålning, bergtätning, bergborrning och stenspräckning ska utföras behöver redovisning av relevant genomförandeplan inklusive kontrollprogram delge Käppalaförbundet innan arbetet påbörjas. För mer information, se avsnittet "Käppalaförbundets bergtunnel".

## Ekonomiska frågor

### Planavgift

Planavgift ska inte tas ut vid bygglovsprövning.

### Bygglovsavgift

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

### Lantmäteriförrättning

Eventuella lantmäteriförrättningar bekostas av fastighetsägaren som ansökt om åtgärden enligt Lantmäteriets taxa.

### Utbyggnad av kvartersmark

Fastighetsägaren bekostar byggnation inom kvartersmark.

### Vatten och avlopp (VA)

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

### Ledningar, tele, fiber och digital kommunikation

Eventuell anslutning till ledningar bekostas av den som initierar åtgärden. Vid eventuell ledningsflytt bekostas det av den som initierar åtgärden.

### Avfall

Avfallshantering bekostas av fastighetsägaren enligt gällande taxa.

## Medverkande tjänstemän

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

Marcus Sandbäck

Planarkitekt, miljö- och stadsbyggnadskontoret

Per Dunberg

Plan- och bygglovschef, miljö- och stadsbyggnadskontoret