

2026-02-06

LS 2025/1322

Samrådshandling

Planbeskrivning tillhörande detaljplan  
för

# Fastigheten Prunus 7

Sturevägen 24



## 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
Om detaljplanen .....	5
Detaljplanens handlingar .....	5
Plan- och bygglagen .....	5
Förfarande och planprocess .....	5
Bakgrund .....	5
Syfte och huvuddrag .....	6
Uppdrag.....	6
Undersökning av betydande miljöpåverkan .....	6
Plandata.....	7
Lägesbestämning.....	7
Areal .....	8
Markägoförhållanden .....	8
Tidigare ställningstaganden .....	8
Översiktsplan .....	8
Gällande detaljplan .....	9
Gällande fastighetsplaner/tomtindelningar .....	10
Riksintressen.....	11
Planens överensstämmelse med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken .....	11
Miljömål.....	11
Miljökvalitetsnormer (MKN).....	11
Planförslag och konsekvenser .....	13
Bebyggelse, stadsbild och gestaltning .....	13
Service.....	19
Natur och park.....	19
Gator och trafik.....	21
Geotekniska förhållanden .....	22
Teknisk försörjning.....	23
Dagvatten .....	24
Risker, miljö, hälsa och säkerhet.....	25
Förorenad mark.....	25
Radon.....	25
Buller .....	26
Ras, skred, erosion, sättningar.....	26
Översvämningsrisk .....	27
Strålning.....	27
Räddningstjänstens tillgänglighet i området.....	27



Skyddsrum.....	27
Tillgänglighet .....	28
Barnrättsperspektiv.....	28
Planbestämmelser.....	28
Genomförandefrågor.....	32
Organisatoriska frågor .....	32
Fastighetsrättsliga frågor .....	32
Tekniska frågor .....	34
Ekonomiska frågor .....	35
Medverkande tjänstemän .....	37

## Om detaljplanen

### Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A3 i skala 1:500
- Undersökning av betydande miljöpåverkan

Följande utredningar har tagits fram under planarbetet

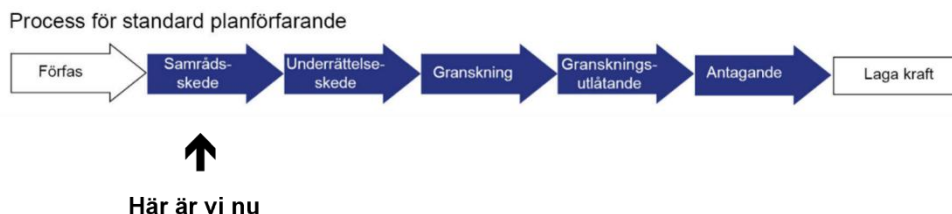
- Naturvärdesinventering, 2025-11-13

### Plan- och bygglagen

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse efter den 1 januari 2015.

### Förfarande och planprocess

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



### Tidplan

Beslut om planuppdrag	23 september 2025
Samråd	q2 2026
Granskning	q3 2026
Antagande	q4 2026

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

### Bakgrund

Fastighetsförvaltningen har ansökt om planbesked för fastigheten Prunus 7 med adress Sturevägen 24, med önskan att göra en ny detaljplan som medger bostadsändamål utöver nuvarande användning. Fastigheten är i dag planlagd för allmänt ändamål.

## Syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra att befintlig huvudbyggnad på fastigheten kan bevaras på grund av sitt kulturhistoriska värde och inredas med en bostad, som alternativ till nuvarande användning för skola och kontorsverksamhet. Förslag till detaljplan reglerar även möjlighet till uppförande av komplementbyggnader. Utöver detta regleras befintlig transformatorstation på fastigheten.

## Uppdrag

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 23 september 2025 (§ 169) att ge miljö- och stadsbyggnadskontoret uppdraget att påbörja planarbete för Prunus 7 i enlighet med start-pm daterat den 21 augusti 2025. Uppdraget innebär att bl.a följande frågor ska utredas under planarbetet:

- Möjligheten att inreda byggnaden till ett enbostadshus.
- Byggnadens kulturhistoriska eller miljömässiga värde i området och om det ska skyddas i detaljplanen.
- Lämplig storlek på byggrätt för tillbyggnad och komplementbyggnad/er.
- Naturvärden på tomten.
- Lämplig reglering av transformatorstation.

## Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

Detaljplanen berör endast ett mindre, lokalt område som i dag inte innehar några särskilt höga naturvärden. På fastigheten finns två värdefulla träd som skyddas i detaljplanen. Detaljplanen bedöms inte innebära några negativa miljökonsekvenser då möjligheten att inreda byggnaden till ett enbostadshus i sak inte innebär någon större påverkan på miljön än vad befintlig användning innebär.

Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Planen bedöms inte negativt påverka livsvillkoren för rödlistade arter. Planen bedöms inte innebära någon stor negativ påverkan för närboende. Planens genomförande bedöms ha positiva effekter för möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom fastighetens dagvattenhantering säkerställs. Planen bedöms kunna bidra till möjligheten att uppnå nationella, regionala och kommunala miljömål. Konsekvenserna av planens genomförande bedöms varken enskilt eller sammantaget innebära en sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken.

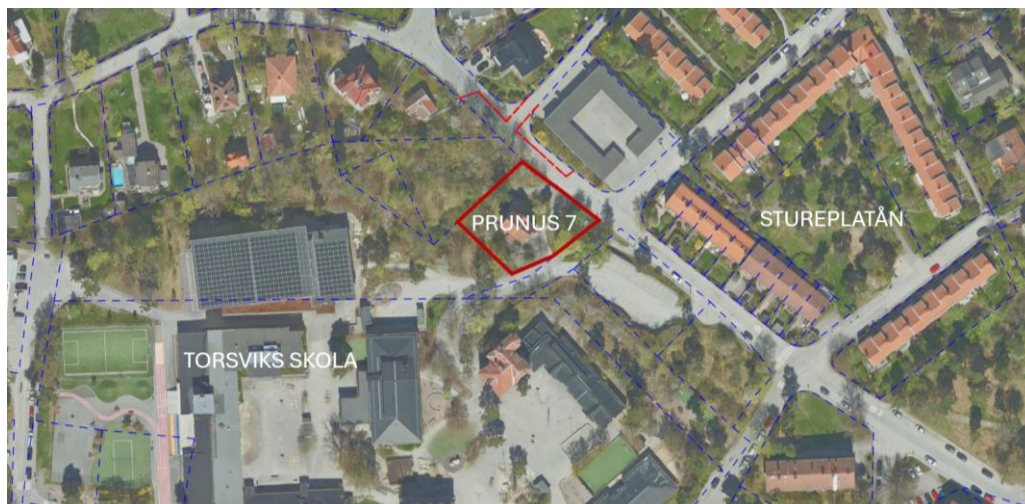
## Plandata

### Lägesbestämning

Planområdet ligger i stadsdelen Torsvik och omfattar fastigheten Prunus 7 med adress Sturevägen 24 och ligger strax nordost om Torsvik skola. På fastigheten finns en huvudbyggnad från 1910 som ursprungligen uppfördes som en bostadsbyggnad och en transformatorstation. Fastigheten är belägen i ett område med blandad bostadsbebyggelse som sedan länge är utbyggt.



Planområdets lokalisering markerad med röd cirkel.



Planområdet markerad med röd linje.

## Areal

Planområdet har en yta om 1221 kvm.

## Markägoförhållanden

Följande fastigheter ingår i planområdet.

- Fastigheten Prunus 7 som ägs av Lidingö stad.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

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



Utsnitt från översiktsplan för Lidingö. Planområdet är markerat med röd cirkel.

Sammanhängande bostadsbebyggelse består huvudsakligen av bostadsbebyggelse med en eller ett fåtal servicefunktioner. I områden som definieras som sammanhängande bostadsbebyggelse finns förutom bostäder bland annat handel, verksamheter, besöksanläggningar, vård, förskolor och skolor. Mindre grönområden och parker ingår i kategorin och är inte specifikt markerade i kartan.

- I områden med sammanhängande bostadsbebyggelse kan nya bostäder tillkomma i väldigt begränsad omfattning. Verksamheter som kan tillkomma i områden med sammanhängande bostadsbebyggelse är främst handel, förskolor och skolor och mindre servicefunktioner. Generellt i områden med sammanhängande bostadsbebyggelse ställs det högre krav på att hänsyn ska tas till de kulturhistoriska värdena som finns i området.
- Ny bebyggelse ska tillkomma med stor restriktivitet. Bebyggelse kan tillkomma i områden där det finns god möjlighet att bidra med värden till det befintliga området och den omgivande miljön. Ny bebyggelse ska passa in i Lidingös kulturhistoria och den omgivande bebyggelsen.
- Den restriktiva bebyggelseutvecklingen ställer höga krav på arkitektur, materialkvalitet, platsskapande och karaktär som är kännetecknande för Lidingö.
- Tomtstorlek ska minimum vara 1000 kvadratmeter om inte särskilda skäl anges.
- Tillkommande bebyggelse ska vara estetiskt tilltalande och kännetecknas av högkvalitativ arkitektur i fråga om material och energiprestanda. Ny bebyggelse ska utgå från och ta avstamp i den existerande bebyggelsestrukturen och knyta an till Lidingös kulturhistoria.
- Den unika och kulturhistoriskt värdefulla stadsbilden i Lidingös ursprungliga villastadsområden ska bevaras. Den präglas av en- och tvåfamiljsbyggnader som uppförts terränganpassat på generösa tomter, där tomtarealerna ofta varierar mellan 1500 och drygt 3000 kvadratmeter. Vid nya ansökningar om delning eller nybildning av fastighet inom dessa områden, ska principerna som gällde för den ursprungliga tomtindelningen tillämpas för att tomtstorlekarna ska bevaras, i syfte att motverka ett tätare byggnadssätt än det redan etablerade, något som bedöms ha en negativ och förvanskande påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla stadsbilden.

Detaljplanen bedöms vara i linje med riktlinjerna i översiktsplanen.

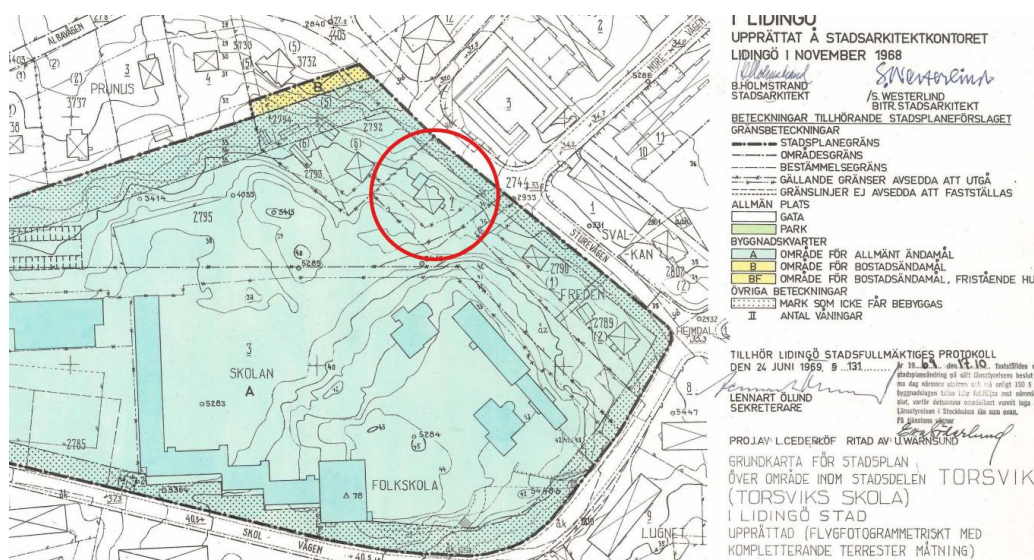
## Gällande detaljplan

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

- Torsvik (kv Skolan och Alnus) från 17 oktober 1969 (0186-91/1969C).

Planen anger att fastigheten får användas för allmänt ändamål, vilket är en vanlig beteckning i äldre detaljplaner för mark som avses att användas för skola. Stadsplanens syfte är att reglera användningen för Torsviks skola.

En sex meter djup remsa av marken som löper längs med tomtgräns mot Sturevägen betecknas med prickar vilket innebär att ytan inte får bebyggas.



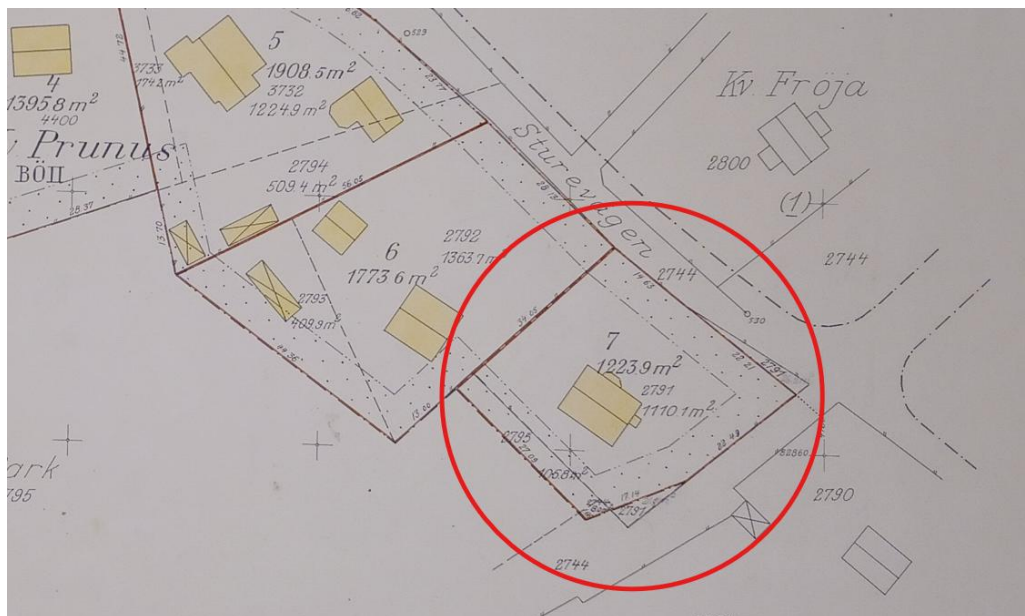
Gällande detaljplan för Prunus 7. Fastigheten är markerad med röd cirkel.

## Gällande fastighetsplaner/tomtindelningar

Följande fastighetsplan gäller i dag inom planområdet. De delar av fastighetsplanen som ligger inom aktuellt planområde kommer att upphävas när aktuell detaljplan vinner laga kraft.

- Tomtindelningsplan 0186-35-1947D

Planen reglerar att Prunus 7 ska ha en area om 1223,9 kvm. Fastigheten avsöndrades 1910. År 1955 gjordes en fastighetsreglering och 1956 gjordes en tomtmätning där gränserna fastighetsbestämdes.



Utsnitt ur gällande tomtindelingsplan för fastigheten. Fastigheten är markerad med röd cirkel.

## Riksintressen

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

## Planens överensstämmelse med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken

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

## Miljömål

### Nationella miljömål

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

## Miljökvalitetsnormer (MKN)

### Luft

Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för luft.

### Vatten

Planområdets recipient är Lilla Värtan, vilken är en vattenförekomst enligt EU:s ramdirektiv för vatten. Detta innebär att den har uppställda mål för vattenkvaliteten,

så kallade miljö kvalitetsnormer (MKN). Miljö kvalitetsnormer för ytvatten innefattar kemisk och ekologisk status hos vattenförekomsterna, och beskriver vattnets önskade kvalitet vid en viss tidpunkt.

Lilla Värtan har i dagsläget otillfredsställande ekologisk status och uppnår inte god kemisk status (VISS, 2025). Miljö kvalitetsnormen är satt till god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus till år 2027, med ett tidsundantag för tributyltenn (TBT) och antracen samt ett undantag i form av ett mindre strängt krav för kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE). De nuvarande halterna får dock inte öka.

Det mindre stränga kravet om måttlig ekologisk status gäller endast den fysiska påverkan från hamnanläggningen på Stockholmsidan. God ekologisk status ska uppnås till 2027 för de flesta kvalitetsfaktorer. För kväve och fosfor som kommer från jordbruk och från andra vattenförekomster behöver dock god status inte vara uppnådd förrän 2039. Det gäller även mängden växtplankton som påverkas av näringsutsläppen från jordbruket och näring från andra vattenförekomster. Andra källor till kväve och fosfor som enskilda avlopp och urban markanvändning ska vara åtgärdade och gett effekt till 2027. Även särskilt förorenande ämnen som koppar, zink och icke-dioxinliknande PCB:er ska uppnå god ekologisk status 2027.

Detaljplanen bedöms inte hindra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten. Planförslaget medför inga större förändringar av markanvändningen inom planområdet och mängden vatten som når Lilla Värtan bedöms inte öka i någon större omfattning eftersom dagvattnet infiltrerar och avdunstar inom fastigheten. Läs mer under rubriken Dagvatten.

## Planförslag och konsekvenser

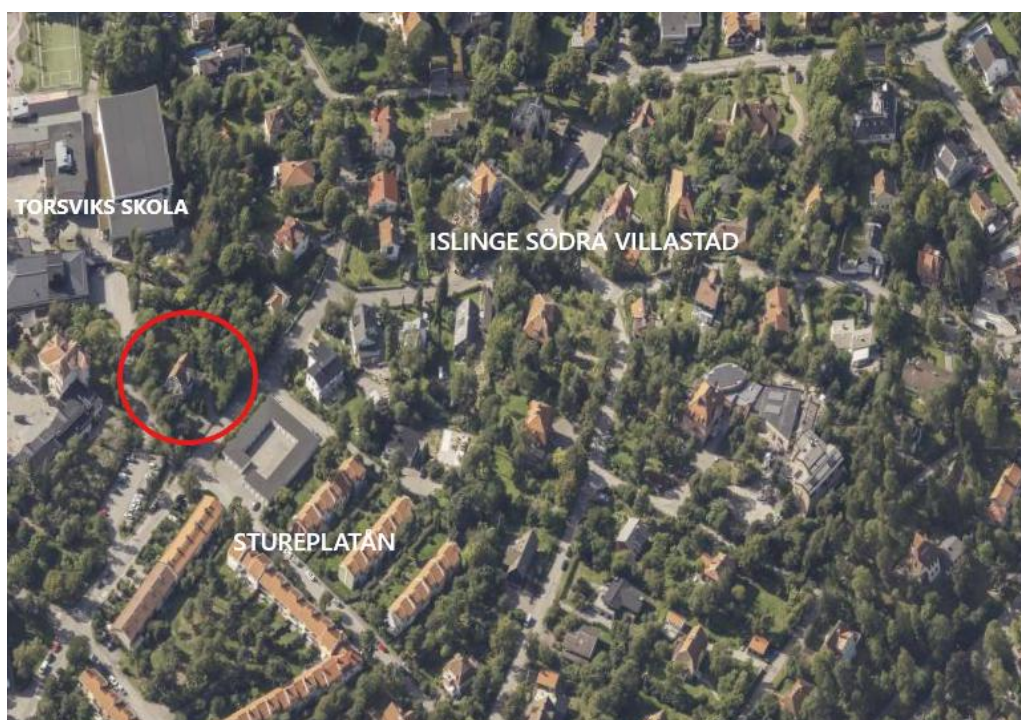
### Bebyggelse, stadsbild och gestaltning

#### Stads- och landskapsbild

Fastigheten Prunus 7 är centralt placerad på Lidingö med gångavstånd till Torsviks skola, Lidingö centrum och Stockholmsvägen med livsmedelsbutiker, restauranger, caféer och detaljhandel, och stadshuset med vårdcentral och bibliotek. Området omkring fastigheten består av en blandning av friliggande villor och radhus, med skolområdet för Torsviks skola strax väster om fastigheten. Landskapet är kuperat och lummigt med många äldre träd och buskar.

#### Kulturmiljö

Fastigheten Prunus 7 ligger strax utanför gränsdragningen av två särskilt värdefulla kulturmiljöer som är utpekade i Lidingö stads kulturmiljöprogram. Strax öster om fastigheten ligger radhuskvarteren på Stureplatån från 1940-talet. Nordväst om fastigheten ligger villaområdet södra Islinge som började byggas i början av förra sekelskiftet. Byggnaden är uppförd som en del av Islinge södra villastad och är uppförd under den tidiga utbyggnadstiden av villastaden. Byggnaden har fortfarande sin sekelskifteskarakteristik från tidigt 1900-tal bevarad och uppfattas som en del av villastaden snarare än som en del av skolområdet för Torsviks skola. Den omständigheten att gränsdragningen i kulturmiljöprogrammet ligger strax utanför fastigheten förändrar inte detta.



Fastigheten Prunus 7 ligger inbäddad mellan Torsviks skola, Stureplatåns radhus och Islinge södra villastadsbyggnader. Foto: Mapspace.

### Södra Islinge villastad

Islinge gård ägdes av industrimannen och bergsingenjören C. G. Dahlérus, som förvärvade gården under 1890-talet. Dahlérus satsade 1906 på att exploatera egendomen för villabebyggelse och samma år bildades Islinge villasamhälle. År 1907 upprättades den första avstyckningsplanen. Åren 1907–1911 bebyggdes ca 50 tomter främst i södra Islinge, i slutningen söder om Norra Kungsvägen.

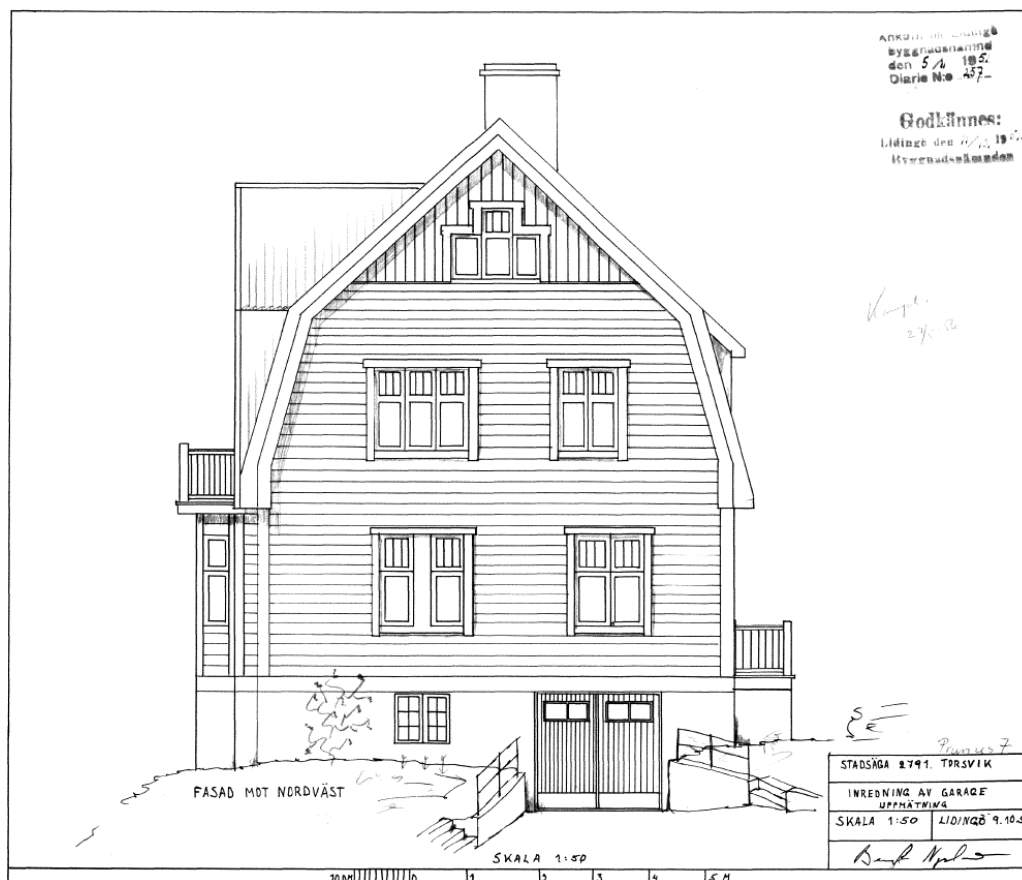
Bebyggelsemönstret är där mer oregelbundet jämfört med norra Islinge och ger ett mer spontanvuxet intryck, eftersom en genomarbetad stadsplan saknades. I södra Islinge byggdes under tidigt 1900-tal stora tidstypiskt utformade villor med drag av jugend och nationalromantik. Området kompletterades sedan kontinuerligt med villor fram till 1900-talets mitt.

### Byggnader på fastigheten



Huvudbyggnaden i dag. Fasader från sydost och nordost. Foto: Lidingö stad

Byggnaden på fastigheten är enligt diariet kort i bygglovsarkivet uppförd 1910 och har en byggnadsarea om ca 125 kvm. Denna area är inklusive tillbyggt garage från 1950-talet. Byggnaden är uppförd som ett bostadshus. Originalritningar saknas. I ändringsritningar från 1950 är byggnaden inredd med tre lägenheter.



Uppmättningsritning av byggnaden från 1951 i samband med bygglov för garage i källaren på byggnadens västra sida. Bild: Lidingö stads bygglovsarkiv.

1951 medgavs bygglov för garage i källaren och 1956 gavs bygglov för tillbyggnad av garage mot nordost. 1982 inreddes byggnaden till fritidshem. Numera används det som kontor och för vuxenutbildning för funktionshindrade.



Garaget inom fastigheten Prunus 7. Foto: Lidingö stad

Byggnaden är i gott skick, och har genomgått vissa fasadändringar, bl.a. byte av fönster och ändring av fasadpanelen från liggande till stående. Dock finns originalfönster kvar på källarplanet och på vindens gavlar. Även förstukvistarna är tidstypiska till sin utformning av tak och räcken även om de inte är original. Byggnadens sekelsskifteskaraktär i jugendstil är väl bibehållen.

I fastighetens östra hörn ligger en transformatorstation om ca åtta kvm byggnadsarea. Den minsta sortens transformatorstation kallas nätstation. De återfinns i eldistributionsnät som exempelvis försörjer en grupp av bostadshus, kontor eller handelslokaler. Ofta ser de ut som små byggnader utan möjlighet att gå in i dem. Transformatorstationen på Prunus 7 är en nätstation. Dess funktion är central för området och måste finnas kvar för att elförsörjningen för omkringliggande bostäder och verksamheter ska fungera.



Transformatorstationen inom fastigheten. Foto: Lidingö stad.

## Planförslag och konsekvenser

### Huvudbyggnad och komplementbyggnader

Huvudbyggnaden är en välbevarad representant från bostadsutbyggnaden i Islinge villastad under tidigt 1900-tal och har ett stort miljöskapande värde i omgivningen med sin centrala placering. Byggnader tillkomna före 1920-talets bebyggelseexpansion utgör i dag en mycket begränsad del av dagens byggnadsbestånd, färre än vad som har byggts under 2000-talet. I ett lokalt perspektiv är det viktigt att de villabyggnader som utgjorde den tidiga fasen av Lidingös villastadsutbyggnad bevaras. Ur ett nationellt perspektiv har ett mycket stort byggnadsbestånd av byggnader uppförda före 1920-talet rivits. Byggnaden representerar en för området karaktäristisk byggnadskategori och bedöms av det

skälet vara särskilt kulturhistoriskt och miljömässigt värdefull. Byggnaden är en del av Islinge södra villastad som är en särskilt värdefull kulturmiljö.

Byggnaden bedöms vara särskilt värdefull av kulturhistoriska och miljömässiga skäl och omfattas därför av 8 kap 13 § plan- och bygglagen (2010:90), som anger att en byggnad som är särskilt värdefull ut historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får förvanskas. En sådan byggnad omfattas även av rivningsförbud.

Planläggningen innebär att byggnadens användning som bostad kan formaliseras och säkerställer att byggnaden kommer skyddas från förvanskning och rivning.

### Karaktärsdrag

Byggnaden är uppförd i jugend-stil och har flera bevarade karaktärsdrag:

- byggnadens kvadratiske planform och volym
- frontespis mot Sturevägen i övre plan
- fasad klädd med träpanel
- vitmålade vindskivor, fönster, foder och knutbräder
- ursprungliga småspröjsade fönster i trä i källarplan och vind
- utformning av öppna verandor vid entréer med entrétak och räcken väl anpassade till byggnadens jugend-karaktär, även om de är uppförda senare
- burspråk mot nordost
- brant mansardtak klätt med lertegel, med mindre takkupor
- putsad stensockel
- centralt placerad skorsten.

I uppmätningssritningen syns även fler av de ursprungliga karaktärsdragen byggnaden har haft som kan härledas till byggnadstilen jugend. Byggnadens tvåluftsfönster har spröjsade tredelade lufter ovanför en fast tvärpost. Byggnaden är klädd med i huvudsak liggande träpanel, förutom i vindens gavel. Räcken på balkong och entré är i trä med omväxlande smala och breda ståndare.

Färgsättningen är inte ursprunglig. En trolig kulör vid uppförandet kan ha varit falurött som var vanlig på de enklare bostäderna som uppfördes i jugendstil och förekommer på flera andra byggnader på Lidingö från samma utbyggnadsperiod. I regel var då vindskivor, fönster, foder, knutbräder och lister vitmålade.

För huvudbyggnaden gäller följande planbestämmelser med syfte att bevara kulturmiljövärden:

r1	Huvudbyggnad får inte rivas. Det sammanbyggda garaget får rivas.
----	--

q1	Byggnaden är särskilt värdefull av kulturhistoriska och miljömässiga skäl och får inte förvanskas.
k1	Ändringar ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens ursprungliga karaktärsdrag, eller i den mån det är möjligt att återskapa dessa från 1910-talets jugendstil. Utvändiga byggnadssnickerier ska utformas och utföras i traditionella material. Färgsättning ska vara anpassad till byggnadsstilen.

Huvudbyggnadens nockhöjd regleras till befintlig nock. Det tillbyggda garaget nockhöjd regleras till + 38,5 meter. Detaljplanen ger möjlighet att höja garaget för att göra det bättre anpassat till dagens standard på fordon och taket skulle kunna nyttjas som en tillgänglig uteplats i liv med entrébjälklaget. En väl anpassad dörr skulle kunna tas upp i fasad mot uteplatsen.

Detaljplanen anger att komplementbyggnader får uppföras på fastigheten med en sammanlagd byggnadsarea på högst 35 kvadratmeter. En enskild komplementbyggnad får dock vara högst 20 kvadratmeter. Komplementbyggnader får ha en maximal nockhöjd på fyra meter och ska utformas med sadeltak.

Komplementbyggnader ska placeras minst två meter från fastighetsgräns men får placeras närmare om berörd granne godkänner placeringen. Byggnaden får dock inte placeras närmare tomtgräns än en meter. I komplementbyggnad får bostad inte inredas.

### **Transformatorstation**

Transformatorstationen får ett eget användningsområde om 10x10 meter i plankartan, betecknat med E1 - transformatorstation. Området föreslås överföras till intilliggande fastighet Lidingö 8:90. Eftersom transformatorstationen utgör en del av den allmänna tekniska infrastrukturen och är till för att tillgodose allmänhetens behov av el, bedöms marken utgöra allmän kvartersmark och inte kvartersmark för enskilt bebyggande. Av den anledningen bedöms det vara lämpligt att överföra den delen till en kommunal fastighet för att underlätta framtida drift.

Ellevio, som äger anläggningen, anger ett minsta mått om 15 meter mellan bostad och transformatorstation avseende buller, och åtta meter avseende magnetfält. Mellan huvudbyggnaden och transformatorstationen är det 16 meter, vilket uppfyller kraven om säkerhetsavstånd. Detaljplanen innehåller även en bestämmelse om att ny huvudbyggnad inte får placeras närmare transformatorstationen är 15 meter. Huvudbyggnaden har rivningsförbud och kan inte byggas till. Komplementbostadsbyggnader får inte uppföras.

## Service

### Nulägesbeskrivning

#### **Kommersiell service**

Närmaste service finns i Lidingö centrum som ligger ca 300 meter från fastigheten och vid Torsviks torg, som ligger ca 900 meter från fastigheten.

#### **Unga och äldre**

Torsviks skola ligger strax sydväst om fastigheten. Inom området finns förskola, och grundskola från förskoleklass till nionde klass. I stadshuset finns möjlighet till aktiviteter för både unga och äldre, med bibliotek, öppen förskola och Mötesplats centrum för äldre personer.

#### **Hälsa och sjukvård**

Vårdcentral och tandvård finns i Lidingö centrum och vid Torsviks torg.

#### **Idrott, kultur och rekreation**

Inom närområdet finns bibliotek, biograf, restauranger, Sagateatern och idrottsplats intill Torsviks skola. Närheten till kollektivtrafiken gör det enkelt att ta sig ut till Lidingös naturområden.

## Planförslag och konsekvenser

#### **Kommersiell service**

Planförslaget avser ingen förändring avseende service.

## Natur och park

### Nulägesbeskrivning

Platsen är en sluttande äldre villatomt med utspridda träd och buskar. Två uppvuxna, äldre träd i form av en tall och en lönn. Ett flertal fruktträd, främst körsbär och eventuellt plommon. En omfångsrik enbärsbuske finns på husets framsida.

#### **Naturvärden**

En naturvärdesinventering har utförts av miljö- och stadsbyggnadskontorets ekolog och den kom fram till:

Inom fastigheten finns en tall och en lönn som har natur- och bevarandevärde som uppvuxna, större träd. Förutom värde för biologisk mångfald bidrar större träd även med ekosystemtjänster som lokal klimat- och temperaturreglering genom skugga och avdunstning. Träden bedöms däremot inte som särskilt skyddsvärda.

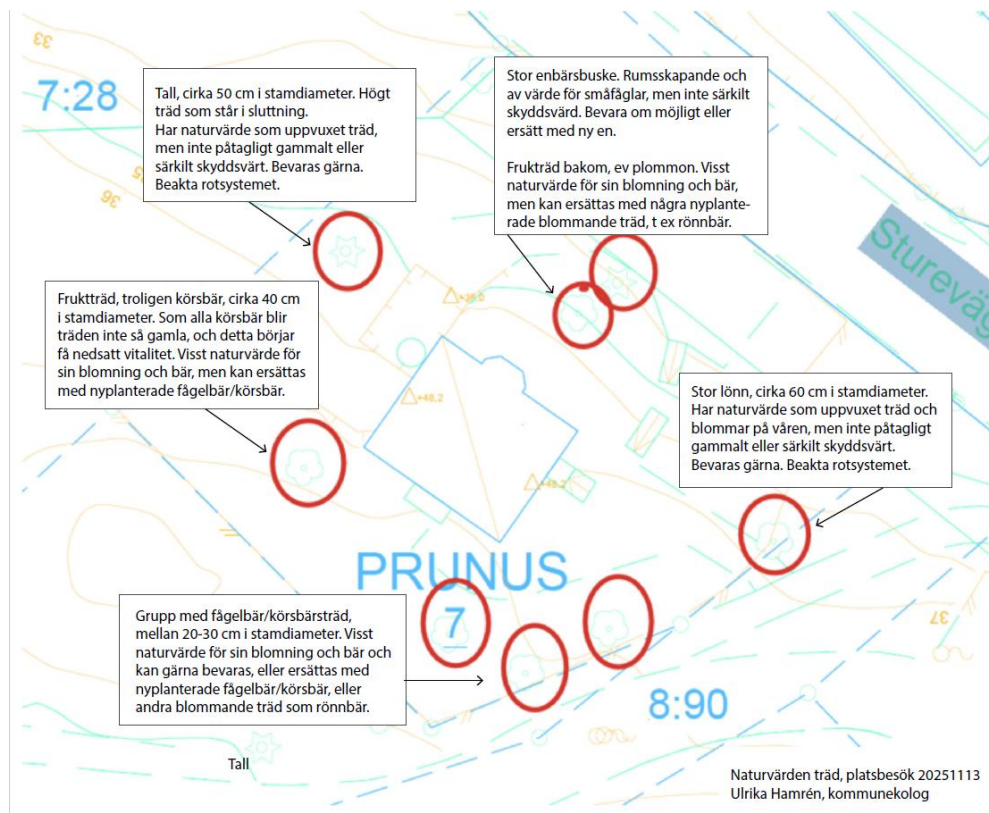
Även körsbärsträden har ett naturvärde genom sin blomning och bär, men är generellt yngre och lever vanligtvis inte så länge som exempelvis tallar.

Den stora tallen och lönnen kan företrädesvis bevaras på platsen om möjlighet finns. Trädens rotzon bör skyddas med byggstaket i det fall markarbeten ska utföras i närheten. Rotzonen går vanligtvis minst lika långt ut från stammen som trädkronan. Om schakt ska utföras i närheten av trädens rötter är det viktigt att skära av grövre rötter och inte slita av dem med grävmaskin. Frilagda rötter ska täckas med markduk och eventuellt jord för att förhindra avdunstning. Den omfattande enbärsbusken kan sparas om möjlighet finns. Samma sak som ovan gäller för rotzon.

Lönnen ser tidigare ut att ha varit beskuren och kan behöva ses över av arborist vad gäller eventuellt behov av att balansera upp kronan.

Tomtens körsbärsträd och andra fruktträd kan gärna även de sparas i det fall det är möjligt, men dessa träd är enklare att ersätta med nya träd som planteras. Detta då de är yngre och körsbär/fågelbär som sorter är mer snabbväxande. Lämpliga nya träd kan då vara nya körsbär, rönnbär, äpplen och päron (om utrymme finns).

På tomten finns det även vanligt förekommande trädgårdsväxter - snöbär och gullregn, som dock numera klassas som potentiellt invasiva. Det är inte ett krav, men om mark och växtlighet ska omdanas på platsen kan dessa gärna tas bort och ersättas av andra blommande buskar, till exempel fläder, hägg eller hagtorn.



Bilden beskriver naturvärden inom fastigheten Prunus 7 med bedömning om träden är särskilt skyddsvärda. Bild: Lidingö stad.

### **Lidingös grönplan**

Fastigheten ligger inom ett större område för ekologiska samband för barrskog.

Enligt biotopkartan ligger fastigheten inom område med urban grönstruktur av trädkaraktär.

### **Planförslag och konsekvenser**

Sammantaget bedömer staden att det är motiverat att införa trädfällningsförbud för en äldre tall på tomtens nordvästra sida och en större lönn i fastighetens sydöstra sida. Det finns fördelar att bevara äldre träd med hänsyn tagen till biologisk mångfald och att större träd är en del av ekosystemtjänster som lokal klimat- och temperaturreglering genom skugga och avdunstning. Tomter med uppvuxna träd såsom tall och lönn är även karaktäristiskt för villastadens kulturmiljö och därmed även skyddsvärda av det skälet. Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Marklov krävs för trädfällning av träd som är skyddade i detaljplan.

## **Gator och trafik**

### **Nulägesbeskrivning**

#### **Gator**

Fastigheten ligger inom ett område som trafikeras av boende och till viss del av genomfartstrafik. Strax sydost om fastigheten ligger en infartsparkering för personal på Torsviks skola. Denna bedöms dock ha liten påverkan på användningen av fastigheten.

Trafikmätning utfördes vid Sturevägen 25, 30 september till 7 oktober 2023 och den kom fram till att det passerar ca 1000 fordon per dygn med en medelhastighet om 14,6 km/h.

#### **Angöring och parkering**

In- och utfart till fastigheten sker från Sturevägen där det finns en asfalterad parkering. Det är även möjligt att angöra fastigheten via intilliggande infart till Torsviks skola, där marken är asfalterad från vägen till byggnadens sydöstra och sydvästra fasader.

#### **Leveranser**

Leveranser sker från Sturevägen, eller infarten från tomtens sydöstra sida via vägen upp till Torsviks skola.

#### **Gång- och cykel**

Cyklister delar körbana med bilister på Sturevägen. Utrymme för gångtrafikanter finns på trottoar längs med Sturevägen.

#### **Kollektivtrafik**

Busshållplats för linjerna 201, 204, 205, 206, 211, 212, 238, samt nattbusslinjerna 921 och 923 finns i Lidingö centrum och trafikeras dagligen med flera avgångar.

### Planförslag och konsekvenser

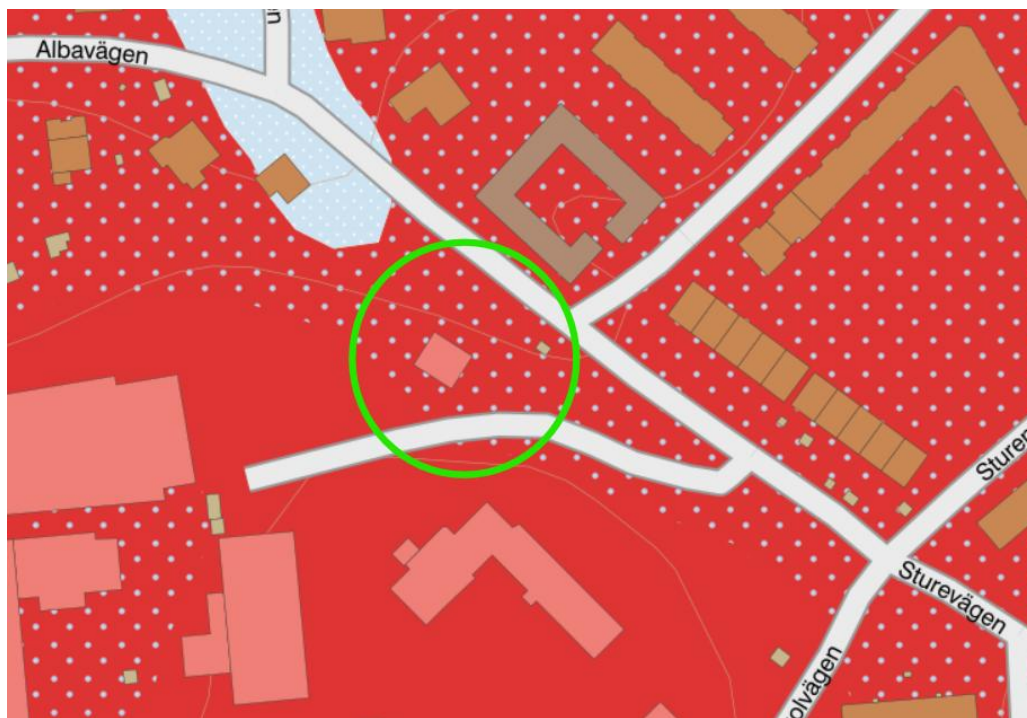
Inom fastigheten finns tillräckligt med yta för att tillgodose behovet av parkering om fastigheten fortsätter att utnyttjas för skola- eller kontorsverksamhet. På tomten finns tillräcklig yta för minst två bilar vilket uppfyller Lidingö stads parkeringspolicy för småhus.

Om fastigheten ändras till bostadsbyggnad kommer den endast ombesörjas med en infart från Sturevägen i enlighet med stadens riktlinjer. I övrigt innebär inte förslaget någon förändring avseende gator och trafik.

### Geotekniska förhållanden

#### Nulägesbeskrivning

Marken inom planområdet består av berg täckt med ett tunt eller osammanhängande lager av morän. Markförhållanden bedöms som gynnsamma för bostadsbebyggelse.



Jordartskarta. Bild: SGU

### Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medger att en mindre väl anpassad tillbyggnad kan uppföras, samt komplementbyggnader. Grundläggningsmetod ska anpassas till markens förutsättningar.

## Teknisk försörjning

### Nulägesbeskrivning

#### **Vatten och avlopp**

Fastigheten ingår i VA-verksamhetsområde och är i dag ansluten till kommunalt VA. Fastigheten har dricksvattenservis och spillvattenledning från anslutningspunkt i Sturevägen.

#### **Värme**

Fastigheten värms med elpanna kopplat till ett vattenburet radiatorsystem.

#### **El**

Fastigheten är försörjd med el. Elledningar finns dragna längs med Sturevägen och in på fastigheten till bostadsbyggnaden och till/från transformatorstationen.

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

Byggnaden är ansluten till Skanovas ledning för tele och fiber vid Sturevägen.

#### **Avfall**

Området har kommunal avfallshämtning. Avfallshantering sker i dag med sopkärl från Sturevägen. Närmaste återvinningsstation finns på Drottvägen vid Prestogrillen ca en kilometer bort.

### Planförslag och konsekvenser

#### **Vatten och avlopp**

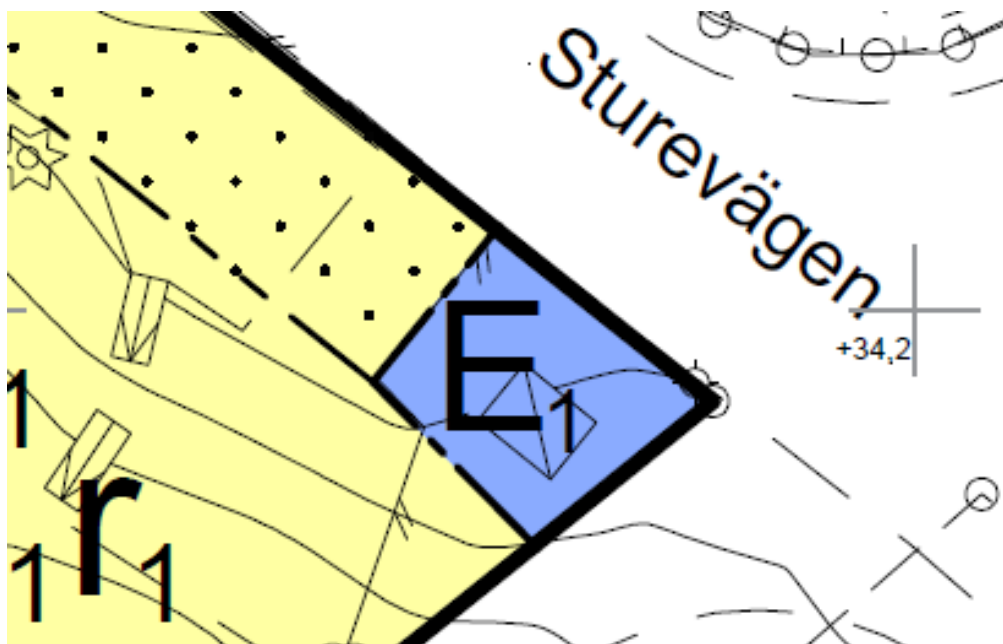
Planen innebär ingen förändring avseende vatten och avlopp.

#### **Värme**

Planförslaget påverkar inte värmeförsörjningen.

#### **El**

Transformatorstationen regleras med användningsbestämmelse E – Transformatorstation. Del av Prunus 7 med användningsområde E föreslås överföras till intilliggande fastighet Lidingö 8:90.



Transformatorstationen regleras med användningsbestämmelse E1-transformatorstation.

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

Planförslaget påverkar inte ledningar, tele, fiber och digital kommunikation.

#### **Avfall**

Från och med 2025 gäller hushållsnära insamling av förpackningar. Detta innebär att ytterligare kärl för avfall kan behövas för olika avfallsfraktioner. Fastigheten bedöms kunna inrymma ytterligare avfallskärl vid behov.

### Dagvatten

#### **Nulägesbeskrivning**

Fastigheten har i dag en grönyta av trädgårdskaraktär och dagvattnet omhändertas därmed mestadels med lokal fördröjning och infiltration. Fastigheten har en lutning mot nordost där fastighetens höjd går från +38 m till +32 m invid Sturevägen (RH2000). Fastigheten är ansluten till ledningar för dagvatten i Sturevägen.

I enlighet med Lidingö stads policy om LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) ska byggherren kunna rena och fördröja dagvatten lokalt på fastigheten, exempelvis genom regnbäddar eller dagvattenmagasin.

Den tekniska avrinningen leder ut till Lilla Värtan. Det bedöms i dagsläget vara begränsad kapacitet i det tekniska dagvattennätet. Eftersom kapaciteten i det tekniska dagvattennätet utanför fastigheten är begränsad behöver dagvattnet omhändertas inom den egna fastigheten i största grad.

Det är därför av stor vikt att bestämmelser införs för att säkerställa att dagvattnet hanteras inom kvartersmark på den egna fastigheten. Åtgärder ska så långt som det

är möjligt följa Lidingö stads dagvattenpolicy vilken är lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD-metod). Dagvatten som når kustvattnen, sjöar eller vattendrag ska ha sådan kvalitet att det inte försvårar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer.

### Planförslag och konsekvenser

I detaljplanen regleras byggrätten till den storlek byggnaden har i dag, och rivningsförbud införs på den ursprungliga byggnaden. Garaget, som byggdes till på 1950-talet kan dock rivas och en ny byggnadsdel uppföras på samma plats.

Detaljplanen medger även att det är möjligt att uppföra komplementbyggnader om sammantaget högst 35 kvm byggnadsarea. Byggnader på tomten kan då uppta totalt 160 kvadratmeter byggnadsarea. Då fastigheten, efter att del för transformatorstation överförts till intilliggande fastighet, kommer att ha en area om ca 1168 kvm uppgår hårdgjord yta för byggnader till 14 procent av tomtens area. Utöver detta finns i dag hårdgjorda ytor för angöring på tomten runt byggnaden och vid Sturevägen. Större delen av tomten är dock genomsläpplig.

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

- Takvatten ska infiltreras inom fastigheten.
- Minst 60 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

## Risker, miljö, hälsa och säkerhet

### Förorenad mark

#### Nulägesbeskrivning

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet. Ingen verksamhet med potential att kunna förorena marken har bedrivits inom planområdet. Staden har inför uppstart av detaljplanen studerat planeringsförutsättningarna och bedömt att området inte kan anses vara förorenat och därmed inte utgör någon risk för människors hälsa.

### Planförslag och konsekvenser

Planförslaget påverkar inte förorenad mark.

### Radon

#### Nulägesbeskrivning

Berggrunden på Lidingö klassas som normalriskmark beträffande radon. Ingen radonmätning har utförts i byggnaden i närtid.

## Planförslag och konsekvenser

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

## Buller

### Nulägesbeskrivning

Vägar i planområdets närhet som kan orsaka buller i området är Sturevägen. Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller följande krav på bullernivåer från spårtrafik och vägar:

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:

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

Om denna ljudnivå ändå överskrids gäller enligt förordningen följande:

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

## Planförslag och konsekvenser

Fastigheten bedöms utsättas för låga ekvivalenta ljudnivåer från fordonstrafiken eftersom hastigheten är låg och trafikmängden är låg på närliggande gator. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte öka bullernivån. Ingen bullerutredning har gjorts då det inte bedöms nödvändigt utifrån platsens förutsättningar. Inga planbestämmelser till skydd för buller behövs i detaljplanen.

## Ras, skred, erosion, sättningar

### Nulägesbeskrivning

Enligt Sverige geologiska undersökning (SGU) ligger planområdet inte inom aktsamhetsområde med risk för skred i finkornig jordart. Planen syftar till att bekräfta nuvarande markanvändning och marken inom planområdet är redan bebyggd.

## Planförslag och konsekvenser

Risken för ras, skred och erosion anses vara mycket liten.

## Översvämningsrisk

### Nulägesbeskrivning

Ingen känd risk för översvämnning pga 100-års regn, 500-års regn eller skyfall föreligger inom planområdet.

### Planförslag och konsekvenser

Planförslaget påverkar inte risken för översvämnning pga 100-års regn, 500-års regn eller skyfall.

## Strålning

### Nulägesbeskrivning

Transformatorstationer som finns utomhus, liknande den som finns på fastigheten, ger på några meters avstånd generellt mycket låg exponering för magnetfält, varför det inte bedöms föreligga någon strålningsstörning.

### Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär ingen risk för strålning.

## Räddningstjänstens tillgänglighet i området

### Nulägesbeskrivning

Framkomlighet för räddningstjänstens fordon tillgodoses på gatumark och inga gator specifika för räddningstjänst föreslås i detaljplanen.

### Planförslag och konsekvenser

Räddningstjänstens framkomlighet till byggnaden bedöms som god.

## Skyddsrum

### Nulägesbeskrivning

Det finns inget skyddsrum i byggnaden på fastigheten. Skyddsrum finns bl.a. i Torsviks skola, Lidingö stadshus och en del närliggande flerbostadshus.

### 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.

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

### Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär ingen förändring avseende tillgänglighet till byggnaden. Eventuella åtgärder som innebär ändringar av byggnaden ska prövas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

## Barnrättsperspektiv

### Nulägesbeskrivning

Byggnaden kan idag användas för allmänt ändamål, vilket skulle kunna vara skola för barn- och ungdomar.

### Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att byggnaden, utöver nuvarande användning, kan inredas för bostadsändamål. Å ena sidan försvinner då en lokal inom skolområdet som kan brukas för skolverksamhet för barn. Å andra sidan tillgängliggörs en byggnad som kan inhysa en barnfamilj. Fastigheten och dess centrala läge är positivt ur ett barnrättsperspektiv med närhet till skol- och idrottsområde, centrum och lätt tillgänglig kollektivtrafik. Sammantaget bedöms föreslagen ändring vara positiv ur ett barnrättsperspektiv.

## Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelser	Förklaring/Syfte
Användning av kvartersmark	
<b>B</b>	Bostäder Fastigheten planläggs för bostadsändamål för att kunna medge att byggnaden inreds med en bostad.
<b>S</b>	Skola Fastigheten omfattas i dag av bestämmelsen A - allmänt ändamål. I nuvarande planlagstiftning motsvaras den



Bestämmelser	Förklaring/Syfte
	användningen närmast av användningen S - skola. Användningen stämmer överens med nuvarande användning av delar av byggnaden.
<b>K</b>	Kontor  Planen medger även att fastigheten kan inredas som kontor, vilket stämmer överens med den nuvarande användningen av vissa av utrymmena i byggnaden som hyrs ut för kontorsändamål.
<b>E</b>	Transformatorstation  Planen medger en transformatorstation.
<b>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</b>	
Begränsning av markens nyttjande <b>Prickmark</b>	Marken får inte förses med byggnad. Marken får inte förses med plank/mur med långsida parallell med Sturevägen.  Bestämmelsen syfte är att hindra att komplementbyggnader, plank eller mur uppförs för nära gatan då det kan försämrå siktförhållanden samt stör landskapsbilden.
Höjd på byggnadsverk <b>h<sub>1</sub>, h<sub>2</sub>, h<sub>3</sub></b>	h <sub>1</sub> - Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 48,5 meter över angivet nollplan.  h <sub>2</sub> - Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 4 meter.  h <sub>3</sub> - Högsta nockhöjd på vidbyggt garage är 38,5 meter över angivet nollplan.  Nockhöjd på huvudbyggnaden regleras till befintlig nockhöjd. Syftet är att bevara byggnadens höjd. Nockhöjd för vidbyggt garage regleras till 38,5 meter. Syftet är att möjliggöra en höjning av byggnadsdelen, men att förhindra att den byggs på till samma nockhöjd som huvudbyggnaden.  Komplementbyggnader får ha en högsta nockhöjd om 4 meter. Komplementbyggnads ska förses med sadeltak.
Markens anordnade och vegetation <b>n<sub>1</sub></b>	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.  Bestämmelsens syfte är att skydda en värdefull tall och en värdefull lönn.
Placering <b>p<sub>1</sub>, p<sub>2</sub></b>	Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad får placeras närmare tomtgräns om berörd granne godkänner åtgärden. Dock ej närmare än 1 meter.  Ny huvudbyggnad får inte placeras närmare transformatorstationen än 15 meter.



Bestämmelser	Förklaring/Syfte
	<p>Syftet med den första bestämmelsen är att styra var på fastigheten komplementbyggnad får placeras.</p> <p>Syftet med den andra bestämmelsen är att säkerställa att säkerhetsavstånd mellan ny huvudbyggnad och transformatorstation inte blir mindre än 15 meter.</p>
Rivningsförbud <b>r<sub>1</sub></b>	<p>Huvudbyggnad får inte rivas. Det sammanbyggda garaget får rivas.</p> <p>Rivningsförbud införs på byggnad som klassats som kulturhistoriskt och miljömässigt särskilt värdefull. Detta för att säkra att byggnaden bevaras. Den lägre garagedelen omfattas inte av rivningsförbud.</p>
Skydd av kulturvärden <b>q<sub>1</sub></b>	<p>Byggnaden är särskilt värdefull av kulturhistoriska och miljömässiga skäl och får inte förvanskas.</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra dess kulturhistoriska värde och att skydda den mot förvanskning.</p>
Utnyttjandegrad <b>e<sub>1</sub> e<sub>2</sub>, e<sub>3</sub>, e<sub>4</sub></b>	<p>e<sub>1</sub> - Endast en huvudbyggnad. Endast en bostad får inredas i huvudbyggnaden.</p> <p>e<sub>2</sub> - Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 100 kvm.</p> <p>e<sub>3</sub> - Största byggnadsarea för sammanbyggt garage är 25 kvm</p> <p>e<sub>4</sub> - Största sammanlagda byggnadsarea för friliggande komplementbyggnader är 35 kvm. Högst två komplementbyggnader får uppföras. Komplementbyggnad får vara högst 20 kvm byggnadsarea.</p> <p>Syftet med bestämmelserna om utnyttjandegrad är att säkerställa att fastigheten endast inreds med en bostad, samt att tydliggöra tillåten bygggrätt för huvudbyggnad respektive sammanbyggt garage.</p> <p>Syftet är även att reglera antal och storlek för komplementbyggnader som får uppföras på fastigheten.</p>
Varsamhet <b>k<sub>1</sub></b>	<p>Ändringar ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens ursprungliga karaktärsdrag, eller i den mån det är möjligt att återskapa dessa från 1910-talets jugendstil. Utvändiga byggnadssnickerier ska utformas och utföras i traditionella material.</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att tillse att ändringar utförs på ett väl anpassat och varsamt sätt i förhållande till byggnadens ursprungliga karaktärsdrag och arkitekturstil.</p>
<b>Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark</b>	
Fastighetstorlek	Minsta fastighetstorlek är 1000 m <sup>2</sup> .



Bestämmelser	Förklaring/Syfte
	Syftet med bestämmelsen är att hindra att fastigheten styckas upp i fler mindre fastigheter.
Utförande	<p>Minst 60 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig för att säkra att dagvatten kan omhändertas lokalt.</p> <p>Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ska renas och fördröjas inom fastigheten.</p> <p>Syftet med bestämmelserna är att säkerställa en god dagvattenhantering så att dagvatten kan omhändertas lokalt på fastigheten i så stor utsträckning som möjligt.</p>
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. den dag detaljplanen vinner laga kraft.

## Genomförandefrågor

### Organisatoriska frågor

#### Genomförandetid

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

#### Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark. Däremot innehåller planen allmän kvartersmark för E - område för transformatorstation. Staden har ansvar för den allmänna kvartersmarken.

#### Tidplan

Planen väntas antas kvartal fyra 2026.

#### Planavtal

Planavtal har upprättats mellan miljö- och stadsbyggnadskontoret och fastighetsförvaltningen inom Lidingö stad. Fastighetsförvaltningen bekostar planarbetet och de underlag och utredningar som behövs för detaljplanens framtagande.

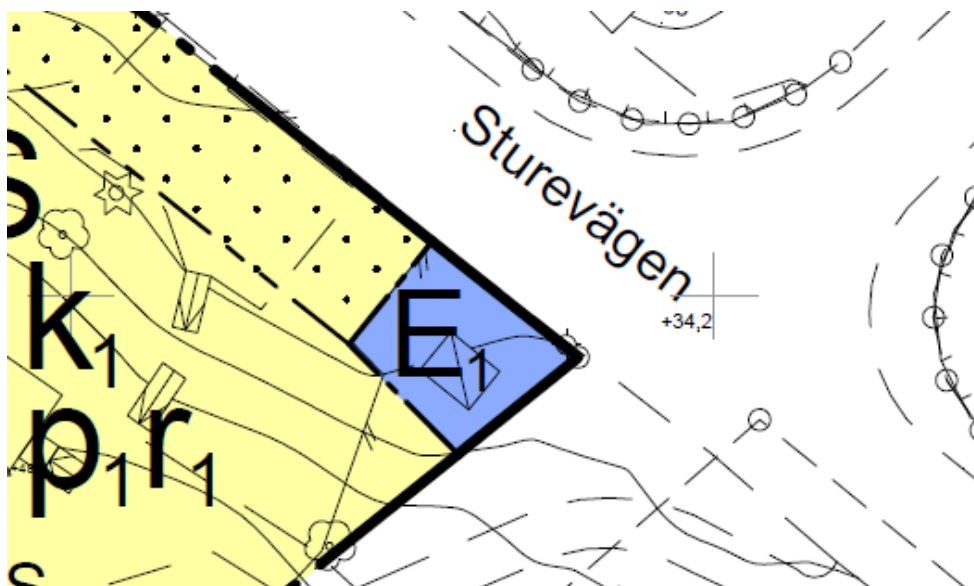
## Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastighetsägare

Lidingö stad är fastighetsägare till fastigheterna Prunus 7 och Lidingö 8:90.

#### Fastighetsbildningsåtgärder och marköverföringar

E-området inom detaljplanen föreslås överföras till fastigheten Lidingö 8:90 som ägs av Lidingö stad. Planen innehåller allmän kvartersmark för en transformatorstation som fortsatt bör vara placerad på mark som tillhör staden. Staden ansöker om och bekostar lantmäteriförrättningen för att överföra E-området till Lidingö 8:90.



Bilden visar den del av fastigheten Prunus 7 som planläggs för transformatorstation (betecknad E1) och som ska överföras till intilliggande fastighet Lidingö 8:90.

#### Inlösen allmän kvartersmark

I detaljplanen planläggs del av fastigheten Prunus 7 som E-område för befintlig transformatorstation. Stationen är uppförd och förvaltas av Ellevio. Eftersom anläggningen utgör en del av den allmänna tekniska infrastrukturen och är till för att tillgodose allmänhetens behov av el, bedöms marken utgöra allmän kvartersmark och inte kvartersmark för enskilt bebyggande.

Enligt plan- och bygglagen 6 kap. 13 § får kommunen lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för annat än enskilt bebyggande, om markens eller utrymmets användning för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Kommunen är enligt 14 kap. 14 § PBL skyldig att lösa in området om fastighetens ägare begär det.

Kommunens rätt att lösa in området upphör att gälla om kommunen ger bygglov enligt 9 kap. 32 a § första stycket.

Detaljplanen reglerar i övrigt kvartersmarkens användningsområde som både enskilt (Kontor och Bostäder) och allmänt (Skola). I frågan om det går att lösa in områden där både enskilt bebyggande och allmänt bebyggande överlappar varandra bedömer kontoret att det inte är förenligt med plan- och bygglagen 6 kap. 13 §. Paragrafen ger bara möjlighet till inlösen av mark för annat än enskilt bebyggande och att lösa in mark som är för både enskilt och allmänt bebyggande är därför inte möjligt.

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

Det finns inga rättigheter inom planområdet. Inga nya rättigheter avses skapas vid detaljplanens genomförande.

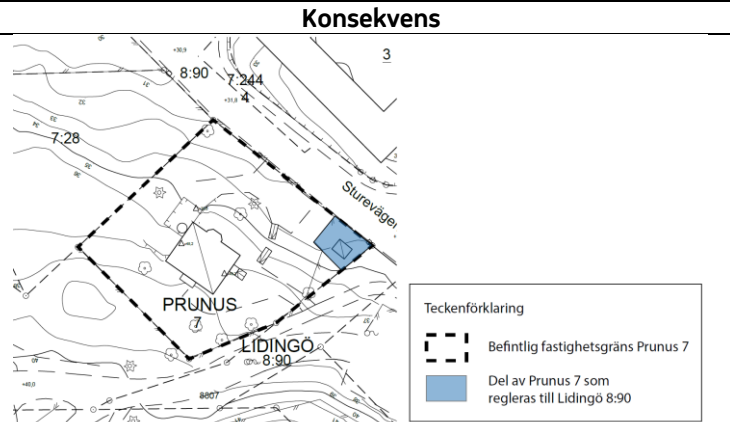
### Fastighetsrättsliga konsekvenser

Nedan redovisas detaljplanens fastighetskonsekvenser för enskilda fastigheter inom planområdet. I tabellen redovisas även befintliga gemensamhetsanläggningar och servitut som belastar eller är till förmån för fastigheterna. Rättigheter som ej är inskrivna i fastighetsregistret redovisas ej. I tabellen kommenteras om rättigheterna påverkas av detaljplanens genomförande. Nya rättigheter som bör bildas med anledning av detaljplanen beskrivs. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslaget till detaljplan och innebär inget ställningstagande från lantmäterimyndighetens sida. Lantmäteriförrättning måste sökas vid fastighetsåtgärder.

Fastighet	Fastighetsreglering	Gemensamhetsanläggning, servitut, markreservat	Markanvändning i detaljplanen
Prunus 7	Del av Prunus 7 överförs till Lidingö 8:90	Behövs ej	E – transformatorstation

### Fastighetskonsekvenskartor

Nedan redovisas fastighetskonsekvenskarta för de fastigheter där reglering medges.

Fastighet	Konsekvens
Prunus 7	 <p>Del av Prunus 7 med användning E – transformatorstation föreslås överföras till Lidingö 8:90 då det är allmän kvartersmark.</p>

### Tekniska frågor

#### Vatten och avlopp

Fastighetens anslutningspunkt för vatten- och spillvatten finns i Sturevägen.

#### Dagvatten

Anslutningspunkt för dagvatten finns i Sturevägen. Planen innehåller planbestämmelser för att säkerställa en fungerande dagvattenhantering med lokalt omhändertagande på fastigheten.

#### Avfall

Planen innebär inget behov av utökad hantering av avfall.

### Fjärrvärme

Byggnaden är inte ansluten till fjärrvärme.

### Ledningar, tele, fiber och digital kommunikation

Befintliga ledningar till planområdet bedöms kunna bevara sin nuvarande placering. Hänsyn till ledningarna behöver tas vid eventuella ändringar inom fastigheten. Om en ledningsflytt blir nödvändig ska det ske i överenskommelse med ledningsägare och kontakt med ledningarnas huvudman ska tas i samband med det. Eventuell flytt bekostas av initiativtagaren.

### Geoteknik

Fastighetsägaren ansvarar för lämplig grundläggningsmetod vid nybyggnation.

## Ekonomiska frågor

### Utgifter och inkomster

Detaljplanen medför följande utgifter för Lidingö stad:

- Framtagande av detaljplan
- Lantmäteriförrättning.

Detaljplanen medför följande inkomster för Lidingö stad:

- Försäljning av fastigheten
- Bygglövsavgift vid bygglovsskedet
- VA-avgifter
- Avgifter abonnemang avfallshantering.

### Drift och underhållskostnader

Detaljplanens genomförande innebär inga ökade driftskostnader.

### Planavgift

Planavgift ska inte tas ut vid bygglovsprövning.

### Bygglövsavgift

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

### Lantmäteriförrättning

Förrättningskostnader för lantmäteriförrättning som krävs vid detaljplanens genomförande debiteras av Lantmäteriet enligt gällande förrättningstaxa.

### Utbyggnad av kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar utbyggnad inom kvartersmark.

#### Vatten och avlopp (VA)

Eventuell ny anslutning till ledningar bekostas av den som initierar åtgärden.

#### Fjärrvärme

Anslutningsavgift bekostas av fastighetsägaren.

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

Eventuell anslutning till ledningar bekostas av den som initierar åtgärden.

#### Avfall

Fastighetsägare tecknar abonnemang och betalar avgift enligt vid tidpunkten gällande taxa.

#### Ersättning med anledning av rivningsförbud

Enligt plan- och bygglagen 14 kap. 7 § har den som äger en fastighet som berörs av rivningsförbud rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

Enligt plan- och bygglagen 15 kap 5 § ska fastighetsägaren väcka talan inom två år från den dag då planen vinner laga kraft.

I detaljplanen har huvudbyggnaden på fastigheten försetts med rivningsförbud (r1). I aktuellt fall bedöms bestämmelsen inte innebära skada som är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten och därmed inte innebära någon rätt till ersättning.

## Medverkande tjänstemän

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

Gudrun Bohlin

Projektledare, miljö- och  
stadsbyggnadskontoret

Ida Aronsson

Planarkitekt, miljö- och  
stadsbyggnadskontoret