



Lidingö
stad

2026-03-26

LS 2026/689

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Reviderat start-PM

Detaljplan för Rudboda torg
Stadsdelen Rudboda

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2 december 2019 (§ 152) att ge miljö- och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att utarbeta detaljplan för Rudboda stadsdelscentrum i enlighet med projekt-PM från 4 november 2019. I projekt-PM anges att syftet med projektet är att göra Rudboda torg till en mer trygg och attraktiv plats genom att tillföra fler bostäder, skapa bättre möjligheter för befintlig ICA-butik samt utveckla utomhusmiljön på torget. I projekt-PM anges att det befintliga flerbostadshuset och den före detta förskolan ska rivas och ersättas med bostäder.

Sedan uppdraget gavs har nya frågeställningar och förutsättningar framkommit som behöver beaktas. Fastighetsförvaltningen har inkommit med en reviderad beställning av detaljplanen där det framgår att staden behöver utreda sitt kommande behov av verksamhetslokaler inom området varför den tekniska statusen på det befintliga flerbostadshuset behöver utredas ytterligare. Frågan om bevarande är beroende av byggnadernas tekniska skick samt möjlighet till ombyggnation. Ett bevarande skulle kunna bidra till minskad klimatpåverkan genom återbruk av befintliga konstruktioner och material samt bidra till en effektivare omvandling av området.

Mot bakgrund av detta bedöms det tidigare planuppdraget inte fullt ut omfatta de alternativa inriktningar som nu behöver utredas. För att ge möjlighet att utreda förutsättningarna för bevarande av flerbostadshuset behövs därför ett nytt planuppdrag med reviderat syfte och inriktning.

Även ytterligare frågor behöver utredas i detaljplanen, dessa sammanfattas i detta reviderade start-PM.

Detaljplanen ska fortsatt ha som syfte att göra Rudboda torg till en tryggare och attraktivare plats genom att skapa bättre möjligheter för befintlig livsmedelsbutik att utvecklas samt att utveckla bostadsbeståndet.

Syfte och huvuddrag - reviderat planuppdrag

Syftet med den nya detaljplanen är att utveckla Rudboda centrum till en trygg och attraktiv plats för boende och besökare. Området ska ges en småskalig karaktär och präglas av grönska. Nya byggnader ska utformas med hög gestaltningsambition, hög materialkvalitet och väl utformade detaljer. Även vid ombyggnation ska byggnader utformas med hög gestaltningsambition, hög materialkvalitet och väl utformade detaljer. Ny gestaltning ska anknyta till Lidingös kulturhistoria med klassiska inslag.

Den befintliga livsmedelsbutiken ska ges en större byggrätt. Livsmedelsbutiken kan antingen byggas till eller ersättas med en ny. Detaljplanen ska utreda om bostäder kan byggas ovanpå livsmedelsbutiken. Detaljplanen ska utreda om en utfart för leveranslastbilar kan ordnas mot Nilstorpsvägen.

Under planarbetet ska utredas om det befintliga flerbostadshuset kan bevaras och byggas om. Byggnaden kan användas för till exempel bostäder, centrumverksamhet

och stadens egen verksamhet. Om flerbostadshuset inte kan bevaras ska detaljplanen medge att ny bostadsbebyggelse och centrumverksamhet eller radhus kan uppföras på samma plats. Möjligheten till en utökad byggnadsarea ska utredas under planarbetet, både vid ombyggnation och nybyggnation. Förutsättningarna att riva den före detta förskolan och ersätta med en radhuslänga ska utredas.

Detaljplanen ska utreda placering, storlek och utformning av en tilltalande torgyta. Torget kan antingen placeras inom allmän plats eller inom kvartersmarken för handelsområdet.

Parkeringsbehovet för handeln, bostäder, Rudboda skola och Rudbodaparken behöver utredas. Parkeringens ägarskap ska utredas.

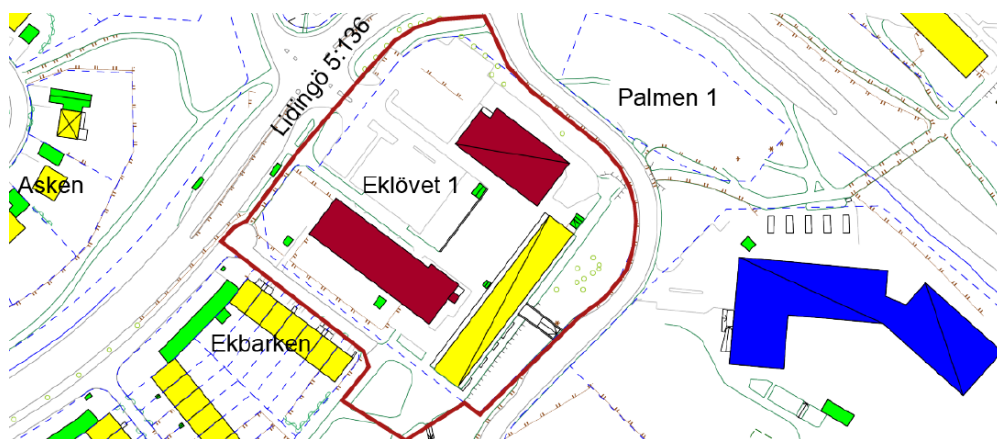
Planen ska säkerställa trygga gång- och cykelvägar för oskyddade trafikanter inom planområdet.

Ansökan

Stadens fastighetsförvaltning är beställare av detaljplanen. Fastighetsförvaltningen har inkommit med en reviderad beställning av detaljplanen. Reviderat start-PM ska ersätta tidigare projekt-PM från 4 november 2019.

Geografisk avgränsning och markägoförhållande

Planområdet ligger i stadsdelen Rudboda. Planområdet omfattar fastigheterna Eklövet 1 och del av Lidingö 5:136. Fastigheten Eklövet 1 ägs av Lidingö Eklövet 1 Aktieföretag som är ett helägt dotterbolag till det kommunala bolaget Lidingö Stads Fastighets AB. Fastigheten Lidingö 5:136 ägs av Lidingö stad.



Fastigheter inom och i anslutning till planområdet.

Tidigare ställningstaganden

Kommunstyrelsen beslutade 2 december 2019 (§ 152) att ge miljö- och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att utarbeta detaljplan för Rudboda stadsdelscentrum i enlighet med projekt-PM från 4 november 2019.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 23 april 2024 (§ 56) att samråd ska genomföras.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 21 oktober 2025 (§ 183) att granskning ska genomföras.

Planförhållanden och riktlinjer

Översiktsplan

I oktober 2025 antogs Lidingö stads nya översiktsplan. I översiktsplanens utvecklingsinriktning är planområdet utpekade som sammanhängande bostadsbebyggelse och område för eventuellt tillkommande bebyggelse.

I översiktsplanen anges att det i Rudboda centrum planeras för nya radhus som ska präglas av småskalighet, grönska och högkvalitativ arkitektur. Det befintliga flerbostadshuset och verksamhetslokalen ska rivas för att ge plats åt de nya radhusen. Den befintliga torgytan framför livsmedelsbutiken ska finnas kvar och det ska ges möjlighet att uppföras en mindre lokal. I övrigt ska torget vara trivsamt utformat med sittplatser, träd och planteringar.

Det reviderade planuppdraget är förenligt med översiktsplanen på så sätt att det fortsatt är aktuellt med tillkommande bebyggelse i området. Däremot skiljer sig beskrivningen av den planerade utvecklingen från den föreslagna i detta start-pm.

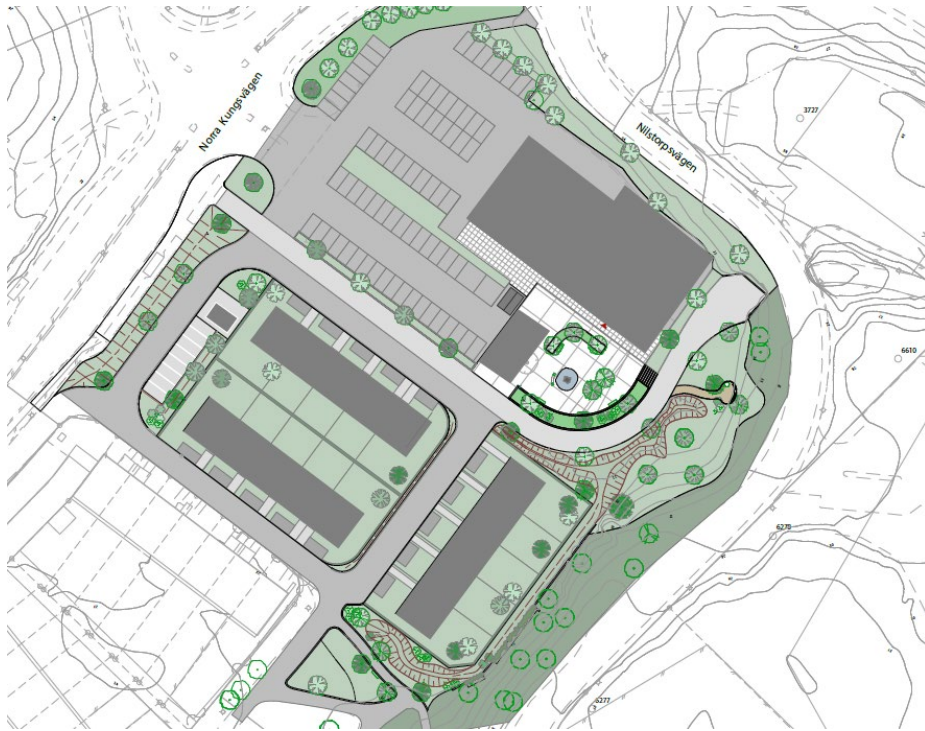
Under planarbetet ska därför utredas om utökad planförfarande ska tillämpas eftersom detaljplanens beskrivning av syfte inte är helt förenlig med formuleringen i översiktsplanen.

Förra planförslaget

Det förra planförslaget som var utställt på granskning under november – december 2025 möjliggjorde 15 radhus, en livsmedelsbutik om 1600 kvm bruttoarea, parkmark, en ny gata, cykelväg och ett torg. Vid livsmedelsbutiken möjliggjordes även en mindre fristående lokal för handel om 120 kvm. Parkering fanns vid livsmedelsbutiken, på uppfarten till radhusen samt vid en mindre gemensam parkeringsplats för radhusen.

I planförslaget möjliggjordes ett torg framför livsmedelsbutiken.

Kopplingen mellan tunneln och Rudbodaparken förstärktes genom ett tydligare sammankopplat gång- och cykelstråk. Ett bilfritt stråk för gående och cyklister skapades också från övergångsstället vid Norra Kungsvägen/Bosövägen längs med de nya radhusen och vidare mot gångtunneln och till Rudboda skola.



Illustrationsplan vid granskningen november – december 2025.

Förändringar av planuppdraget

Livsmedelsbutiken

Detaljplanen ska möjliggöra en större livsmedelsbutik i Rudboda. Den byggrätt som fanns i förra planförslaget bedöms som lämplig, det vill säga 1200 kvm byggnadsarea. Livsmedelsbutiken kan antingen byggas om och till eller ersättas med en ny. Förra planförslaget medgav även en andra våning med 400 kvm byggnadsarea som kunde utnyttjas för kontor och personalutrymmen. Under planarbetet ska utredas om det finns behov av ett andra plan eller om den byggrätten ska tas bort. Detaljplanen ska även utreda möjlighet att bygga bostäder ovanpå livsmedelsbutiken. Bullerproblematiken från Norra kungsvägen behöver utredas för att avgöra om det är lämpligt med bostäder ovanpå livsmedelsbutiken. Detaljplanen ska möjliggöra att livsmedelsbutiken ska kunna vara öppen under hela byggtiden.

Flerbostadshuset

Det befintliga flerbostadshuset är i dåligt skick avseende installationer, ytskikt, tak och fasader. Däremot bör det utredas om stommen kan bevaras så att byggnaden kan byggas om till bostadsrättslägenheter. Bottenvåningen skulle fortsatt kunna nyttjas för service/butiker i stället för att bygga en mindre separat byggnad som var möjligt enligt det förra planförslaget.

Planarbetet ska utreda om det är möjligt att utöka byggrätten för flerbostadshuset från befintlig storlek för att få till bättre planlösningar och möjlighet till terrasser. Planarbetet ska även utreda hur en lämplig ombyggnation kan utformas, till

exempel att bygga radhusliknande lägenheter ovan bottenvåningen med access från Nilstorpsvägen. Om flerbostadshuset kan bevaras kan skyddsrummet behållas, de miljömässiga konsekvenserna begränsas och om byggnadens placering behålls minskar kostnaderna för omläggning av infrastruktur.

Den före detta förskolan

De ekonomiska förutsättningarna med att riva den före detta förskolan och ersätta med en radhuslänga ska fortsatt utredas.

Radhus

I det förra planförslaget möjliggjordes 15 radhus. Om flerbostadshuset kan bevaras behöver antalet radhus minskas så att bara en radhuslänga kvarstår, exempelvis den längs Kronstigen. Detaljplanen bör även pröva möjligheten att uppföra radhus eller bostadsrättslägenheter ovanpå livsmedelsbutiken.

Torget

Detaljplanen ska utreda placering, storlek och utformning av en torgyta. Torget kan antingen placeras inom allmän plats eller inom kvartersmarken för handelsområdet.

Gestaltning

Nya byggnader ska utformas med hög gestaltungsambition, hög materialkvalitet och väl utformade detaljer. Vid om- eller nybyggnation av flerbostadshuset, butiken och radhusen är byggnadernas gestaltning en central fråga. Området ska upplevas som en harmonisk helhet. Detaljplanen ska reglera utformningen och anknyta till Lidingös kulturhistoria med klassiska inslag.

Gator och trafik

Parkering

Parkeringsbehovet för handeln, bostäder, Rudboda skola och Rudbodaparken behöver utredas. Parkeringens ägarskap ska utredas. Detaljplanen ska utreda hur man kan få till fler parkeringsplatser i förhållande till tidigare förslag. Hela områdets situation såsom trafik till skolan ska beaktas.

Ny utfart mot Nilstorpsvägen

ICA har önskemål om en utfart mot Nilstorpsvägen för sina leveranslastbilar så att de slipper vända inne på området. Utfart mot Nilstorpsvägen ska utredas under planarbetet.

Gång- och cykelvägar

Många barn och oskyddade trafikanter rör sig i området, mot Rudboda skola och Rudbodaparken. Planen ska säkerställa trygga gång- och cykelvägar för oskyddade trafikanter.

Frågor att utreda

Följande frågor behöver utredas under detaljplanearbetet:

- Om utökat planförfarande ska tillämpas eftersom detaljplanens syfte inte är helt förenlig med översiktsplanens formulering.
- Bostäder eller kontorsyta ovanpå livsmedelsbutiken.
- Utfart för leveranslastbilar mot Nilstorpsvägen.
- Bevarande och ombyggnad av befintligt flerbostadshus.
- Förutsättningarna att riva den före detta förskolan och ersätta med en radhuslänga ska utredas.
- Byggrätt för flerbostadshuset.
- Gestaltning av nya byggnader.
- Placering, storlek och utformning av en torgyta.
- Antal parkeringsplatser.
- Trygga gång- och cykelvägar för oskyddade trafikanter.
- Vid justeringar enligt ovan behöver nya bedömningar göras av bland annat dagvattenhantering, skyfallshantering, bullersituation, infrastruktur, ledningsdragnings, marksanering med mera.

Genomförande och ekonomi

Planavtal

Planavtal har tecknats med Lidingö Eklövet 1 AB.

Planprocess

Detaljplanen föreslås handläggas med standardförfarande eller utökat förfarande.