



Lidingö
stad

2025-04-24

LS 2024/1853

Samrådshandling

Planbeskrivning tillhörande detaljplan
för

Vaktmästaren 8 och 9 m.fl.

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	5
Syfte och huvuddrag	6
Uppdrag.....	6
Undersökning av betydande miljöpåverkan	6
Plandata.....	7
Lägesbestämning.....	7
Areal	8
Markägförhållanden	9
Tidigare ställningstaganden	10
Översiktsplan	10
Gällande detaljplan	11
Gällande fastighetsplaner/tomtindelningar	12
Riksintressen.....	12
Planens överensstämmelse med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken	12
Miljömål.....	13
Miljökvalitetsnormer (MKN).....	13
Planförslag och konsekvenser	15
Bebyggelse, stadsbild och gestaltning	15
Service.....	19
Offentliga platser	19
Natur och park.....	19
Gator och trafik.....	20
Geotekniska förhållanden	23
Teknisk försörjning.....	24
Dagvatten	26
Risker, miljö, hälsa och säkerhet.....	33
Radon.....	33
Buller	33
Ras, skred, erosion, sättningar.....	37
Översvämningsrisk.....	38
Farligt gods	40
Räddningstjänsten tillgänglighet i området	41



Skyddsrum.....	41
Tillgänglighet	42
Barnrättsperspektiv	43
Planbestämmelser	44
Genomförandefrågor.....	47
Organisatoriska frågor	47
Fastighetsrättsliga frågor	47
Tekniska frågor	47
Ekonomiska frågor	48
Medverkande tjänstemän	49

Om detaljplanen

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar

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

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

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	Kv. 2, 2025
Granskning	Kv. 3, 2025
Antagande	Kv. 4, 2025

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 förskola.

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 gruppbostad 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 befintlig markanvändning även tillåta nyttjande för bostadsändamål i två vakanta lokaler 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.

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.

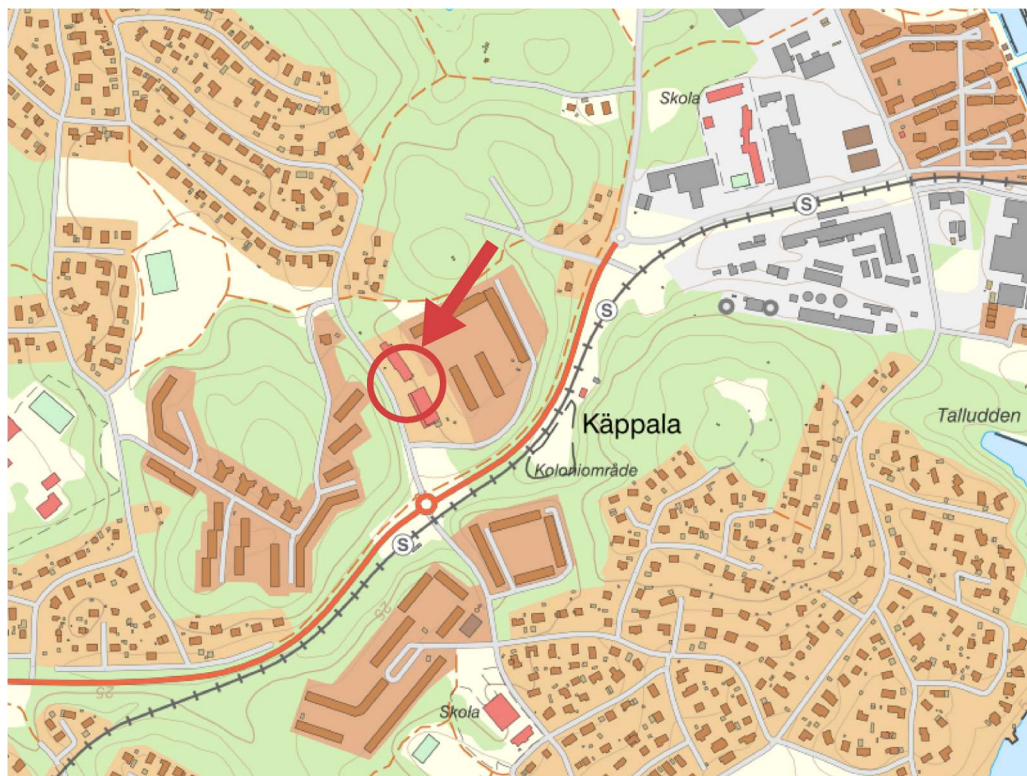
Planförslaget bedöms inte innebära någon skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Planförslaget bedöms inte negativt påverka livsvillkoren för rödlistade eller fridlysta arter. Planförslaget bedöms inte innebära någon stor negativ påverkan för närboende. Planförslagets genomförande bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten. Planförslaget bedöms kunna bidra till möjligheten att uppnå det nationella miljömålet; god byggd miljö.

Konsekvenserna av planförslagets genomförande bedöms varken enskilt eller sammantaget innebära en sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken.

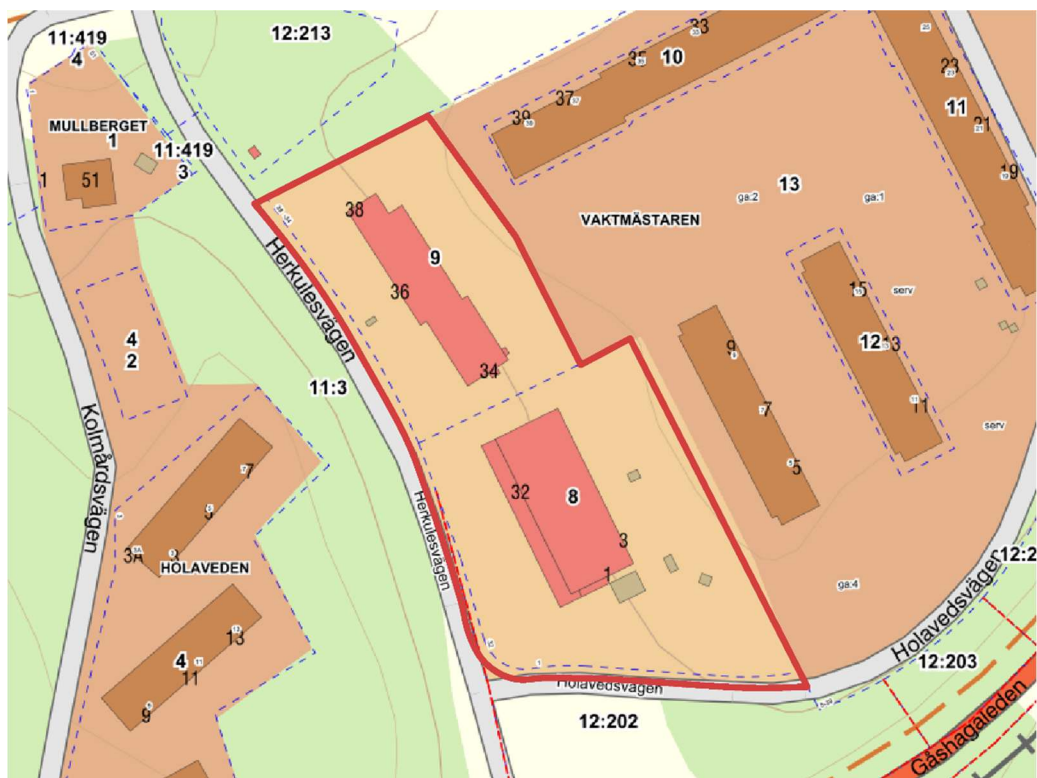
Plandata

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.

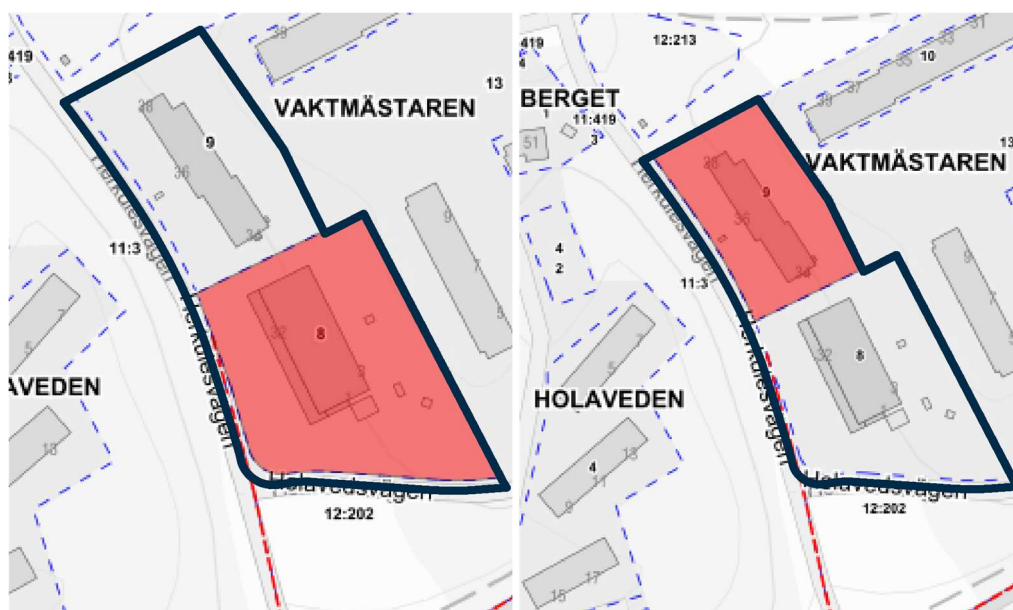
Areal

Planområdet har en yta på 10 307 kvm.

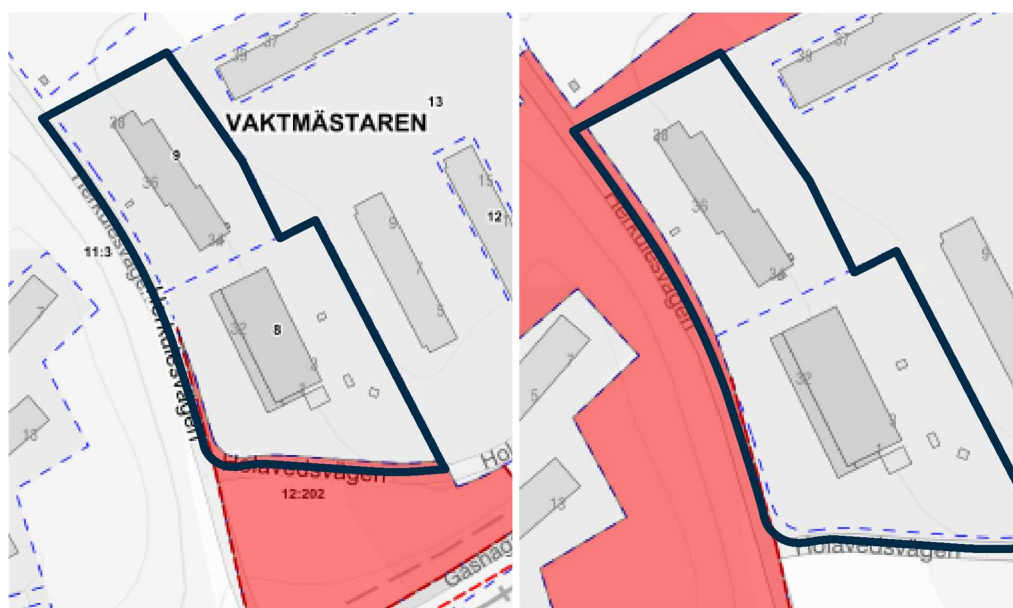
Markägförhållanden

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.



Den vänstra bilden visar fastigheten Vaktmästaren 8 i rött. Den högra bilden visar fastigheten Vaktmästaren 9 i rött. Planområdet är markerat i blått.

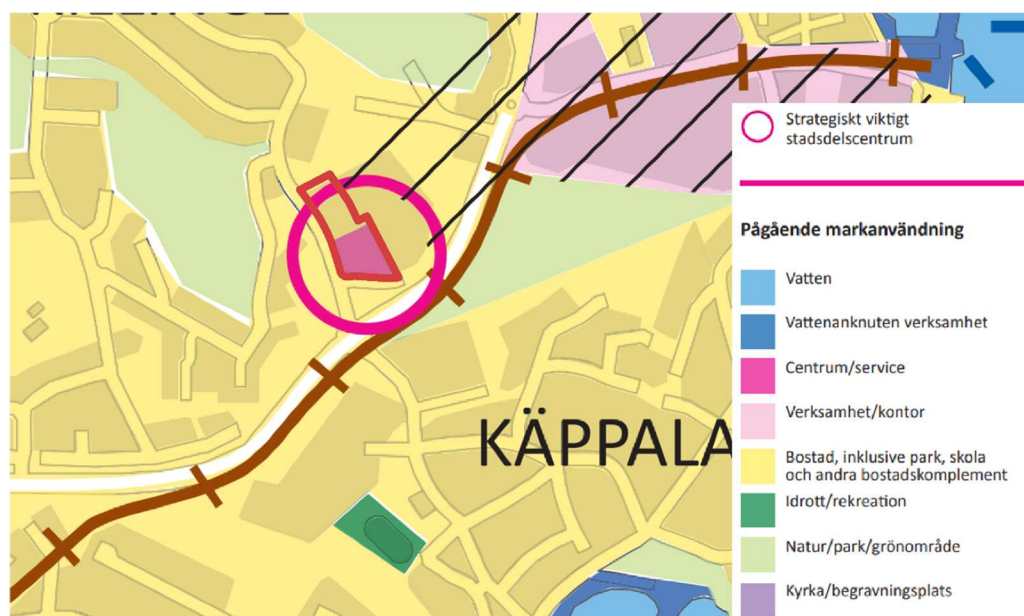


Den vänstra bilden visar del av fastigheten Lidingö 12:202. Den högra bilden visar del av fastigheten Lidingö 11:3. Planområdet är markerat i blått.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Lidingös översiktsplan är området för Vaktmästaren 8 utpekad som "centrum/service" och utpekad som "strategiskt viktigt stadsdelscentrum". Området för Vaktmästaren 9 är utpekad med ändamålet "Bostad, inklusive park, skola och andra bostadskomplement".



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

I nytt förslag till översiktsplan, som planeras antas under 2025, betecknas områdets ändamål som "sammanhängande bostadsbebyggelse". Nya bostäder med särskild service för vuxna ska tillkomma inom stadens eller privata fastighetsägares befintliga fastighetsbestånd för att undvika att ny mark tas i anspråk för bebyggelse.

I gällande översiktsplans aktualitetsförklaring från 30 april 2020 anges det att utvecklingsområdet Käppala fortfarande är aktuellt i begränsad omfattning och avser en försiktig utveckling av kvarteret kring ICA-butiken.

I översiktsplanen anges bland annat följande förslag till utveckling för bostäder, stadsdelscentrum och Käppala:

- Bostäder för äldre och personer med funktionsnedsättning ska vara lokaliserade i anslutning till Lidingö centrum och stadsdelscentrumen. Boendena ska ha goda kommunikationer och vara väl integrerade med övrig bebyggelse.
- Innan fler bostäder eller trafikallstrande verksamheter kan tillkomma i större omfattning behöver vägkapaciteten mellan Skärsätra och Gåshagaleden förbättras.

Aktuell planändring är förenlig med både gällande översiktsplan och den nya översiktsplanen.

Kontoret bedömer det inte vara nödvändigt att förbättra vägkapaciteten mellan Skärsätra och Gåshagaleden innan markanvändningen ändras. Markanvändningen bedöms kunna kompletteras med bostadsändamål utan att det påverkar kapaciteten på vägen, eftersom omfattning av bostäder som möjliggörs är begränsad.

Planområdets placering kan främja hållbara transportalternativ som cykling.

Dessutom kan en ökad befolkning och verksamhet i området bidra till att skapa ett större underlag för kollektivtrafiken, vilket gör den mer effektiv och attraktiv för invånarna.

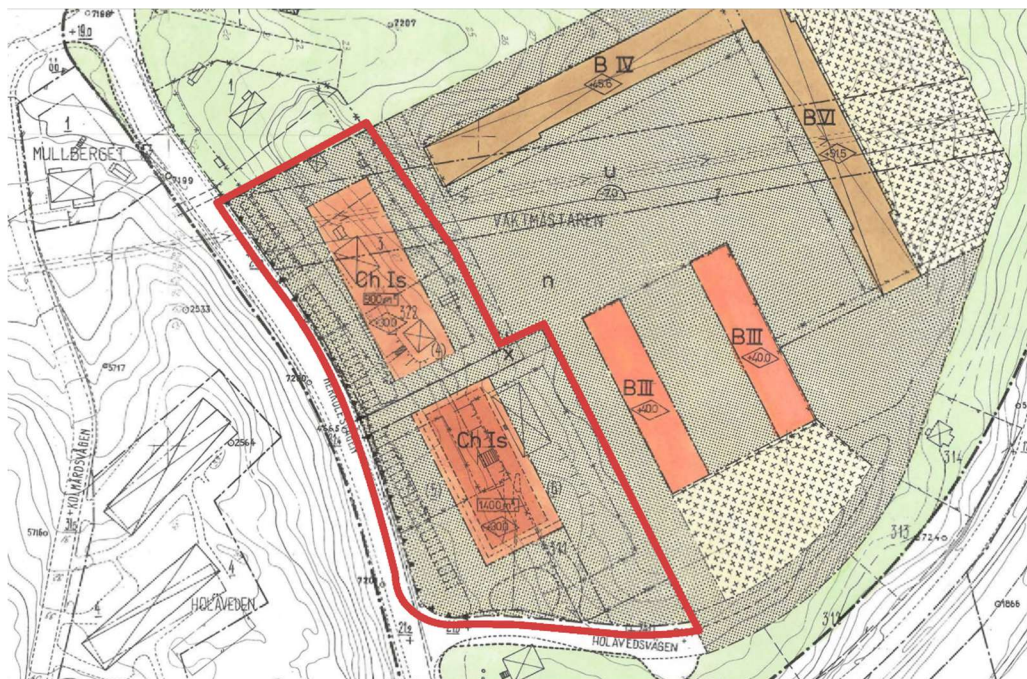
Gällande detaljplan

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. 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.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Luft

Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna 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 Askrikefjärden	Ekologisk status	Kemisk status
Befintlig status	Otillfredsställande	Uppnår ej god
Miljökvalitetsnormer	God ekologisk status 2039	God kemisk ytvattenstatus

Statusklassning för Askrikefjärden (VISS, 2023).

Ytvattenförekomstens miljökvalitetsnormer (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 uppe 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. Livsmedelsbutikens varuintag och avfallshantering.



Vy över utemiljön vid den vakanta lokalen på Vaktmästaren 8.

Vaktmästaren 9

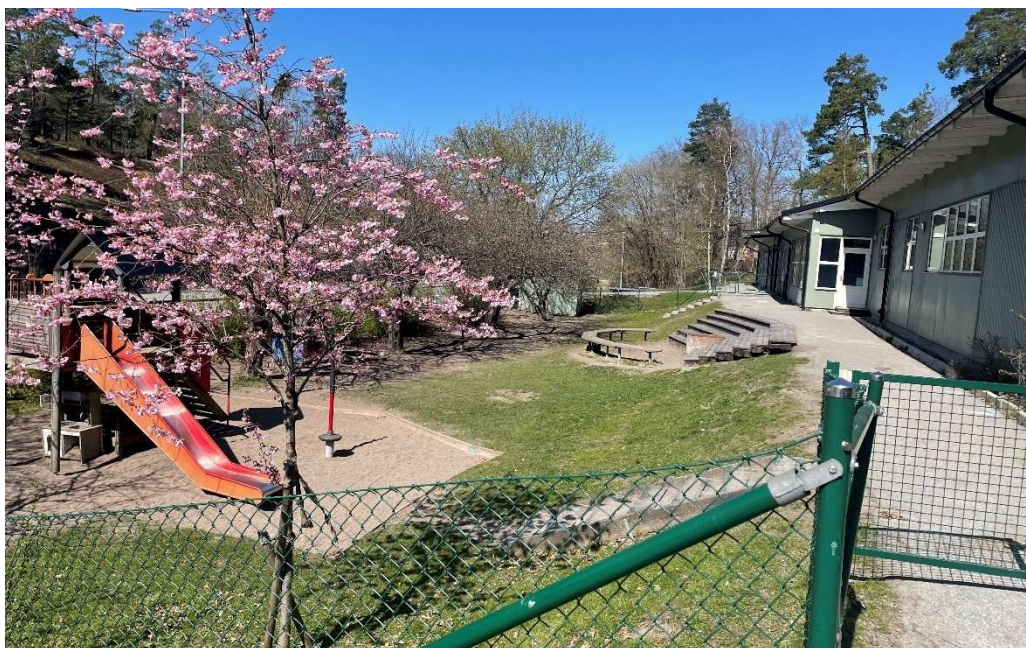
Byggnaden på Vaktmästaren 9 uppfördes under slutet av 1970-talet. Byggnaden uppfördes som fritidsklubb (Käppalagården) och innehöll då bland annat mopedverkstad, musikrum och café. Byggnaden är i ett plan men ca 1/3 av byggnaden har en färdig golvnivå som är 80 cm högre än resterande del. I början av 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.

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. Höjden motsvarar byggnadens utseende i dag. Fristående komplementbyggnader får ha en högsta nockhöjd om fyra meter. Fastigheternas befintliga byggrätter bibehålls och utökas inte.

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.

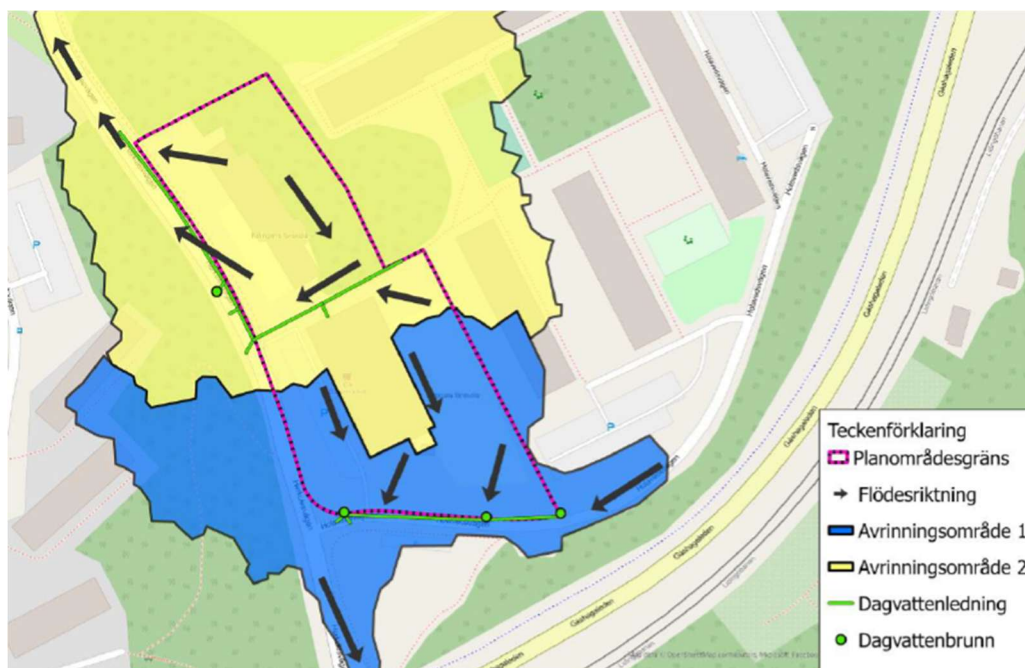
Dagvatten

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.



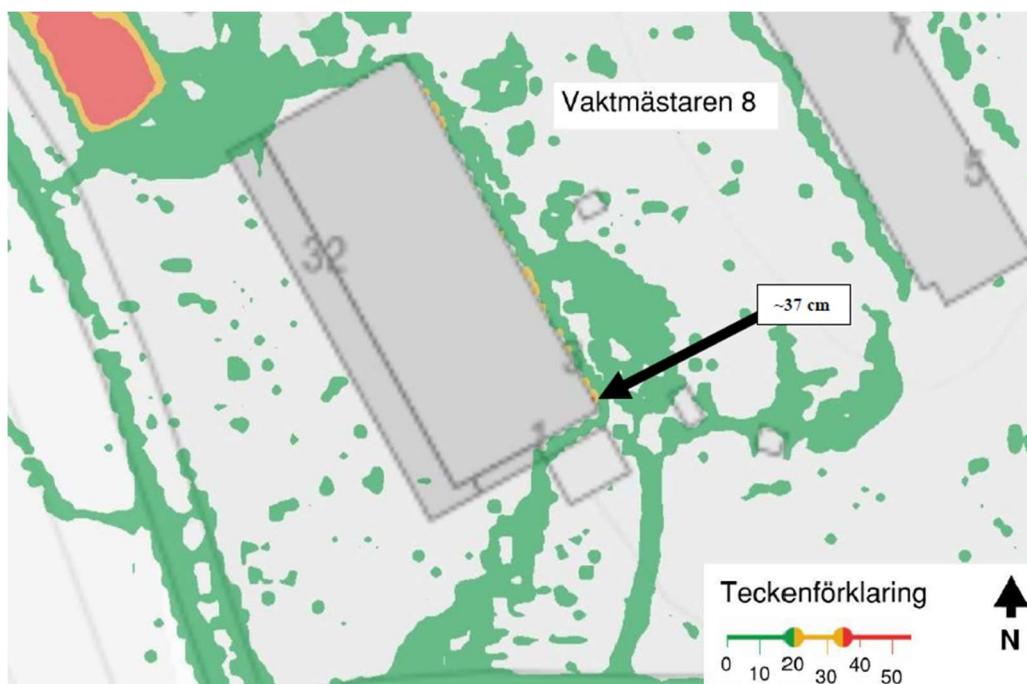
Bergsyta som överlagras av gräs och skog vid planområdets norra byggnad (Killingens förskola). Notera fönster relativt nära markytan.

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.

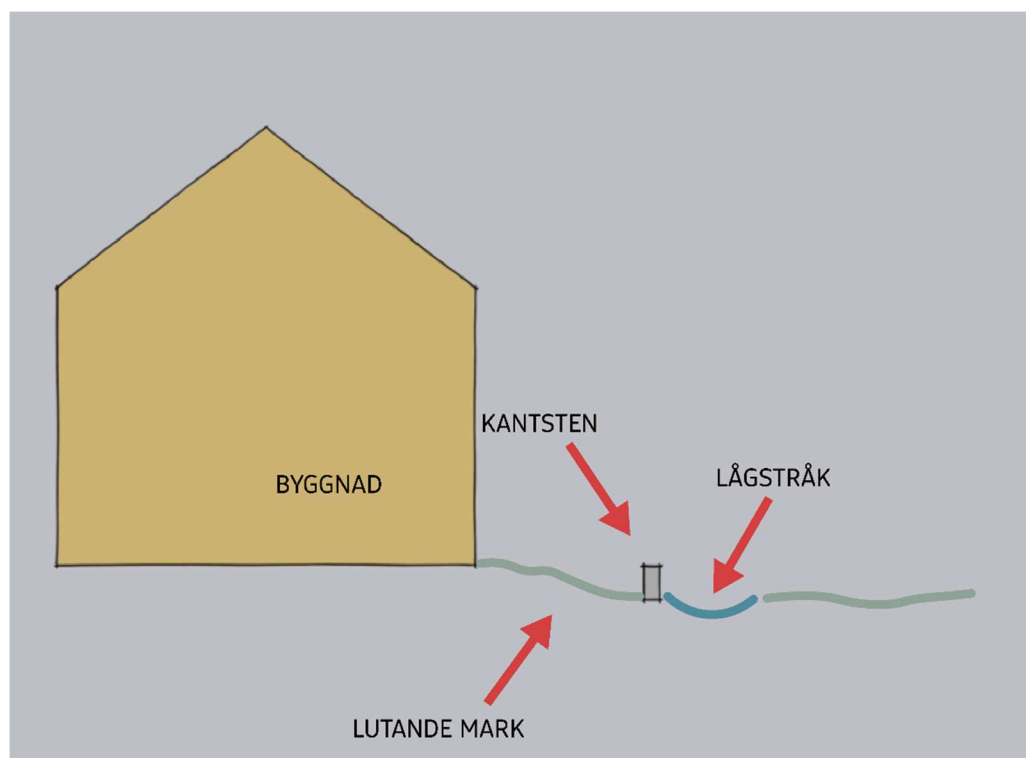
För nya hårdgjorda ytor ska 20 mm dagvatten omhändertas och fördröjas. För nya komplementbyggnader i planförslaget föreslås detta utföras med hjälp av vegetationsklädda tak och för tillkommande parkeringsplatser föreslås det att en carport anläggs, som utrustas med vegetationsklätt tak, eller att annan 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 miljökvalitetsnormer 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.

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 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 vid en bostadsbyggnads fasad
2. 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) 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 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 70 dB(A) maximal ljudnivå 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 sida som bör tillämpas vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder i områden som påverkas av industri- och annat verksamhetsbuller enligt Boverkets allmänna råd.

	<i>Leq</i> dag (kl.06-18)	<i>Leq</i> kväll (kl.18-22)	<i>Leq</i> natt (kl.22-06)
Zon A Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna nivåer.	50 dB(A)	45 dB(A)	45 dB(A)
Zon B 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)
Zon C 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.

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.

	Dag (kl. 06-18)	Kväll (kl. 18-22)	Natt (kl. 22-06)
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.

Planförslag och konsekvenser

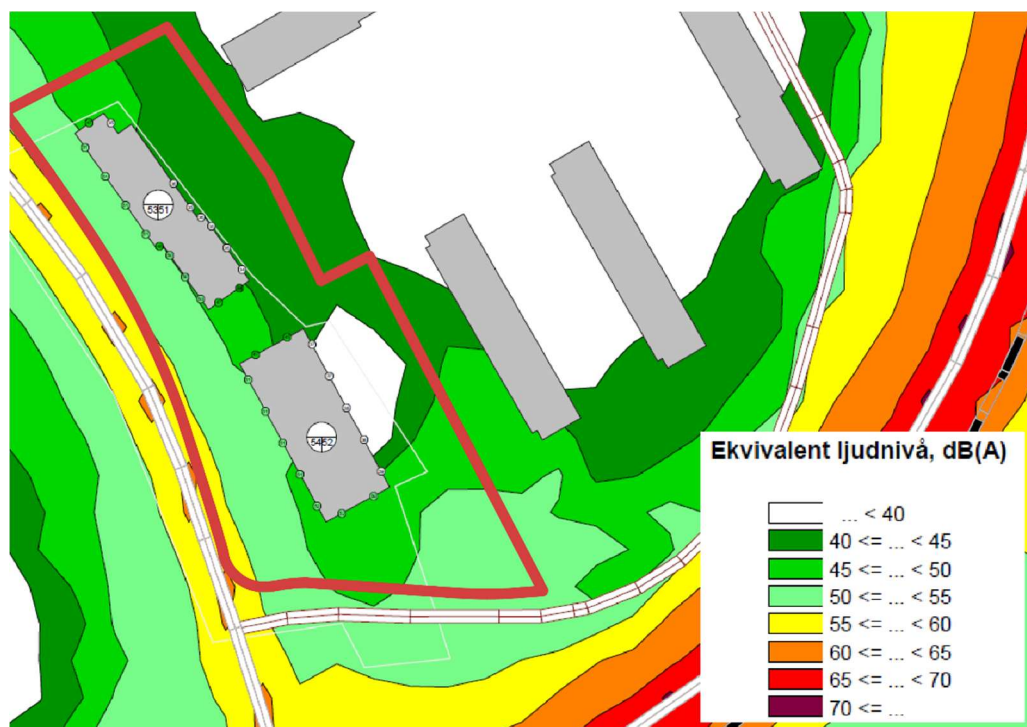
En bullerutredning har tagits fram till planförslaget för att visa på vilket sätt gällande riktvärden kan uppfyllas (Nitro Consulting AB, 2025). Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. Vid beräkningar av ljudnivåer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

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.

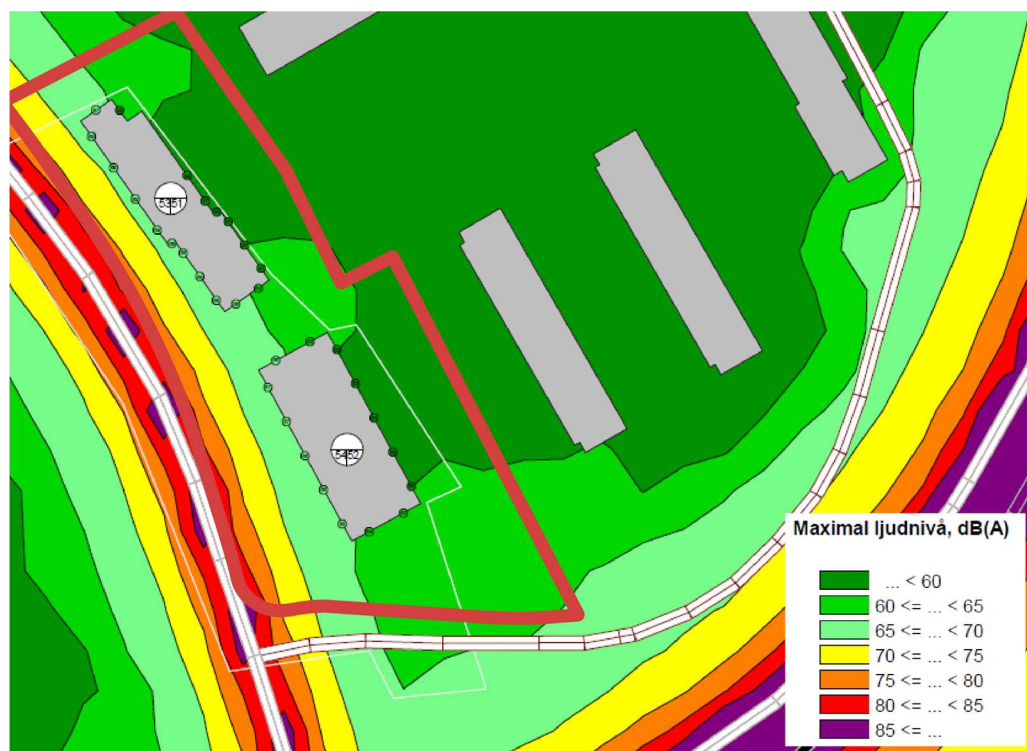
Beräknade dygnsekvivalenta ljudnivåer från trafik uppgår till mellan 34–52 dB(A) vid fasader till befintliga byggnader, med högst ljudnivåer för fasader mot Herkulesvägen och Gåshagaleden.

För byggnaden på Vaktmästaren 8 visar beräkningarna att riktvärdena enligt trafikbullerförordningen uppfylls för alla fasader. Riktvärdena för uteplats överskrider 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 överskrider 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. Röd markering visar planområdet. Inga fasader utsätts för ljudnivåer över 60 dB(A). Beräknade ekvivalenta ljudnivåer två meter över terräng för prognosår 2045. Bild från bullerutredning.



Beräknat buller inom och i nära anslutning till planområdet. Röd markering visar planområdet. Maximala ljudnivåer två meter över terräng för prognosår 2045. Bild från bullerutredning.

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 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.

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 bergslänten.



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".

Översvämningsrisk

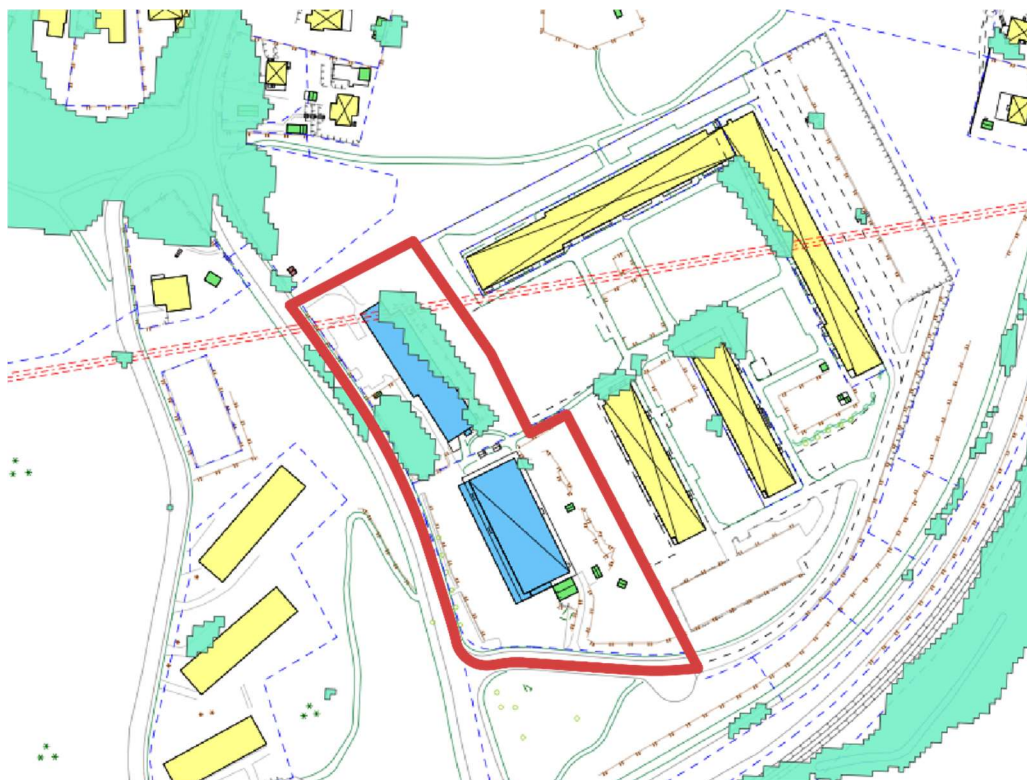
Nulägesbeskrivning

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.

Farligt gods

Nulägesbeskrivning

Länsstyrelsen rekommenderar (2012) Gåshagaleden som transportled för farligt gods på Lidingö. Leden är sekundär, det vill säga endast avsedda för lokala transporter.

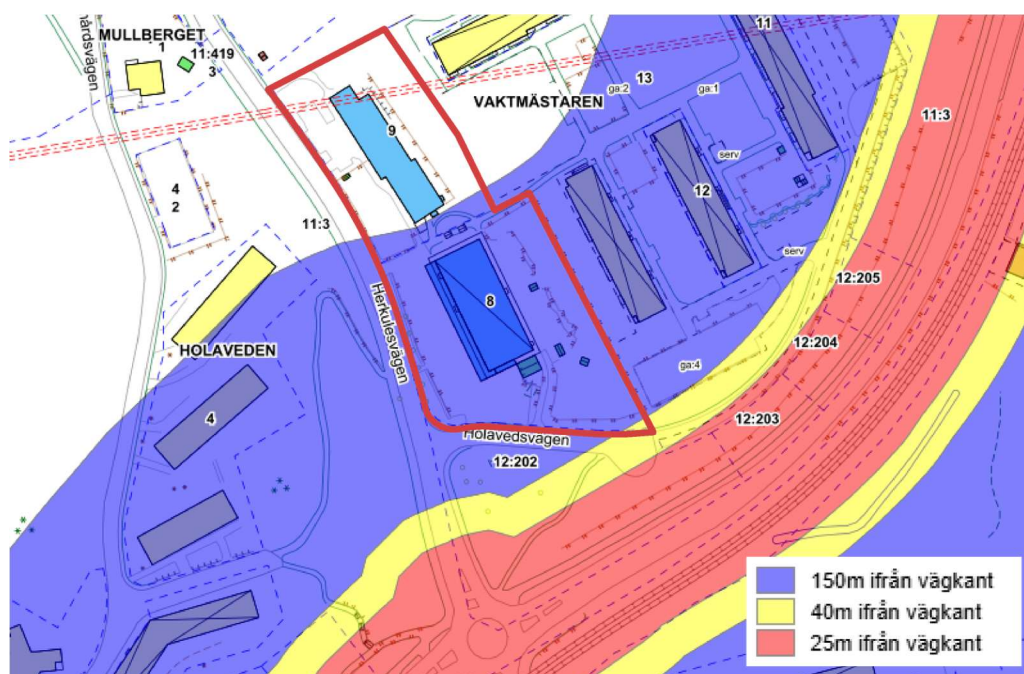


Bild som visar buffertzoner mot led för farligt gods. Planområdet är markerat i rött.

Planförslag och konsekvenser

Bostäder bedöms vara markanvändning som är känslig vid närhet till olycka på transportled för farligt gods. Detta eftersom det rör sig om stadigvarande vistelse

med sovande personer. På särskilda boenden kan personer som har begränsad förmåga att inse fara och som inte kan förväntas kunna utrymma på egen hand vistas, vilket ökar känsligheten.

I Länsstyrelsens rapport (publikation 2023:10) görs bedömningen att ett avstånd till sekundär led för farligt gods om 60–150 meter är ”grön zon”. Inom grön zon är risknivån vanligtvis acceptabel för känslig markanvändning.

Den södra fasaden på Vaktmästaren 8 ligger ca 85 meter från sekundär transportled för farligt gods och bedöms därför inte vara inom zon där utökat krav på skydd, verifieringsbehov eller större krav på riskreducerande åtgärder behöver vidtas.

Räddningstjänsten tillgänglighet i området

Nulägesbeskrivning

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

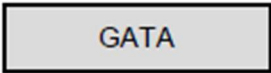
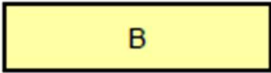
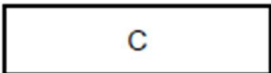
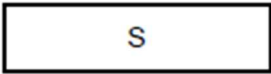
Planförslag och konsekvenser

Planförslaget föranleder inga förändringar ur barnrättsperspektiv.

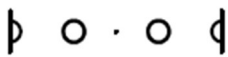


Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelser	Förklaring/Syfte
Användning av mark och vatten	
<i>Allmän plats</i>  Gata	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 trafikanordningar, gatuparkeringar, trottoarer, cykelvägar, laddstolpar, planteringar, gräsytor, snöupplag, hållplatsskydd, kiosker med mera.
<i>Kvartersmark</i>  Bostäder	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.
<i>Kvartersmark</i>  Centrum	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.
<i>Kvartersmark</i>  Förskola	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för förskola. Även komplement som matsal, bibliotek, personalkontor, skolgård och parkering som hör till skolverksamheten ingår i bestämmelsen.
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	
<i>Begränsning av markens utnyttjande</i>  Marken får inte föras med byggnad	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.
<i>Begränsning av markens utnyttjande</i>  Marken får endast föras med komplementbyggnad	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.



Bestämmelser	Förklaring/Syfte
	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 ²	Planbestämmelsen syftar till att reglera fastigheternas storlek och ersätter de befintliga fastighetsindelningsbestämmelserna i gällande tomtindelning.
h_1	Högsta nockhöjd är 35 meter över angivet nollplan. Bestämmelsen syftar till att ge bebyggelsen en begränsning i höjdled för att inte göra för stor inverkan på landskapsbilden.
h_2	Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är fyra meter. Bestämmelsen syftar till att ge bebyggelsen en begränsning i höjdled för att inte göra för stor inverkan på landskapsbilden.
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.
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_1	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_1	Största byggnadsarea är 900 m ² .
e_2	Största byggnadsarea är 1400 m ² .
b	Lägsta schaktningsnivå är -5,5 meter under nollplanet. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att skyddszonen för Käppalaförbundets avloppstunnel inte inskränks.
Genomförandetid	
	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. Inga av rättigheterna påverkas av planförslaget.

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

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanen innebär inga fastighetsrättsliga konsekvenser.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Detaljplanen innebär ingen förändring för vatten- och avloppsnätet.

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

Detaljplanen innebär att behovet av avfallshantering ökar på båda fastigheterna. Miljörum kan uppföras för avfall 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 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