



Start-PM

Detaljplan för fastigheten Holmia 9 i stadsdelen Hersby

Ärendet

Ägaren till Holmia 9 (Villa Solgården) har sökt planbesked i syfte att ändra användning för sin fastighet från kontor eller likvärdig verksamhet till bostad.

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2015-06-17 (§ 11) att miljö- och stadsbyggnadskontoret får i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för grannfastigheterna Holmia 1, 2 och 3, och miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår nu att Holmia 9 ska ingå i detta planarbete.



Planområdet föreslås omfatta fyra fastigheter i västra delen av kvarteret Holmia (streckad linje). Holmia 9 markeras med heldragen linje.

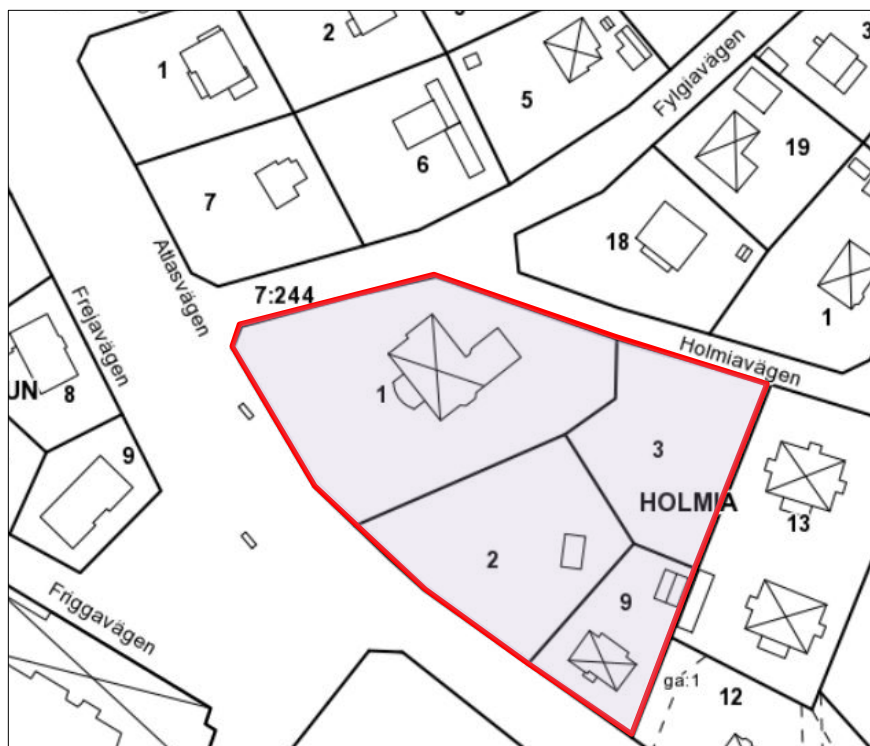
Bakgrund

Våren 2015 kontaktade ägaren till Holmia 9, Hans Otterström AB, miljö- och stadsbyggnadskontoret för en diskussion gällande om fastigheten skulle kunna ingå i planområdet för fastigheterna Holmia 1, 2 och 3. Miljö- och stadsbyggnadskontoret ser fördelar med att fastigheten ingår i planområdet, bl.a. skulle det kunna förbättra möjligheterna att anordna en trafiksäker infart från planområdets södra del. Infartsfrågan är komplicerad på grund av nivåskillnader och en mur längs Lejonvägen som bör bevaras av kulturhistoriska skäl.

2015-05-12 inkom fastighetsägaren med en ansökan om planbesked för att ändra användning från kontor eller likvärdigt till bostad.

Syfte

Syftet med ny detaljplan för Holmia 9 är att utreda lämplig användning. Eventuellt kan bostäder tillåtas i befintlig huvudbyggnad. Fastigheten ligger i en kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö, vilket medför höga krav på planering och gestaltning.



De fyra fastigheterna Holmia 1, 2, 3 och 9. Förslag till planområdesgräns ritad i rött.

Geografisk avgränsning och markägoförhållanden

Planområdet är beläget öster om Lidingö centrum i västra delen av kvarteret Holmia i stadsdelen Hersby. Detaljplanen föreslås omfatta fastigheterna Holmia 1, 2, 3 och 9. Holmia 9 har adressen Lejonvägen 28 och ägs av Hans Otterström AB, och de övriga fastigheterna ägs av Stiftelsen Ulf Lundahls minnesfond. Den totala arealen för området är 8 771 kvadratmeter, varav Holmia 9 utgör 1 059 kvadratmeter.

Planförhållanden och riktlinjer

Översiktsplan

I översiktsplan 2012 redovisas aktuellt område som bostad inklusive park, skola och andra bostadselement. Området redovisas vidare som kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö i gällande översiktsplan.

Detaljplan

Gällande detaljplan för Holmia 9 är 0186-P00/0425 som vann laga kraft 2000-05-30 och har genomförandetid till 2015-05-30. Planen anger bland annat att användningen är kontor eller likvärdig verksamhet, att huvudbyggnaden inte får rivas eller utökas i dess yttre begränsning och att vid förändringar på byggnaden ska byggnadens ursprungliga utformningskvaliteter eftersträvas. Angöring från Lejonvägen är löst genom gemensamhetsanläggning på Holmia 12, med gemensam infart för Holmia 9, 12 och 13.

Planprogram för Centrum-Torsvik

Holmia 9 ingår inte i det planprogram för Centrum-Torsvik som godkändes av kommunfullmäktige den 16 juni 2014.

Kulturmiljöprogram

Lidingö stad tog 1990 fram kulturmiljöprogrammet *Lidingös kulturhistoriska miljöer*. Det har fungerat som underlag till gällande översiktsplan 2012. Översiktsplan 2012 hänvisar till kulturmiljöprogrammets redovisning av kvarteret Holmias kulturhistoriska värde.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mellan huvudbyggnad och garage på Holmia 9 är marken till största delen asfalterad med undantag av några berghällar vid gränsen mot Holmia 2. I stort sett hela den övriga tomtmarken är grusad. Längs Lejonvägen står en rad med hasslar som bidrar till kvarterets karaktär av villastad med uppvuxna träd.

De övriga fastigheterna inom planområdet innehåller till största delen naturliga planteringar med bland annat björk, lärk, poppel och tall. En trädinventering har gjorts men den behöver kompletteras i det fortsatta planarbetet.

Kulturmiljö

Bebyggelsemiljö

Holmia är det äldsta villastadskvarteret på Lidingö och har idag en mycket välbevarad och genuin kvartersmiljö från 1900-talets början. Villorna i området har till stor del ursprungliga exteriörer i nationalromantik, jugend och jugendbarock. Husen är individuellt utformade med indragna placeringar. Tomtindelningen är bevarad och har en förankring i områdets kulturhistoria och i den stadsplan som togs fram 1913.



Villa Solgården sedd från Lejonvägen.

Villa Solgården

Villa Solgården på Holmia 9 är en av villastadens äldre villor. Den är uppförd 1907 och karaktäriseras av en tidstypisk villastil med drag av jugend. Den är mycket värdefull som komplement till grannfastigheten Holmia 12. Exteriören är renoverad i sen tid men har i stort kvar en ursprunglig karaktär. På grund av villans ålder, ursprungliga karaktär och värdefullt kulturmiljösammanhang i kvarteret bedöms Holmia 9 ha stort kulturhistoriskt värde.

Markförhållanden

Holmia 9 består till större delen av morän.

Gator och trafik

Angöring från Lejonvägen är löst genom gemensamhetsanläggning på Holmia 12, med gemensam infart för Holmia 9, 12 och 13. I den fortsatta planeringen behöver utredas om en eventuell gemensam infart för Holmia 2 och 3 kan samordnas med denna. Nivåskillnader mellan Holmia 2 och 3 gör det svårt med bara en infart från Holmiavägen. När infarter planeras behöver hänsyn också tas till den kulturhistoriskt värdefulla muren längs Lejonvägen, som börjar i tomtgränsen mot Holmia 9 och löper västerut kring Holmia 1 och 2.

Teknisk försörjning

VA och el finns indraget.

Enligt stadens dagvattenpolicy ska lokalt omhändertagande av dagvatten väljas i första hand och dagvattnet ska fördröjas så nära källan som möjligt. Planen ska redovisa lämplig lösning.

Buller

Fastigheten utsätts för trafikbuller från Lejonvägen. Frågan ska utredas under planarbetet.

Tillgänglighet

Marken på Holmia 9 är i stort sett plan, med undantag av några låga berghällar norr om huvudbyggnaden. Frågor gällande tillgänglighet ska studeras i planarbetet.

Kommunal service

Service och handel är huvudsakligen lokaliserad till Lidingö centrum. Här finns även biograf, polisstation, vårdcentral och bibliotek.

I närheten av planområdet finns idag två fristående förskolor. I den nya detaljplanen för Lidingö centrum ska lämplig plats för ny förskola ses över.

Frågor att utreda

Avseende Holmia 9 återstår flera frågor och alternativa lösningar att bearbeta och utreda vidare (samordnat med Holmia 1, 2 och 3):

- Användning av fastigheten
- Buller
- Parkering och trafik
- Dagvatten (LOD)
- Kulturmiljö (tomtfördelning, hus och trädgård)
- Behovsbedömning
- Kompletterande trädinventering
- Naturinventering (inklusive inventering av hårda delar såsom berg i dagen)
- Avfallshantering

Genomförande

Genomförande och ekonomi

Plankostnadsavtal ska upprättas med samtliga fastighetsägare inom planområdet. Utredningar bekostas av fastighetsägarna.

Erforderliga genomförandeavtal ska tecknas.

Planprocess och preliminär tidplan

Detaljplanen föreslås handläggas med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900. Den kan under förutsättning att planutskottet fattar beslut om föreliggande start-PM handläggas enligt följande preliminära tidplan:

Samråd	Tredje kvartalet 2016
Granskning	Andra kvartalet 2017
Antagande	Första kvartalet 2018

Miljö- och stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret anser att det är viktigt att finna en lämplig användning för Holmia 9. De höga kulturvärdena är en viktig aspekt.

Om användningen ändras till att omfatta även bostäder måste bullerfrågan utredas.

Om Holmia 9 framöver ingår i planarbetet för Holmia 1, 2 och 3, skulle möjligheterna kunna förbättras för infart från Lejonvägen för Holmia 2 och 3. Möjligheter kan också ges att justera fastighetsgränser.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Per Wilhelmsson
Planchef

Carita Örnmark
Planarkitekt