Lidingö stad

2025-08-26
LS 2025/1321

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Start-PM

Detaljplan för Lidingö 5:140, Älgvägen 23, stadsdelen Näset

Ärendet

Fastighetsförvaltningen har begärt planbesked för fastigheten Lidingö 5:140 med önskan att göra en ny detaljplan som medger bostadsändamål. Detta eftersom fastighetsförvaltningen bedömer att fastigheten inte behövs för stadens kärnverksamhet framöver utan är mest lämpad för bostadsändamål. Fastigheten är i dag planlagd för parkändamål.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns förutsättningar att utreda möjligheten att ändra detaljplanen till bostadsändamål i en detaljplaneprocess.

I planarbetet måste frågor gällande byggnadsarea, byggnadshöjd, gestaltningsbestämmelser, naturvärden, buller och markföroreningar utredas.

Detaljplanen bedöms kunna antas tidigast 2027.

Handlingar

- Miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2025-08-26
- Start PM, 2025-08-26
- Begäran om planbesked, inkom 2025-06-04

Om planbesked

Planbesked är en rättighet för enskilda att få besked om kommunen har för avsikt att inleda planläggning. Ett beslut om positivt planbesked innebär inte att planarbete påbörjas utan endast att kommunen uttalar en vilja att vid ett senare tillfälle påbörja ett planarbete. Beslutet måste fattas inom fyra månader från att en komplett begäran om planbesked har inkommit. Vid positivt besked ska en ungefärlig tidpunkt för antagandet anges. Beskedet är inte bindande och går inte att överklaga.

Då planarbetet bedöms kunna starta omedelbart efter beslut, om sökanden vill, innehåller planbeskedet även ett start-PM. I och med start-PM beslutar miljö- och stadsbyggnadsnämnden inte bara om att ge ett positivt planbesked, utan även om att planarbetet kan påbörjas.

Begäran om planbesked

Fastighetsförvaltningen har begärt planbesked för fastigheten Lidingö 5:140 med önskan om att göra en ny detaljplan som medger bostadsändamål. Detta eftersom fastighetsförvaltningen bedömer att fastigheten inte behövs för stadens kärnverksamhet framöver utan är mest lämpad för bostadsändamål. Fastigheten är i dag planlagd för parkändamål.

Fastigheten Lidingö 5:140 är belägen i ett bostadsområde och är av villakaraktär. På fastigheten står en byggnad med ett våningsplan med källare och vind uppförd 1926. Byggnaden är i behov av renovering, asbest har också påfunnits. Byggnaden hyrdes tidigare av privatperson som bostad, för närvarande är den tomställd.

Fastighetsförvaltningen vill att detaljplanen ska medge användningen bostad i två våningar. Fastighetsförvaltningen vill att detaljplanen ska utreda möjligheten till utökad byggrätt som uppgår till 240 kvadratmeter byggnadsarea. Detaljplanen ska även utreda möjligheten att få riva byggnaden för att kunna bygga nytt.

Syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att utreda möjligheten att ändra detaljplanen från parkändamål till bostadsändamål. Planen ska utreda möjligheten för en större byggrätt och om det är möjligt att få riva byggnaden.

Geografisk avgränsning och markägoförhållande

Planområdet ligger i stadsdelen Näset. Planområdet omfattar fastigheten Lidingö 5:140 som har adress Älgvägen 23 och ligger mitt emot Lidingövallen. Fastigheten ägs av Lidingö stad och har en area på 1200 kvm.



Fastighetens lokalisering markerad med röd oval.

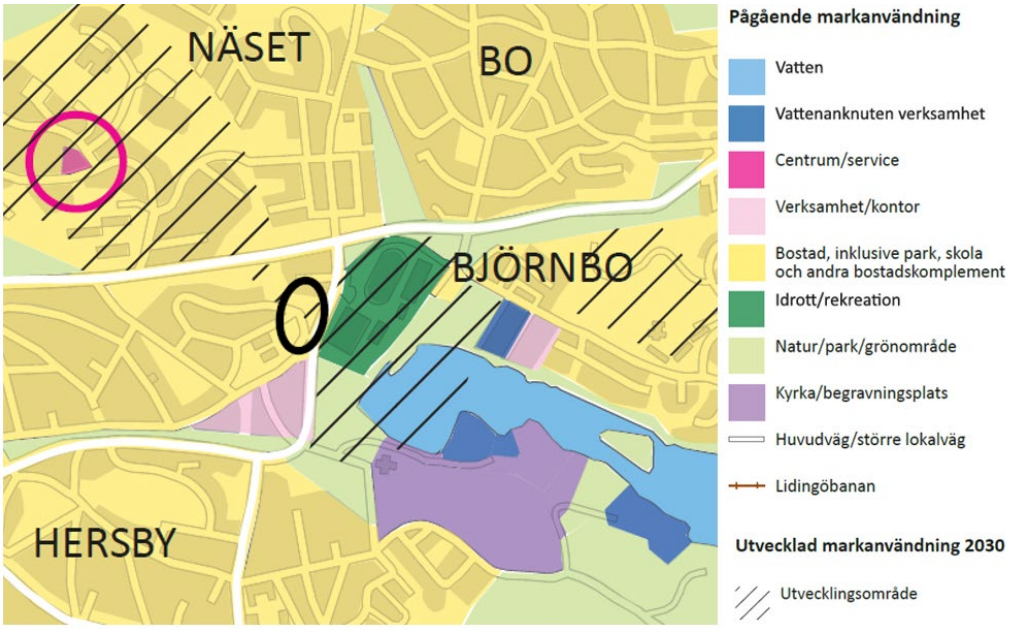


Fastighetsgränser för Lidingö 5:140 markerad med röd linje.

Planförhållanden och riktlinjer

Översiktsplan

I Lidingös gällande översiktsplan, antagen 2012, är området utpekat som Bostad, inklusive park, skola och andra bostadskomplement. Fastigheten ingår i ett utvecklingsområde för inre Kyrkviken, öster om Kyrkvägen. Beskrivningen anger att området kring inre Kyrkviken ska fortsätta att utvecklas som idrotts- och rekreationsområde samt att delar av området ska utvecklas för dagvattenhantering.



Utsnitt från Lidingös översiktsplan 2012. Planområdet är markerat med svart oval.

Arbete pågår med att ta fram en ny översiktsplan. Den nya översiktsplanen var utställd för granskning våren 2025 och planeras antas under 2025. I förslag till ny översiktsplan är området utpekat som sammanhängande bostadsbebyggelse. 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.

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 högra krav på att hänsyn ska tas till de kulturhistoriska värden som finns i området.

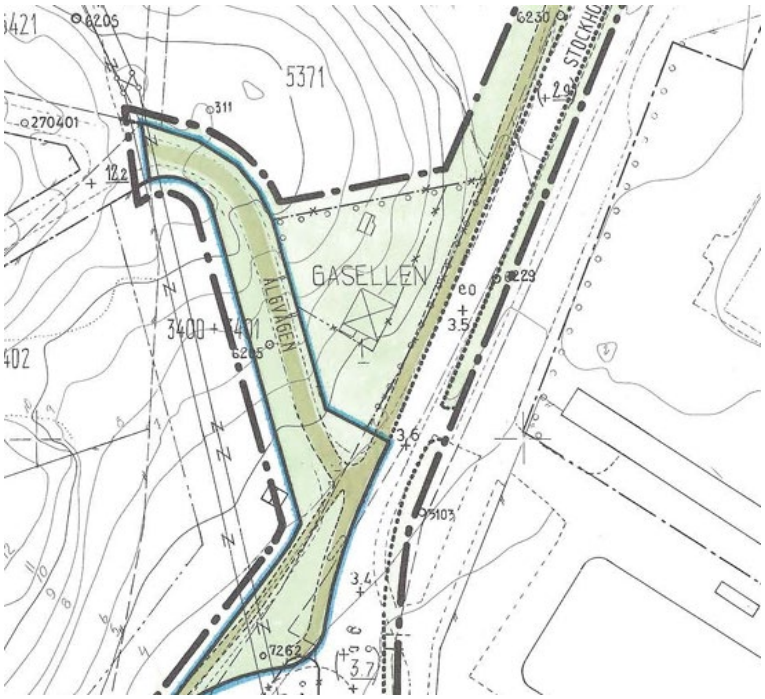


Utsnitt från Lidingös översiktsplan 2025. Planområdet är markerat med svart oval.

Planändringen avser ändamålet bostad. Planändringen är förenlig med både den gällande och den kommande översiktsplanen.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för fastigheten Lidingö 5:140 är stadsplan för Kyrkvägen, Klockarvägen m.m. som antogs i kommunfullmäktige den 28 november 1983 (§ 230) (0186-P84/0607). Fastigheten ligger inom ett område som betecknas som allmän plats – park, parkväg. Genomförandetiden har gått ut. Den gällande planens syfte var att möjliggöra ombyggnad av Kyrkvägen.



Gällande detaljplan för Lidingö 5:140 (då betecknad Gasellen 1).

Gällande fastighetsplan
Det finns en gällande fastighetsplan för fastigheten Lidingö 5:140 med lantmäteribeteckning 0186–175/1944D, beslutsdatum 14 november 1944. När en ny detaljplan upprättas upphävs fastighetsplanen inom planområdet.

Tidigare ställningstaganden
Kommunstyrelsens planutskott beviljade den 8 november 2021 (§12) planbesked för fastigheten Lidingö 5:140, då för användningen omsorgsboende. Något beslut om planuppdrag togs aldrig och planarbete för omsorgsboende har därför inte påbörjats.

Förutsättningar och förändringar

Stads- och landskapsbild
Fastigheten Lidingö 5:140 ligger mellan Kyrkvägen och Älgvägen. Öster om fastigheten finns Lidingövallen och Kyrkviken. Väster om fastigheten ligger ett villaområde samt Klockargårdens skola som är en kommunal F-3 skola. En bit söder om fastigheten ligger Elverket som är en musikskola. Norr om fastigheten finns villor och radhus.

På fastigheten finns i dag en huvudbyggnad med ursprungsbygglov från 1926. Byggnaden uppfördes i ett plan med källare och vind, med en verkstad i källaren och bostad ovanpå. Byggherre var smidesmästaren Claes Holmström. 1932 gavs bygglov för att bygga ut källardelen, och då redovisas även en smedja på ritningarna. 1965 gavs bygglov för att bygga in terrassen mot sydväst. Då ägdes byggnaden av konstnären Per-Olof Ultvedt, som använde verkstaden som ateljé. Byggnaden har en byggnadsarea på omkring 84 kvm.

I sin begäran om planbesked anger fastighetsförvaltningen att den nya detaljplanen ska medge användning bostad i två våningar. Fastighetsförvaltningen vill att detaljplanen ska utreda möjligheten till utökad byggrätt som uppgår till 240 kvadratmeter byggnadsarea. Detaljplanen ska även utreda möjligheten att få riva byggnaden för att kunna bygga nytt.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret anser att den önskade byggrätten på 240 kvadratmeter byggnadsarea är för stor för aktuell fastighet. Byggrätten på fastigheten bör motsvara den i närliggande villaområden. Detaljplanerna som gäller för området norr och väster om planområdet anger att byggnader med en våning får ha en byggnadsarea på 175 kvm och byggnader med två våningar får ha en byggnadsarea på 125 kvm. Komplementbyggnader får ha en byggnadsarea på 40 kvm. Detaljplanerna anger att byggnadshöjden för en byggnad med en våning är maximalt 4,8 meter och för en byggnad med två våningar är byggnadshöjden 7,6 meter.

Under planarbetet ska en lämplig byggnadsarea och byggnadshöjd fastställas för fastigheten Lidingö 5:140. Under planarbetet ska det även utredas om det finns behov av gestaltningsbestämmelser för en eventuell ny byggnad.



Byggnaden på Lidingö 5:140 sedd från infarten i söder.



Byggnaden på Lidingö 5:140 sedd från väster.

Kulturmiljö

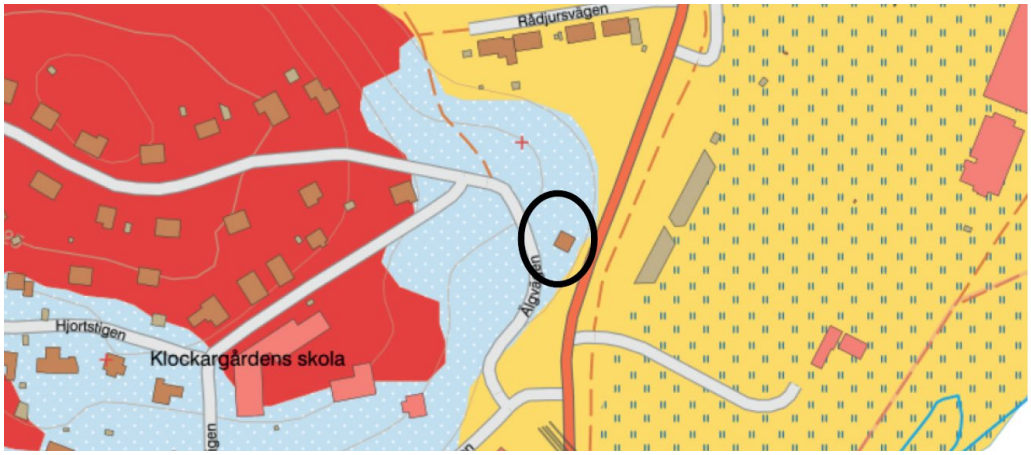
Fastigheten Lidingö 5:140 är inte belägen inom något av de särskilt kulturhistoriskt värdefulla områden som pekas ut i stadens kulturmiljöprogram. Byggnaden bedöms inte ha sådana kulturvärden att det motiverar skyddsbestämmelser, varsamhetsbestämmelser eller rivningsförbud.

Natur

Byggnaden på fastigheten Lidingö 5:140 omges av grönska och uppvuxna träd. Naturvärdena på fastigheten ska utredas under planarbetet för att se om några träd på fastigheten ska skyddas med trädfällningsförbud.

Markförhållanden

Marken inom planområdet består av sandig morän. Markförhållanden bedöms som gynnsamma för bostadsbebyggelse.



Jordartskarta (SGU). Fastigheten Lidingö 5:140 är markerad med svart oval.

Gator och trafik

Gator och trafik

Fastigheten Lidingö 5:140 ligger mellan Kyrkvägen och Älgvägen. Kyrkvägen har förhållandevis mycket trafik, en trafikmätning gjord 2022 visar på 8882 fordon per dygn.

Planförslaget innebär ingen förändring vad gäller gator och trafik.

Infart och parkering

In- och utfart sker i dag från Älgvägen i söder.

In- och utfart kan även fortsättningsvis ske från Älgvägen i söder, men skulle även kunna justeras till att ske från väster.

Gång- och cykelvägar

Cykelväg finns längs med Kyrkvägen.

Planförslaget innebär ingen förändring vad gäller gång- och cykelvägar.

Kollektivtrafik

Busshållplatserna Lidingövallen och Kvarnen ligger inom 250–350 meter från planområdet.

Planförslaget innebär ingen förändring vad gäller kollektivtrafik.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten Lidingö 5:140 är ansluten till kommunala ledningar för vatten och avlopp.

Planförslaget innebär ingen förändring vad gäller vatten och avlopp.

Dagvatten

Fastigheten Lidingö 5:140 är inte ansluten till dagvattennätet.

Om fastigheten ska anslutas till dagvattennätet ska anslutningsavgift betalas enligt gällande taxa.

Avfall

Avfallshantering sker från Älgvägen.

Planförslaget innebär ingen förändring vad gäller avfallshantering.

Störningar

Buller

Vägar i planområdets närhet som kan orsaka buller i området är främst Kyrkvägen.

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.

Enligt Lidingö stads bullerkartläggning från 2022 är fastigheten Lidingö 5:140 utsatt för buller upp till 70 dBA (ekvivalent ljudnivå) närmast Kyrkvägen. På sidan som vetter mot Älgvägen är bullret lägre, 55–65 dBA (ekvivalent ljudnivå).

Under planarbetet behöver en bullerutredning göras för att undersöka vilka åtgärder som krävs för att fastigheten ska uppfylla bullerriktvärdena.



Kartan visar buller vid fastigheten Lidingö 5:140. Fastigheten är markerad med svart streckad linje.

Potentiellt förorenad mark
Det finns inga konstaterade markföroreningar på platsen, men markprover bör tas i samband med planläggning, då markföroreningar har hittats i närområden vid tidigare provtagningar. Vid markarbeten vid Elverket men även ledningsutbyten har man vid båda sidorna av Kyrkvägen hittar förhöjda halter av PAH:er.

Översvämning/höga flöden
Fastigheten bedöms inte löpa risk att översvämmas vid höga flöden eller höjda havsnivåer. Fastighetens östra del ligger på marknivå kring +4,3 meter, fastighetens västra del ligger på marknivå kring +9 meter. Det finns inga lågpunkter eller instängda områden på fastigheten som riskerar översvämmas vid kraftiga regn. Enligt Lidingö stads klimatkartor finns ingen känd risk att fastigheten översvämmas på grund av 100-års regn, 500-års regn eller skyfall.

Ras, skred, erosion
Fastigheten bedöms inte vara utsatt för risk för ras, skred eller erosion enligt kartunderlag från SGU.

Kraftledning
Väster om fastigheten Lidingö 5:140 passerar en luftburen kraftledning. Fastigheten ligger cirka 30 meter från ledningen. Avståndet bedöms vara tillräckligt för att möjliggöra bostadsbebyggelse på fastigheten. Minsta tillåtna avstånd mellan ledning och bebyggelse är ofta 5–10 meter.

Tillgänglighet
Tomten är kuperad och har en befintlig äldre byggnad som är uppförd innan gällande lagstiftning avseende tillgänglighet fanns. Vid ombyggnation ska gällande krav ställas på tillgänglighet i den utsträckning som bedöms som nödvändig med hänsyn tagen till byggnadens ålder och kulturhistoriska värde. Vid nybyggnation gäller tillgänglighetskraven fullt ut.

Miljökonsekvenser
Detaljplanen bedöms inte innebära några negativa miljökonsekvenser då den främst bekräftar dagens markanvändning.

Frågor att utreda
Följande frågor behöver utredas under detaljplanearbetet:

- Byggnadsarea och byggnadshöjd
- Om det finns behov av gestaltningsbestämmelser för ny byggnad
- Naturvärden
- Buller
- Föroreningar

Genomförande och ekonomi
Planavtal
Planavtal ska tecknas mellan miljö- och stadsbyggnadskontoret och fastighetsförvaltningen inför att planarbetet startar.

Planprocess
Detaljplanen föreslås handläggas med standardförfarande.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning
Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns förutsättningar att inom en detaljplaneprocess pröva möjligheten att möjliggöra bostadsbebyggelse på fastigheten. Fastigheten har tidigare nyttjats som bostad och bedöms fortsatt vara lämpad för detta ändamål. Dock behöver bullersituationen utredas och lämpliga skyddsåtgärder säkerställas i detaljplanen då fastigheten i dag utsätts för buller över riktvärdena. Detaljplanen ska även utreda byggnadsarea, byggnadshöjd, gestaltningsbestämmelser, naturvärden, buller och föroreningssituation på fastigheten.

Detaljplanen bedöms kunna antas tidigast 2027.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Per Dunberg	Ida Aronsson
Plan- och bygglovschef	Planarkitekt