Lidingö stad

2025-08-21
LS 2025/1322

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planbesked och start-PM

Detaljplan för Prunus 7, Sturevägen 24, stadsdelen Torsvik

Ärendet

Fastighetsförvaltningen har ansökt om planbesked för fastigheten Prunus 7 med önskan att göra en ny detaljplan som medger bostadsändamål utöver nuvarande användning. Detta eftersom fastighetsförvaltningen bedömer att fastigheten inte behövs för deras kärnverksamhet utan är mest lämpad för bostadsändamål. Fastigheten är i dag planlagd för allmänt ändamål.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns förutsättningar att utreda föreslagen ändring av användningen av fastigheten i en detaljplaneprocess. Kontoret föreslår även att miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja planarbetet.

I planarbetet måste bl.a. frågor gällande skydd av kulturhistoriskt värde, byggrätt och naturvärden utredas.

Detaljplanen bedöms kunna antas tidigast 2027.

Handlingar

- Miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2025-08-21
- Planbesked och start PM, 2025-08-21
- Begäran om planbesked, inkom 2025-08-19

Om planbesked och start-PM

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.

Ansökan

Ansökan avser att ta fram en ny detaljplan för fastigheten Prunus 7, som ägs av Lidingö stad. På fastigheten står i dag en byggnad uppförd 1910 i två plan med källare och vind med en byggnadsarea (bya) om ca 130 kvm. Byggnaden hyrs ut till två olika verksamheter. Vid behov bedöms dessa kunna lokaliseras till andra platser inom stadens fastigheter.

Sökanden anger att de önskar att ny detaljplan utöver befintlig användning även ska tillåta bostadsändamål i friliggande hus i två våningar. Planen ska utreda möjlighet till utökning av byggrätten till lämplig storlek. Bevarande av byggnad och endast

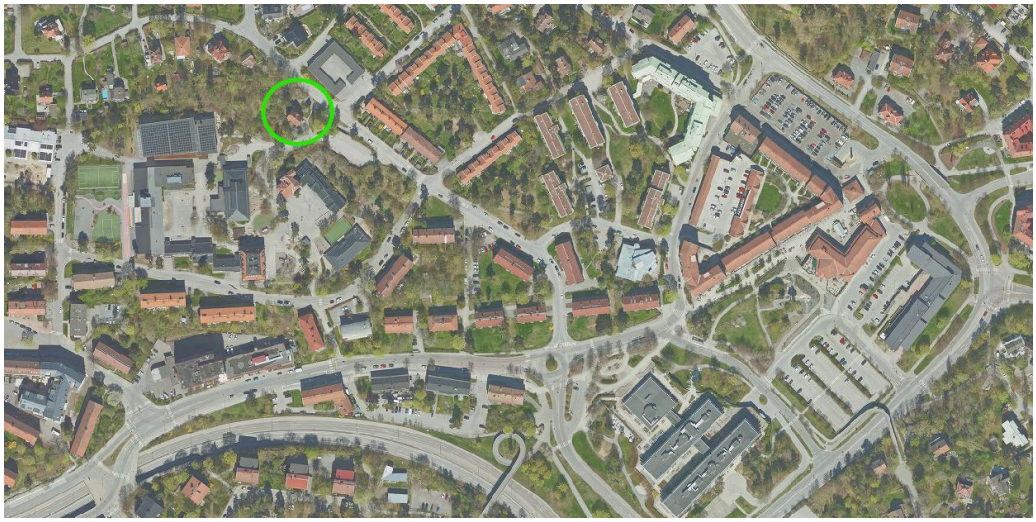
mindre tillbyggnader ska tillåtas enligt planen. På fastigheten står en transformatorstation. Detaljplanen behöver även utreda om ytan för transformatorstationen ska styckas av till en egen fastighet eller regleras till fastighet Lidingö 8:90, som också ägs av Lidingö stad.

Syfte och huvuddrag

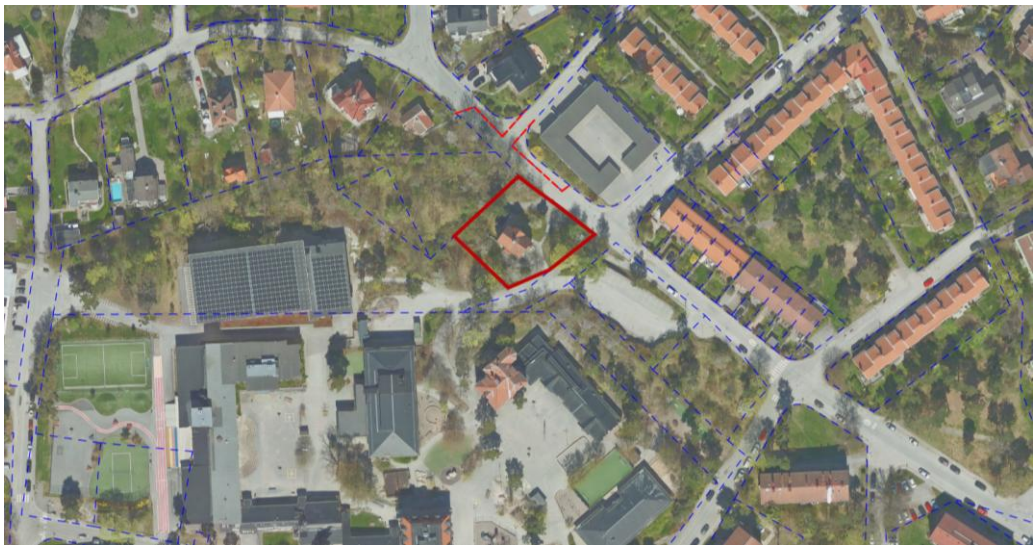
Detaljplanens syfte är att utreda möjligheten att ändra detaljplanens ändamål till att även medge bostad. Planen ska även utreda möjligheten till tillbyggnad i lämplig storlek och eventuellt skydd av byggnaden.

Geografisk avgränsning och markägoförhållande

Planområdet ligger i stadsdelen Torsvik och omfattar fastigheten Prunus 7 med adress Sturevägen 24, och ligger strax nordost om Torsvik skola. Prunus 7 ägs av Lidingö stad och har en area om 1221 kvm.



Fastighetens lokalisering markerad med grön cirkel.

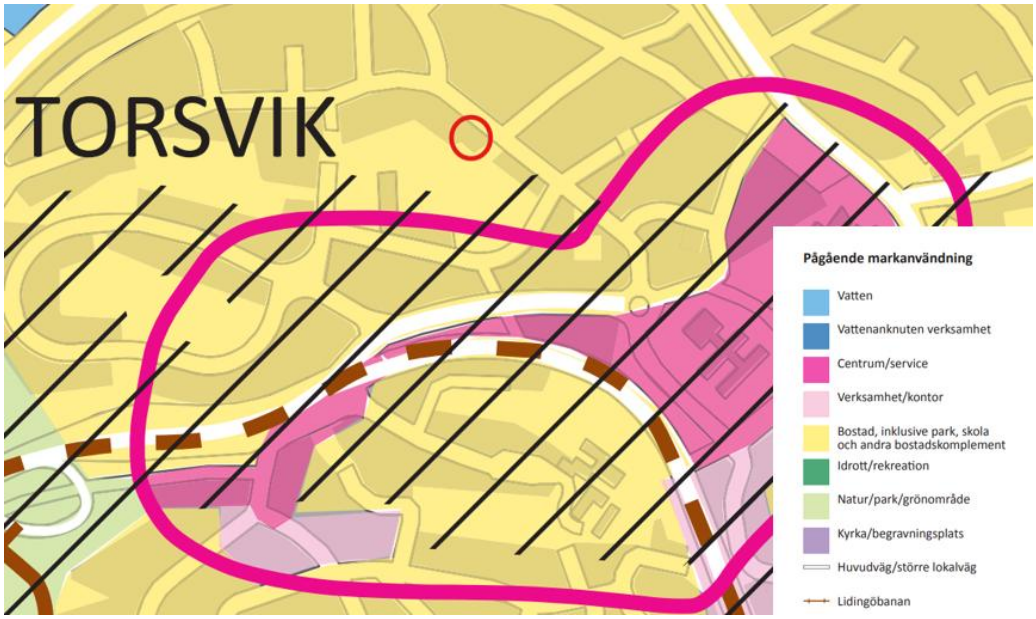


Fastighetsgränser för Prunus 7 markerade med röd linje.

Planförhållanden och riktlinjer

Översiktsplan och förslag till ny översiktsplan

I Lidingös översiktsplan är området utpekat som Bostad, inklusive park, skola, och andra bostadskomplement.



Utsnitt från Lidingös översiktsplan. Planområdet är markerat med röd cirkel.

För närvarande pågår arbete med att ta fram en ny översiktsplan för Lidingö. Översiktsplanen har varit på samråd och granskning och bereds för antagande senare under 2025. I förslag till ny översiktsplan är området utpekat som sammanhängande bostadsbebyggelse.

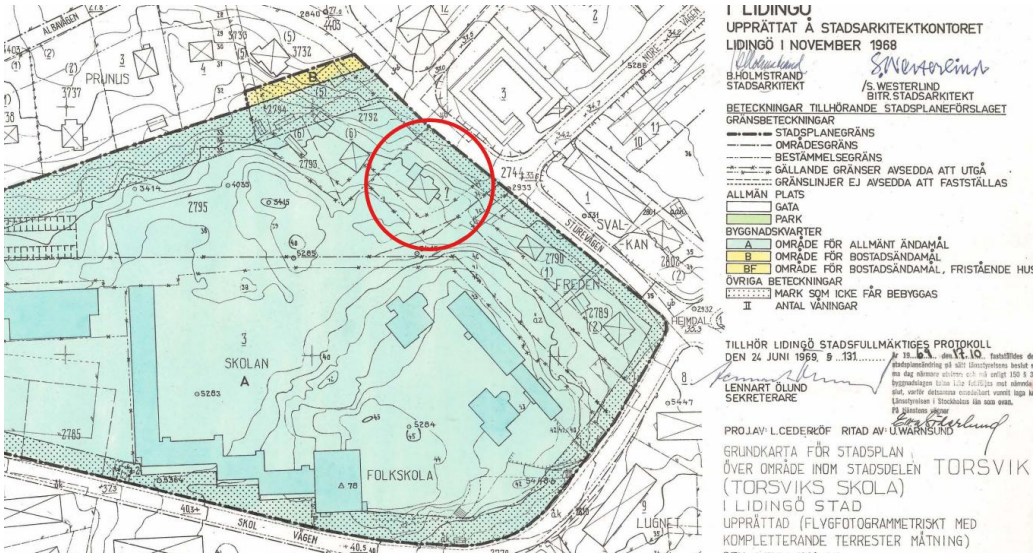


Utsnitt från förslag till ny översiktsplan för Lidingö. Planområdet är markerat med röd cirkel.

Föreslagen ny användning bedöms vara förenlig med både gällande översiktsplan och förslaget till ny översiktsplan då båda planerna anger bostadsändamål för området.

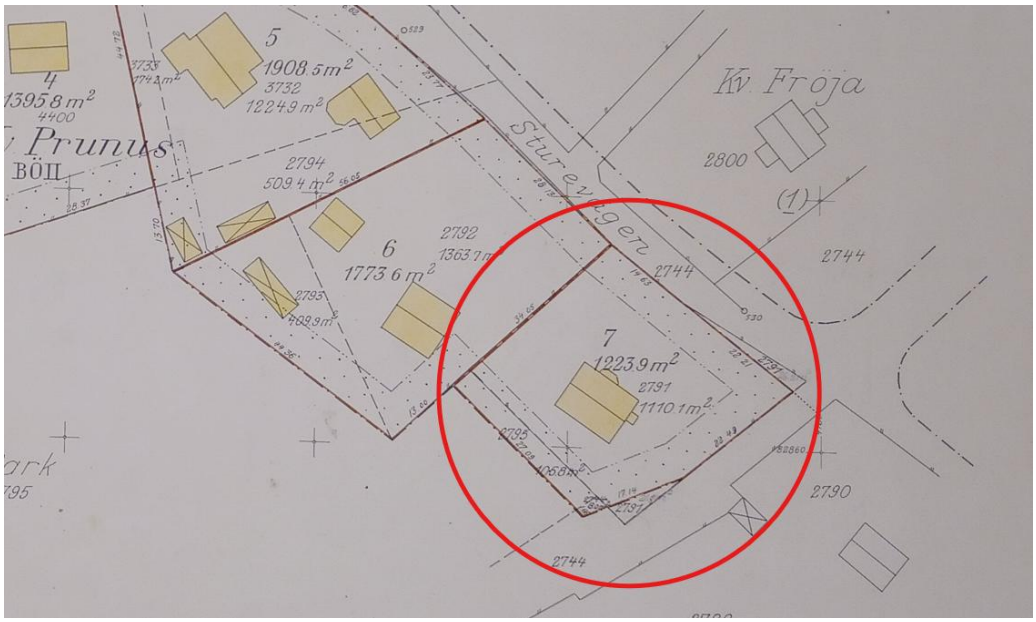
Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för fastigheten är Torsvik (kv Skolan och Alnus) från 17 oktober 1969 (0186-91/1969C). Planen anger att fastigheten får användas för allmänt ändamål.



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

Gällande fastighetsplan



Utsnitt ur gällande tomtindelningsplan för fastigheten. Preliminära planområdet är markerat med röd cirkel.

Det finns en gällande tomtindelningsplan för kvarteret Prunus med lantmäteribeteckning 0186-35-1947D. Planen reglerar att Prunus 7 ska ha en area om 1223,9 kvm.

Fastigheten avsöndrades 1910. År 1955 gjordes en fastighetsreglering och 1956 gjordes en tomtmätning där gränserna fastighetsbestämdes. Avsöndring är en fastighetsbildningsform som fanns innan fastighetsbildningslagen vilket innebär att fastigheten inte tillkom i laga ordning. Att gränserna sedan bestämdes vid tomtmätning anger att de har legaliserats.

Förutsättningar och förändringar

Befintliga byggnader

Byggnaden på fastigheten är enligt diariekort i bygglovsarkivet uppförd 1910 med en grundyta om 80 kvm. Byggnaden är inte inmätt varför exakt byggnadsarea saknas. Byggnaden är uppförd som ett bostadshus. Originalritningar saknas. År 1956 medgavs bygglov för tillbyggnad av garage mot nordost. År 1982 inreddes byggnaden till fritidshem.

Byggnaden är i gott skick, och har genomgått vissa fasadändringar, bla byte av fönster. Dock finns originalfönster kvar på källarplanet och på vindens gavlar. Även förstukvistarna är tidstypiska till sin utformning av tak och räcken. Byggnadens sekelsskifteskaraktär är i allt väsentligt bibehållen.





Byggnadens fasader från sydost och nordost.

I fastighetens östra hörn ligger en transformatorstation om ca 8 kvm bya. Den minsta sortens transformatorstation kallas nätstation. De återfinns i eldistributionsnät som exempelvis försörjer en grupp av bostadshus, kontor eller

handelslokaler. Ofta ser de ut som små byggnader utan möjlighet att gå in i dem. Transformatorstationen på Prunus 7 är en nätstation. Dess funktion är central för området och måste finnas kvar för att elförsörjningen för omkringliggande bostäder och verksamheter ska fungera.



Nätstationen inom fastigheten.

Stads- och landskapsbild

Fastigheten Prunus 7 är centralt placerad på Lidingö med gångavstånd till Torsviks skola, Lidingö centrum med livsmedelsbutik och detaljhandel, och stadshuset med vårdcentral och bibliotek. Landskapet är kuperat och lummigt med många äldre träd och buskar.

Kulturmiljö

Fastigheten Prunus 7 ligger strax utanför två särskilt värdefulla kulturmiljöer som är utpekade i Lidingö stads kulturmiljöprogram. Strax nordost om fastigheten ligger radhuskvarteren på Stureplatån från 1940-talet. Nordväst om fastigheten ligger villaområdet södra Islinge. Byggnaden är uppförd som en del av Islinge södra villastad och är uppförd under utbyggnadstiden av stadsdelen. Även om tomten numera har en viss verksamhetskaraktär med bred asfalterad uppfart har byggnaden till stora delar fortfarande sin sekelskifteskaraktär från tidigt 1900-tal bevarad och uppfattas som en del av villastaden snarare än som en del av skolområdet för Torsviks skola. Planprocessen behöver utreda om byggnaden har sådana värden att den ska skyddas i detaljplanen av kulturhistoriska eller miljömässiga skäl.

Södra Islinge villastad
Islinge gård ägdes av industrimannen och bergsingenjören C. G. Dahlérus, som förvärvade gården under 1890-talet. Dahlérus satsade 1906 på att exploatera egendomen för villabebyggelse och samma år bildades Islinge villasamhälle. År 1907 upprättades den första avstyckningsplanen. Åren 1907–1911 bebyggdes ca 50 tomter främst i södra Islinge, i sluttningen söder om Norra Kungsvägen. Bebyggelsemönstret är där mer oregelbundet jämfört med norra Islinge och ger ett mer spontanvuxet intryck, eftersom en genomarbetad stadsplan saknades. I söder byggdes under tidigt 1900-tal stora tidstypiskt utformade villor med drag av jugend och nationalromantik. Området kompletterades sedan kontinuerligt med villor fram till 1900-talets mitt.

Natur
Byggnaden på fastigheten Prunus 7 omges av grönska och uppvuxna löv- och barrträd. 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 berg täckt med ett tunt eller osammanhängande lager av morän. Markförhållanden bedöms som gynnsamma för bostadsbebyggelse.



Jordartskarta (Sveriges Geologiska Undersökning)

Gator och trafik

Gator och trafik

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

Infart och parkering

In- och utfart till fastigheten sker från Sturevägen. Tomten har en asfalterad parkering vid infarten från Sturevägen. Det är även möjligt att angöra fastigheten från Torsviks skola, där marken är asfalterad från vägen till byggnadens sydöstra och sydvästra fasader. Om fastigheten ändras till bostadsbyggnad kommer den endast ombesörjas med en i enlighet med stadens riktlinjer. På tomten finns tillräcklig yta för minst två bilar vilket uppfyller Lidingö stads parkeringspolicy för småhus.

In- och utfart bör i detaljplanen regleras till att endast ske från Sturevägen om fastigheten ska användas för bostadsändamål.

Gång- och cykelvägar

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

Planförslaget innebär ingen förändring vad gäller gång- och cykelvägar.

Kollektivtrafik

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

Planförslaget innebär ingen förändring vad gäller kollektivtrafik.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten- och avlopp. Föreslagen ändring av detaljplan bedöms inte innebära någon ytterligare belastning på VA-nätet.

Dagvatten

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

Möjligheten att ta hand om dagvatten inom den egna fastigheten behöver utredas i det fall byggrätten utökas med möjlighet till tillbyggnad eller komplementbyggnad då det påverkar andel hårdgjord yta.

Avfall

Avfallshantering sker från Sturevägen.

Planförslaget innebär ingen förändring vad gäller avfallshantering.

Störningar
Fastigheten bedöms inte vara utsatt för störningar, eller potentiella störningar av den art som kan utgöra ett hinder för att användas som bostad. Det finns inga kända föroreningar på platsen. Ingen känd risk för översvämning pga 100-års regn, 500-års regn eller skyfall föreligger. Ingen känd risk för skred eller erosion föreligger.

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

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.

Miljökonsekvenser
Detaljplanen bedöms inte innebära några negativa miljökonsekvenser då ny tillåten användning inte kommer att påverka förhållandena på platsen i jämförelse med dagens markanvändning på ett väsentligt sätt.

Frågor att utreda
Följande frågor behöver utredas under detaljplanearbetet:

- Byggnadens kulturhistoriska eller miljömässiga värde i området och om det ska skyddas i detaljplanen.
- Lämplig storlek på byggrätt för tillbyggnad och komplementbyggnad/er.
- Naturvärden på tomten.
- Lämplig reglering av transformatorstationen.

Genomförande och ekonomi
Planavtal
Planavtal ska tecknas mellan miljö- och stadsbyggnadskontoret och fastighetsförvaltningen inför planarbetets start.

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 medge bostadsändamål på fastigheten. Befintlig byggnad är ursprungligen en bostadsbyggnad och har även bibehållit sin karaktär som sådan. Frågor att utreda i planarbetet är befintlig byggnads

kulturhistoriska eller miljömässiga värde och om den ska skyddas i detaljplanen. Detaljplanen ska även utreda storlek på byggrätt för tillbyggnad och komplementbyggnader, naturvärden på tomten och lämplig reglering av befintlig transformatorstation. Ytterligare frågor att utreda kan uppkomma under planprocessen.

Detaljplanen bedöms kunna antas tidigast 2027.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Per Dunberg	Gudrun Bohlin
Plan- och bygglovschef	Projektledare