

2025-05-02

LS 2025/721

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Start-PM

Detaljplan för Tryffeln 4 Stadsdelen Gångsätra

Ärendet

Lidingö stads fastighetsförvaltning inkom med en begäran om planbesked den 12 mars 2025.

Begäran avser att utöka byggrätten för fastigheten Tryffeln 4 och att även markanvändning för industri ska tillåtas. I gällande detaljplan medges handel.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns förutsättningar att pröva möjligheten att utöka byggrätten och markanvändningen för fastigheten Tryffeln 4 i en detaljplaneprocess. Kontoret föreslår därmed positivt planbesked och att planarbete kan inledas.

Syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att göra befintlig byggnad på fastigheten Tryffel 4 planerig i utgångsläge, möjliggöra en utökad byggrätt samt komplettera markanvändningen för att fastigheten ska kunna utvecklas.

På fastigheten Tryffel 4 finns i dag en verksamhetsbyggnad uppförd år 1980 som livsmedelsbutik, helt placerad på mark som inte får bebyggas enligt gällande detaljplan, så kallad prickmark. In och utfart sker mot Tryffelslingan i väster.

Omständigheten att befintlig byggnad har ett planstridigt utgångsläge helt placerad på prickmark gör det svårt att utveckla fastigheten i dag. Fastighetsägaren, Lidingö stad (via fastighetsförvaltningen), önskar utöka byggrätten inom fastigheten. Sökande vill att byggrätten ska medge totalt 2000 kvm bruttoarea (BTA) i två våningar. Utöver befintlig användning handel ska industriändamål och annan jämförlig verksamhet medges. Användningen omfattar då även produktion, lager, partihandel och annan jämförlig verksamhet. Detta skulle ge likvärdiga förutsättningar som övriga industrifastigheter i området.

Ansökan

Lidingö stad fastighetsförvaltning inkom den 12 mars 2025 med följande begäran om planbesked:

Byggrätten ska medge totalt 2000 kvadratmeter bruttoarea och byggnaden ska kunna uppföras i två våningar (1000 kvadratmeter per våningsplan). Användningen utöver befintlig användning handel ska även medge industriverksamhet. Användningen omfattar då även produktion, lager, partihandel och annan jämförlig verksamhet. De önskade förutsättningarna för ny detaljplan är likvärdiga som gäller för övriga industrifastigheter inom området.

Msk kommer i arbetet med att ta fram den nya detaljplanen att utreda förutsättningarna i den av fastighetsförvaltningen begärda planändringen. Utredningen kommer exempelvis klargöra behov och hantering för dagvatten, parkering och sophantering. Det är i nuläget därför svårt att bedöma de slutgiltiga förutsättningarna för ny detaljplan. Dialog med beställare ska därför ske kring byggrättens möjliga storlek.

Geografisk avgränsning och markägoförhållande

Planområdet ligger i stadsdelen Gångsätra och är del av verksamhetsområdet Tryffelslingan. Planområdet omfattar fastigheten Tryffel 4 som ligger på Tryffelslingan 2. Fastigheten ägs av Lidingö stad och har en area på 1557 kvm.

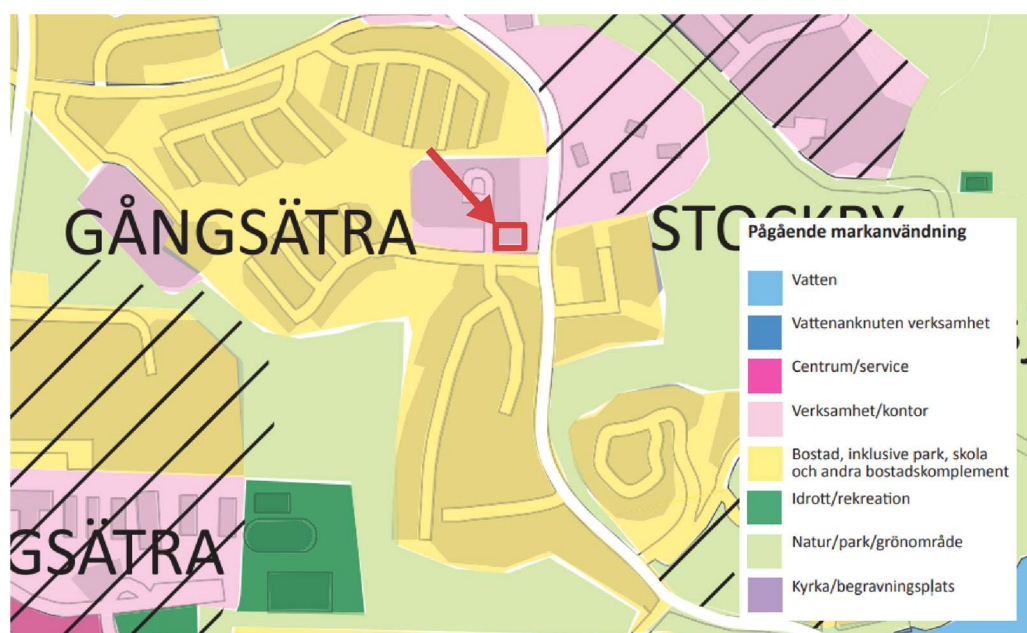


Geografisk omfattning av fastigheten Tryffelns 4 är markerad i rött.

Planförhållanden och riktlinjer

Översiktsplan

I Lidingös översiktsplan är området utpekad som "verksamhet/kontor".



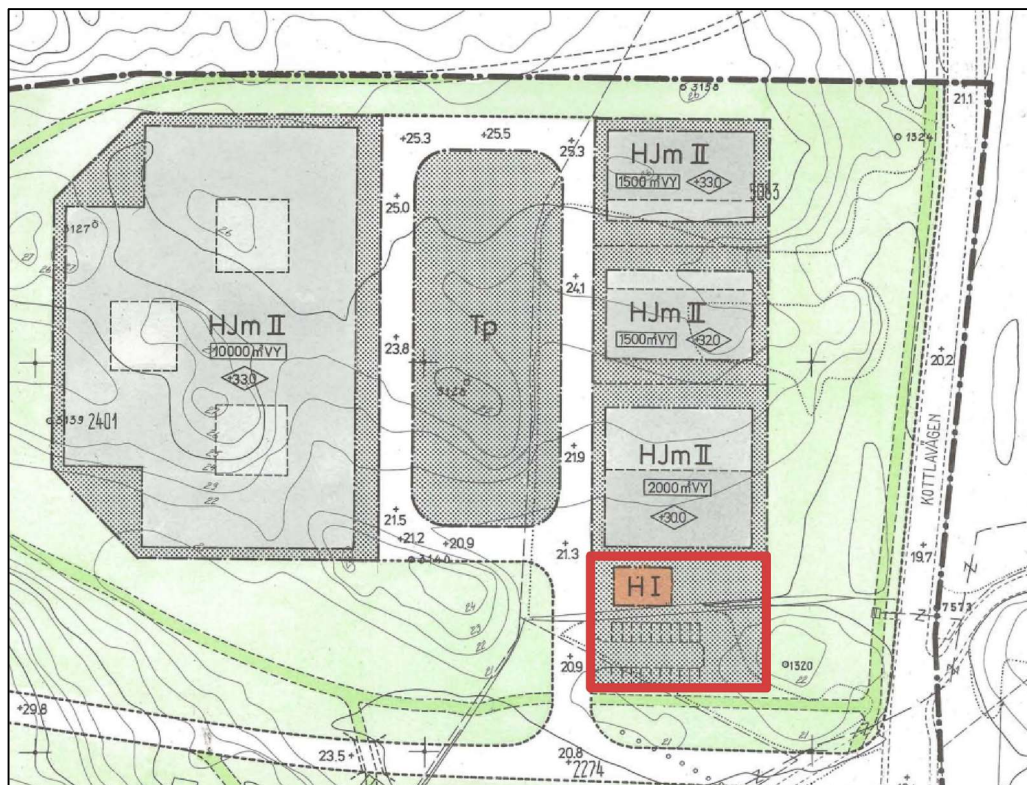
Utsnitt från Lidingös översiktsplan. Preliminära planområdet är markerat med röd markering.

I översiktsplanen anges inte området vara del av något utvecklingsområde. Det finns därför inga tydliga direktiv för hur området ska utvecklas. Generellt om utveckling på Lidingö gäller:

- Ny bebyggelse ska i första hand tillkomma på redan ianspråktagen mark.
- När staden är byggherre eller anvisar mark ska höga hållbarhetskrav ställas vid om- och nybyggnad. För övriga byggprojekt ska riktlinjer och rekommendationer för ett hållbart byggande ges.

I nytt förslag till översiktsplan, som varit på samråd och granskning, betecknas områdets ändamål som "mångfunktionell bebyggelse".

Gällande detaljplan



Utsnitt ur gällande detaljplan för fastigheterna. Preliminära planområdet är markerat med röd markering.

Gällande detaljplan för fastigheten är detaljplan för delar av stadsdelarna Gångsätra och Stockby från 1973 (0186-79/1973D).

Fastigheten betecknas med "H I" vilket innebär att inom det preliminära planområdet tillåts markanvändningen handelsändamål. I övrigt regleras fastigheten med prickmark som inte får bebyggas samt att byggnader får uppföras i högst en våning med en högsta byggnadshöjd om 4,4 meter.

Den gällande planens syfte var att möjliggöra utbyggnad av småhusområdet samt bebyggelse för handels- och småindustriändamål. Fastigheterna Tryffeln 1-2 har en

byggrätt på 1500 kvm bruttoarea (BTA) och angränsande Tryffelns 3 har en byggrätt om 2000 kvm BTA.

På närliggande fastigheter får byggnad uppföras i två våningar med en högsta byggnadshöjd på mellan +30 meter till +33 meter över nollplanet, vilket innebär en byggnadshöjd på ca 8,5 meter.

Parkeringsplan för Lidingö stad

Parkeringsplanen syftar till att ge stadens politiker och tjänstepersoner riktlinjer och stöd gällande parkeringsbehov vid nyexploatering.

Parkeringsplanen anger riktvärden för minsta antalet parkeringsplatser som byggherren ska ordna i samband med bygglovsprövning för nybyggnad och tillbyggnad samt ändrad användning av en fastighet.

Antal parkeringsplatser beräknas utifrån verksamhetens behov. En flexibilitet i parkeringstalet finns 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. Ett högre parkeringstal för cykel kan medföra ett lägre parkeringstal för bil.

Verksamhet	Antal platser
Kontor	14-22 (2)
Industri	7-10 (1)
Handel	19-32 (15-25)
Matbutik	SU

Parkeringstal för bil för relevanta verksamhetstyper. Uppgifter från Lidingö stads parkeringsplan. Tal inom parentes är antal platser som är till för besökare. SU = särskild utredning.

Förutsättningar och förändringar

Dagvatten

En stor del av fastigheten Tryffelns 4 är i dag hårdgjord i form av byggnad och asfalterad parkering. Det innebär att dagvattnet till stor del leds utanför fastigheten vid t.ex. skyfall. En framtida utökad byggrätt innebär ökade krav på att dagvattnet omhändertas inom kvartersmark. Fastigheten får inte släppa ut mer dagvatten efter exploatering än innan exploatering.

Förslag på dagvattenåtgärder och behov av samlad avledning utifrån planområdets förutsättningar behöver tas fram i planarbetet. Föreslagna metoder för dagvattenhantering ska utgå ifrån dagvatten som en positiv resurs, och i första hand tillämpas lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) där det är möjligt. Med LOD avses primärt infiltration. Den framtida byggrätten behöver utformas med hänsyn till detta.

Parkering

En utgångspunkt som genomsyrar parkeringsplanen för Lidingö stad är att parkeringsbehovet ska lösas inom kvartersmark.

För handelsverksamhet ska ett parkeringstal på 19–32 platser användas. En parkeringsplats är 2,5 m x 5 m vilket innebär att 32 platser kräver minst ca 400 kvm yta om hela behovet ska tillgodoses på kvartersmarken.

För industriverksamhet ska ett parkeringstal på 7–10 platser användas. De innebär att minst ca 125 kvm yta behövs om hela behovet ska tillgodoses på kvartersmarken.

Framtida byggrätt på fastigheten behöver därför anpassas för att ta hänsyn till att plats för parkering ska kunna anordnas på kvartersmarken. Om parkering i första hand inte kan tillgodoses på kvartersmark kan ett parkeringsköp bli aktuellt. Det innebär att exploitören ordnar parkering på annan plats än inom den egna fastigheten. Parkeringsplatser ska dock ligga inom ett rimligt avstånd från fastigheten.

Stads- och landskapsbild

Fastigheten ligger i ett exponerat läge mot korsningen Kottlavägen – Toppmurklevägen. Både söder och öster om planområdet finns befintlig bostadsbebyggelse.

En byggrätt om 2000 kvm bruttoarea (BTA) i två våningar skulle följa mönstret på Tryffelslingan och vara en naturlig fortsättning på den befintliga bebyggelsen i verksamhetsområdet. Fastighetens exponerade läge kan dock göra att en sådan omfattande förändring har påverkan på stads- och landskapsbild i området. Det behöver utredas hur det påverkar bland annat siktlinjer för närliggande bebyggelse.



Bild som visar Tryffelslingans verksamhetsområde. Norr om området är radhusbebyggelse. Öster om området går Kottlavägen. Planområdet är markerat i rött.



Bild på den befintliga bebyggelsen på fastigheten Tryffel 4. Fotograferad från infarten till fastigheten från Tryffelslingan.



Bild på den befintliga bebyggelsen på fastigheten Tryffeln 4. Fotograferad från korsningen Kottlavägen – Toppmurklevägen år 2025.



Bild på den befintliga bebyggelsen på Tryffeln 1-4. Fotograferad från korsningen Skogsklockevägen – Toppmurklevägen år 2025.

Gator och trafik

Gator, trafik och parkering

Fastigheten angörs via Tryffelslingan som är en lokalgata och slutar i en vändslinga. Parkering finns i dag inom fastigheten. Tillgången till parkeringsplatser ska utredas i detaljplanearbetet.

Gång- och cykelvägar

Fastigheten har direkt anslutning till ett lokalt cykelstråk som leder till ett huvudcykelstråk. Gångtrafik delas med cykelstråket och Tryffelslingan har trottoar men inga övergångsställen. Detaljplanen bedöms inte påverka gång- och cykelvägar.

Kollektivtrafik

Busshållplatsen Toppmurklevägen ligger ca 50 meter öster om fastigheten. Detaljplanen bedöms inte påverka kollektivtrafiken.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten ingår i verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp i fastighetsgräns mot väster. Ledningarna är förlagda under Tryffelslingan.

Dagvatten

Fastigheten är ansluten till dagvattenledning via servis i fastighetsgräns mot väster. Fastigheten är helt hårdgjord bortsett från ett mindre gräsbelagt område med ett träd som ger möjlighet till lite infiltration. Under detaljplanearbetet ska det utredas hur dagvattenhanteringen kan förbättras.

Miljökonsekvenser

Detaljplanen bedöms inte innebära några negativa miljökonsekvenser eftersom marken redan är tagen i anspråk och till stor del är hårdgjord.

Frågor att utreda

Följande frågor behöver utredas under detaljplanearbetet:

- Lämplig storlek på byggrätt med hänsyn till stads- och landskapsbilden.
- Dagvattenhantering.
- Parkeringsbehovet och tillgången till parkeringsplatser.

Genomförande och ekonomi

Planavtal

Planavtal kommer att tecknas mellan miljö- och stadsbyggnadskontoret (Lidingö stad i form av planmyndighet) och fastighetsförvaltningen (Lidingö stad i form av fastighetsägare). Planavtalet innebär att miljö- och stadsbyggnadskontoret åtar sig

att pröva möjligheten att upprätta förslag till detaljplan och att fastighetsägaren står för kostnaderna för framtagande av detaljplanen.

Planprocess

Detaljplanen föreslås handläggas med standardförfarande.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns förutsättningar att utreda möjligheten att ändra markanvändningen och utöka byggrätten för Tryffeln 4 i en detaljplaneprocess. Det är positivt att använda mark som redan är ianspråktagen samt där en stor del av infrastrukturen redan är utbyggd.

I planarbetet behöver staden bland annat utreda lämplig storlek på byggrätt och lämpliga dagvattenlösningar. Parkeringsbehovet och påverkan på stads- och landskapsbilden behöver också utredas i processen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kan antas tidigast i slutet av 2026.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Per Dunberg

Marcus Sandbäck

Plan- och bygglövschef

Planarkitekt