



2012-12-10

Viktig information om detaljplanens och grundkartans höjdinformation

Höjdinformationen i detaljplanen och den tillhörande grundkartan är redovisad i höjdsystem RH 00.

Lidingö stad använder, från 2013-02-04, höjdsystem RH 2000.

Skillnaden mellan stadens gamla höjdsystem, RH 00, och det nya höjdsystemet RH 2000 är +0,52 meter.

För ytterligare information eller frågor är du välkommen att kontakta miljö-och stadsbyggnadskontoret, tel 08-731 33 22

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedansförda beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten. +höjder raknas från stadens nollplan. Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med bestämmelserna nedan ska anses vara planeriga.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets grans
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

HUVUDGATA Trafik mellan områden

LOKALGATA Lokaltrafik

PARK Parkmark

TORG Torg

Kvarteretsmark

B Bostäder

B1, B2 Bostäder, mindre lokaler för centrumverksamheter får anordnas

B3 Bostäder, endast service- och omsorgsboende

C Centrumverksamheter

D Vård

E Teknisk anläggning

J Småindustri, lager, hantverk

P Parkering

P1 Endast markparkering

Q Användning anpassad till byggnads kulturvärde, dock inte bostäder

S Skola/förskola

T Buss- och spårtrafik, vägtrafik

V Hamn

Y Idrott

Vattenområde

W Öppet vattenområde

WB Vattenområde som får över- och underbyggas

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- +0,0 tunnel
- Gång- och cykeltunnel får anordnas
- Påseglingskydd/hinder får anordnas

UTNYTTJANDEGRAD

- B, B1, B2 Huvudbyggnadens största sammanlagda bruttoarea ovan kallplan/ garageplan inom B, B1 och B2 108700 kvm. Komplementbyggnader (förråd, sophus o dyli) största totala byggnadsarea 1200 kvm och störst 100 kvm/byggnad. Högst nockhöjd 4,5 m, takvinkel 10-30 grader.
- B1, B2 Lokaler i huvudbyggnader största sammanlagda bruttoarea inom B1 och B2 700 kvm.
- B1 Utöver högstbestämmelser får gemensam lokal om högst 100 kvm bruttoarea utformas ovan takbjälklag. Högst nockhöjd 4 m, takvinkel 10-30 grader.
- e1 000 Största byggnadsarea i kvadrater för huvudbyggnad
- e2 000 Största byggnadsarea komplementbyggnader (förråd, sophus o dyli). Högst nockhöjd 4,5 m, takvinkel 10-30 grader.
- e3 Högst 40 % byggnadsarea i kvm

BEGÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppträda. Mindre byggnadsdelar, t ex entréer, skärmak, trapp, får dock finnas.
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad (förråd, sophus o dyli).
- g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning (tillfart m.m).
- x Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.
- x1, x2 Område om 3 m bredd ska vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik mellan x1 och x2.
- u Utrymme ska finnas tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar.
- z Marken ska hållas tillgänglig för allmän korttrafik.
- z1 Marken ska hållas tillgänglig för allmän gång-, cykel och korttrafik. Fri höjd under portik minst 3,2 m.

MARKENS ANORDNANDE

- ej parkering Parkeringsplats får inte finnas
- Körbar in- och utfart får inte anordnas

UPPLYSNINGAR

Planen upprättas enligt plan- och bygglagen (PBL).

- Till planen hör förutom denna plankarta med bestämmelser:
 - planbeskrivning 2009-xx-xx
 - genomförandebeskrivning 2009-xx-xx
 - miljökonsekvensbeskrivning (MKB) maj 2008

PLANKARTA

0 10 20 30 40 50 m
SKALA 1:1000 (A0)
SKALA 1:2000 (A2)

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE MM

Ny bostad får inte placeras närmare än 20 m från påseglingskydds yttre begränsning i vatten, se planbeskrivning.

Under nivå +17 m ska ny byggnad utformas och utformas med vattenfyll konstruktion och översvämningsskydd i öppningar så att naturligt översvämnande vatten inte skadar byggnaden.

- B Fritliggande punkthusbebyggelse. Minsta avstånd mellan huvudbyggnader 12 m. Översta våningen får utgöra högst 75% av våningsplan.
- B1 Sammanhängande lamellhusbebyggelse i huvudsak placerad utmed kvartersgräns mot gata. Översta våningen får utgöra 75% av våningsplan, där inte annat anges med v. Inom v får översta våningen utgöra 100% av våningsplan.
- B2 Fritliggande bebyggelse. Minsta avstånd mellan huvudbyggnaders längsödd 15 m. Översta våningen får utgöra 75% av våningsplan, där inte annat anges med v. Inom v får översta våningen utgöra 100% av våningsplan.
- +0 Högsta nockhöjd i meter. Utöver nockhöjden får anordnas mindre takpåbyggnader innehållande tekniska installationer.
- d Utöver byggnads yttre begränsningslinje får marken inte över- eller underbyggas.
- f Ny byggnad anpassas i skala, form och material till befintlig byggnads karaktärdrag och kulturhistoriska värden. För karaktärdrag, se q2, q3, q4 och q5.
- v Översta våningen får utgöra 100% av våningsplan.

Störningskydd

Extern industribuller får inte överskrida 40 dB(A) invid bostads eller förskola/skolas fasad.

Bostäder och utleplats ska placeras och utformas med hänsyn till buller. Samtliga lägenheter ska ha tillgång till lyst sida med högst 55 dB(A) ekvivalent och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå vid fasad för minst hälften av bopisrummen. Ekvivalent ljudnivå inomhus i bopisrum får inte överstiga 30 dB(A) och maximal ljudnivå får inte överstiga 45 dB(A). Samtliga lägenheter ska ha tillgång till utleplats med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå (Dimensionserande bullernivåer framgår av planbeskrivningen, bilaga bullerkartor).

Skola/förskola ska utformas med hänsyn till trafikbuller i undervisningslokal eller motsvarande för ekvivalent ljudnivå inomhus inte överstiga 30 dB(A). På gård gäller högst 55 dB(A) utom vid matsal och gymnastiksal.

Bullerskydd anordnas

Skyddsbestämmelser

- Q1 - Q2 Byggnaden har kulturhistoriskt värde och är särskilt viktig ur stadsbilds-synpunkt (Gkap 128PBL). Byggnaden får inte rivas. Underhåll ska ske med material och teknik som anpassas till byggnadens kulturhistoriska värde. Om byggnaden drabbas av rivning får inte ny byggnad uppträda i dess ställe. Om byggnaden förstörs genom olyckshändelse eller brand får ny byggnad uppträda i dess ställe.
- Q1 Byggnadens modernistiska arkitektur, volym, material och färgsättning ska bevaras. Byggnadens interiör med obehållna planlösning, rumsvolymer, och matsalens murmålning ska bevaras. Tillbyggnad anpassas i skala, form och material till befintlig byggnads karaktärdrag och kulturhistoriska värde.
- Q2 Panelklädd enkelsluga. Byggnadens karaktärdrag med stenklädd sockel, tegelklädd tak, tvåluftsfönster med spröjde och rostfärdiga samt nuanerande rumsinredning och rumsvolymer ska bibehållas.
- Q3 - Q4 Byggnaden har kulturhistoriskt värde och är särskilt viktig ur stadsbilds-synpunkt (Gkap 128PBL). Byggnaden får inte rivas. Underhåll ska ske med material och teknik som anpassas till byggnadens kulturhistoriska värde.
- Q3 Karaktärdrag är fasader med vertikalt sammanhängande tegelpanter, fönsterpanter med spröjsade fönster och platta tak. Vid utvägning ändring ska utformning anpassas till angivna karaktärdrag.
- Q4 Karaktärdrag är fasader i tegel med murade förband och detaljer, stenklädda socklar, naturstensstrappor samt spröjsad takutformning. Vid utvägning ändring ska utformning anpassas till angivna karaktärdrag.
- Q5 Byggnadens karaktärdrag med fasader i tegel, fönsterpanter med spröjsade fönster och spröjsad takutformning ska beaktas. Vid ändring ska utformningen anpassas till angivna karaktärdrag.

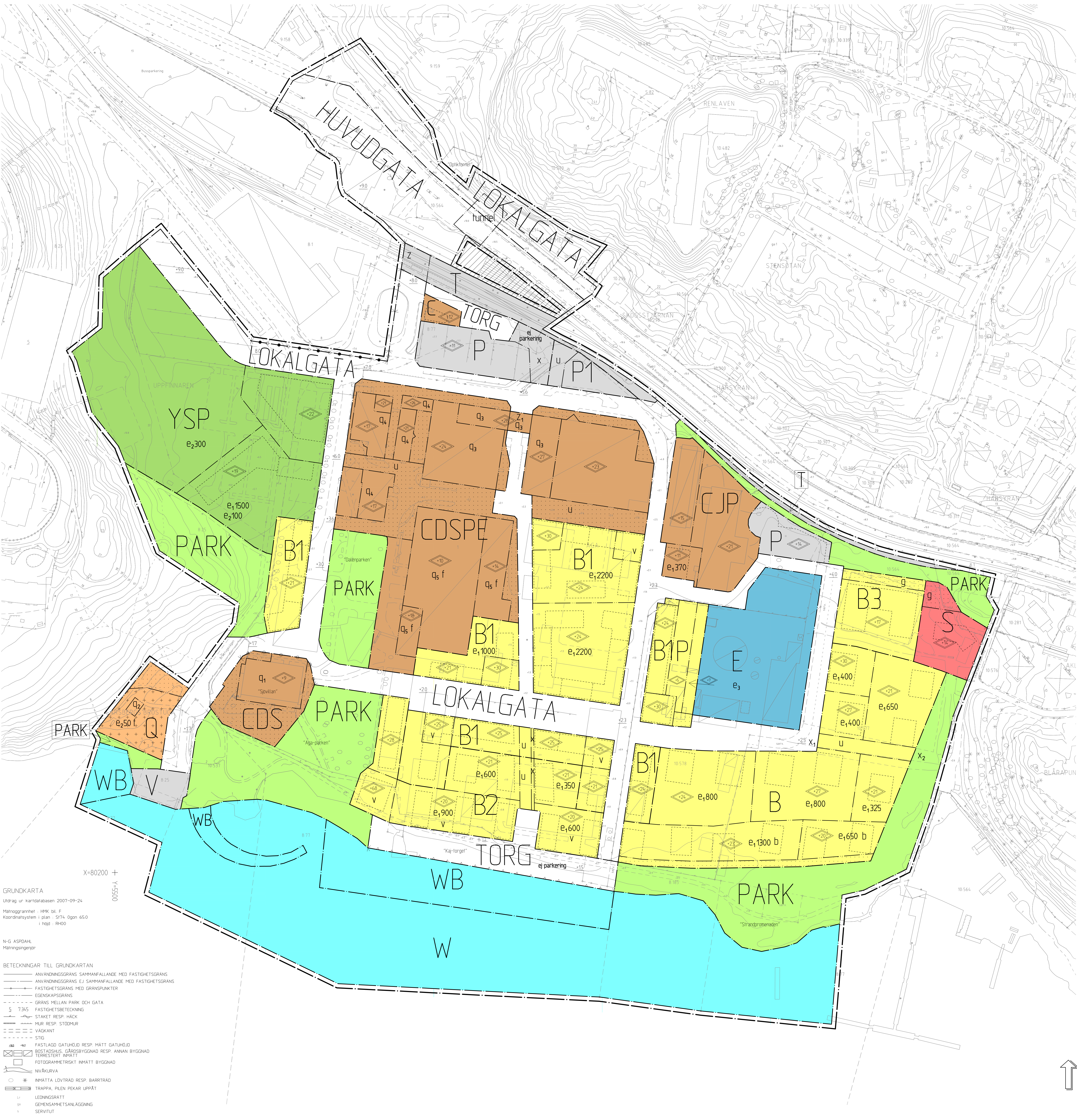
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandefristen är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Illustrationer

- Illustrerad byggnad
- "namn" Illustrationstext
- område som inte ingår i denna detalplan

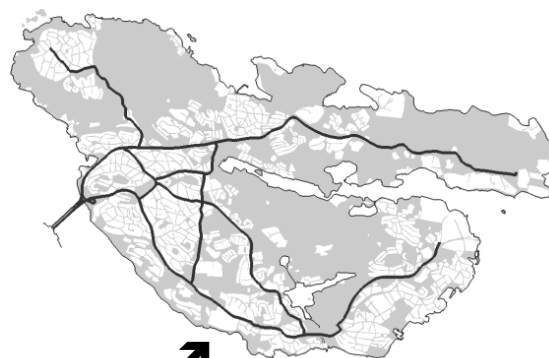
LIDINGÖ STAD	BESLUT
Detaljplan Plankarta med planbestämmelser	MSN samråd 2007-11-28, § 12.01 MSN utställning 2008-05-28, § 166 KF, antagande 2010-02-22, § 3 Laga kraft 2010-03-30
Dalénrum, del 1 Stadsdelen Skäråstra	
Lidingö miljö- och stadsbyggnadskontor Upprättad i november 2009	
Charlotte Holm Hildebrand Planchef	
Genomförandefrist 2010-03-30 --- 2025-03-30	Arkivbeteckning



DETALJPLAN

Dalénum del 1

inom stadsdelen Skärsätra
LIDINGÖ STAD



Planområdets läge

Planbeskrivning

Handlingar

- Plankarta med planbestämmelser, 2009-12-18
- Denna planbeskrivning, 2009-12-18
- Genomförandebeskrivning, 2009-12-18
- Miljökonsekvensbeskrivning, maj 2008
- Fastighetsförteckning, 2009-12-19
- Bilaga 1, Situationsplan 2010-01-11

Efter utställning

Efter utställningen har Dalénumplanen delats i två delar. Anledningen till detta är att det under hösten 2009 framkommit förändrade behov för nordvästra delen av planen vid SL:s depåområde samtidigt som det är angeläget att bostadsdelen av planen antas så snabbt som möjligt med hänvisning till stadens bostadsförsörjning. Mot bakgrund av detta delas den ursprungliga planen i två planer.

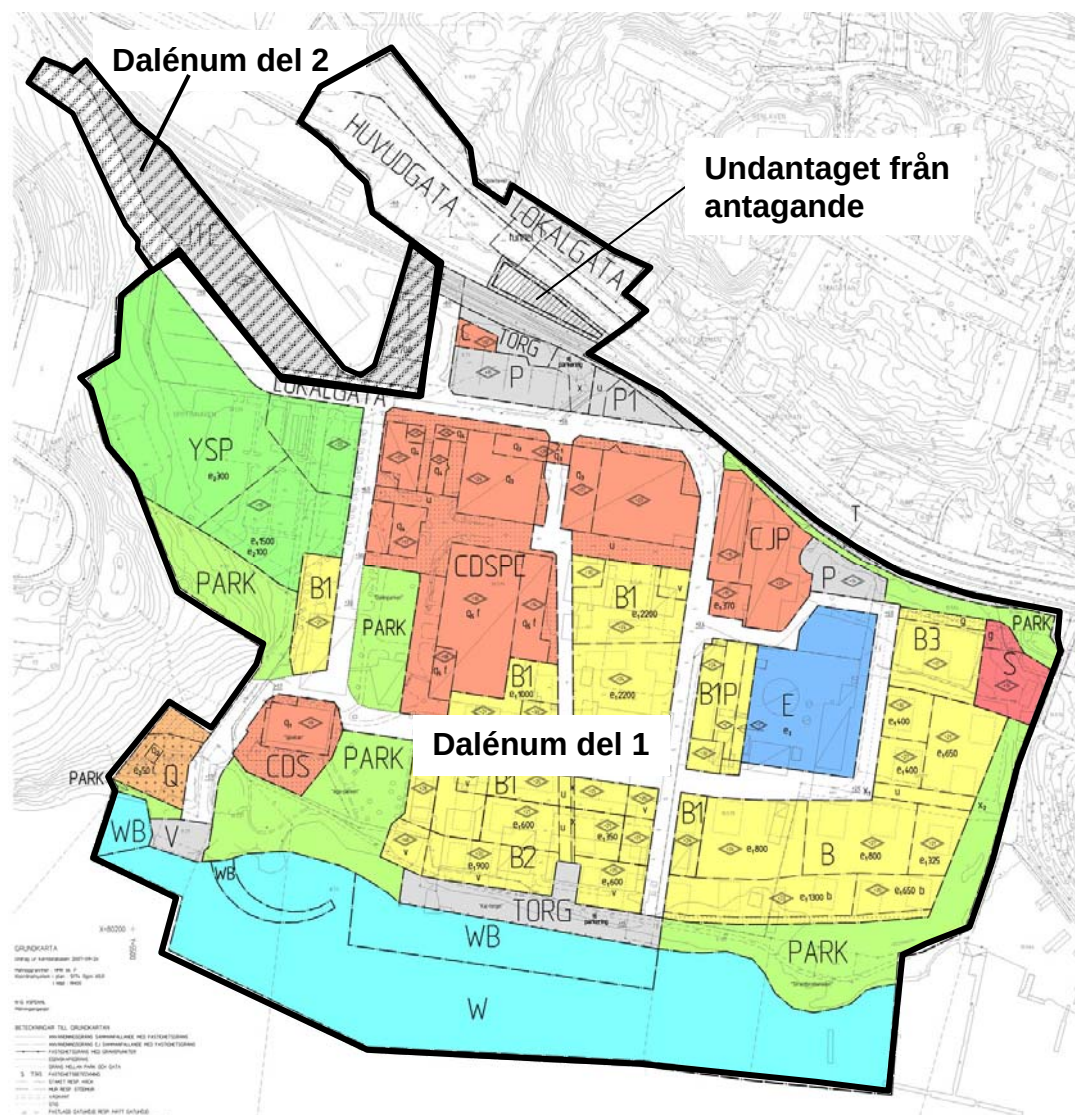


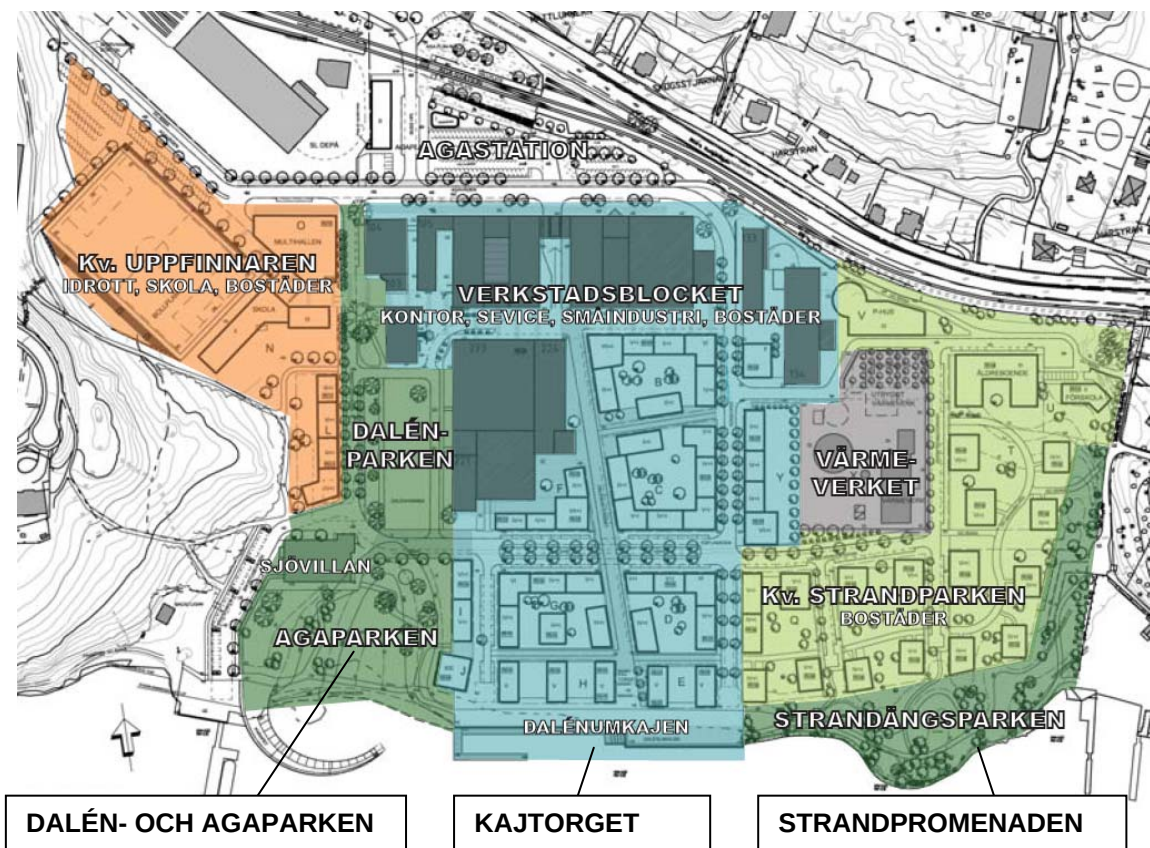
Illustration som visar delning Dalénum del 1 och Dalénum del 2

Detaljplanen ”Dalénum del 1” omfattar större delen av den ursprungliga planen medan del 2 omfattar SL:s depåområde i nordväst. För del 1 sker inga större ändringar i sak efter utställning, se redogörelse nedan. För del 2 kan väsentliga förändringar förväntas ske vilket föranleder ny utställning gällande den delen. Ny utställning planeras under våren 2010

Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till att möjliggöra ändrad markanvändning från industri till bostäder, centrumverksamheter, idrott, förskola, skola, äldreboende och park. Befintligt värmeverk behålls. Dalénumområdet i sin helhet ska sammanfattningsvis utgöra en varierad miljö kännetecknad av nytänkande, god arkitektur, orienterbarhet, tillgänglighet, säkerhet, aktivitet och hälsa.

Området ska också vara en attraktiv del av Lidingö och uppfylla kraven för en god bebyggd miljö. Vid utvecklingen av området ska hänsyn tas till de kulturhistoriska värden och miljömässiga kvaliteter som finns etablerade. Arkitekturen ska vara kraftfull, tidsenlig, vacker, varierad och inordnad i de karaktärsdrag som beskrivs för Dalénums delområden. Det innebär en höjdmässigt varierad bebyggelse i det centrala bebyggelseblocket som, sett till struktur och material, utgår från den historiska industribebyggelsen. I östra delen (mot Kappsta) ska finnas en varierad och fri punkthusbebyggelse och i den västra delen ett idrotts- och skolområde med lägre bebyggelse.



Illustrationsplan Dalénum

Utmed stranden skapas tre tydliga offentliga rum:

- "Dalén- och Agaparkerna", blir ett sammanhängande parkrum, med tillhörande parapet i vattnet i söder.

- ”Kajtorget” blir en hårdgjord yta och bryggkonstruktion med plats för aktiviteter.
- ”Strandpromenaden” blir en naturpark med ett böljande grönt landskapsrum.

Gatorna ges olika karaktärer och rangordnas inbördes; parktorg, gata och gränd. Parktorget, ”esplanaden”, som övergår i ett svängt gaturum i öster, är en öst-västlig grön länk och erbjuder ett alternativ till strandpromenaden. I övergången mellan det centrala bebyggelseblocket och ”Agaparken” medges uppförande av en profilbyggnad i cirka 21 våningar. Såväl denna byggnad som området i stort ska präglas av nytänkande och god arkitektur.

En ny cirkulationsplats medger en ny infart från Södra Kungsvägen över spårområdet. Tillgängligheten till området förbättras därmed avsevärt. Lösningen ger god orienterbarhet och tillfredsställande säkerhet. Vid den nya entré- och torgbildningen, Agaplan, kan nya hållplatser med tillhörande service för tåg- och busstrafiken ordnas. En ny gångtunnel under Södra Kungsvägen kan förbinda gång- och cykelväg på norra sidan om Södra Kungsvägen med nya Agaplan. Gång- och cykelstråk anordnas också genom området och längs den södra sidan av Lidingöbanan.

Området planeras för god tillgänglighet i såväl det privata som det offentliga rummet. Miljöerna ges sådan kvalitet och utformning att de inbjuder boende och besökare att röra sig i de gemensamma gatu- och parkrummen. Miljöerna ska gynna möten och upplevelser i närmiljön och inspirera till aktivitet. Idrottsområde, lekplatser, plats för såväl spontana som arrangerade utomhusaktiviteter ska ordnas. Fritidsverksamheter som till exempel dans, hantverk, teater och så vidare kan ordnas i befintliga lokaler. Skola, idrottshall och bollplan ordnas i området. Goda förutsättningar ges för rekreation och fritidsaktiviteter i linje med stadens hälsomål.

Goda förbindelser finns också med Kappsta och andra rekreationområden på Lidingö. Strandzonen, med planerat kajtorg, brygga, park och badstrand blir allmänt tillgänglig, där närheten till Värtans vatten är en viktig del i upplevelsen av Dalénum.

Närheten till vatten innebär också att särskilda krav på klimatskydd ställs. Byggnader ska därför utföras med vattentäta konstruktioner upp till + 1,7 meter över normalvattenståndet och översvämningsskydd. Bostadsbjälklag ska anpassas med hänsyn till översvämningssrisk. Gaturum och parker utformas så att den negativa effekten av vindrörelser minskas.

Bebyggelse och miljöer utformas i övrigt så att människor kan bo och arbeta inom området, utan att utsättas för risker. Föroreningarna i mark och byggnader ska saneras, och vid utformning ska hänsyn tas till transporter av farligt gods och buller.

Planens överensstämmelse med översiktsplanen och hushållningsbestämmelserna i miljöbalken

Förslaget till detaljplan är förenligt med stadens översiktsplan och med bestämmelserna i miljöbalkens tredje kapitel avseende lämplig användning av mark- och vattenresurser. Några riksintressen enligt miljöbalkens fjärde kapitel bedöms inte bli påverkade.

Plandata

Lägesbestämning, areal och ägoförhållanden

Området är beläget mellan Södra Kungsvägen och Lidingöbanan i norr och Lilla Värtan i söder. I väster ligger Larsbergs bostadsområde och i öster Skärsätra båthamn och villabebyggelse.

Planområdets areal är cirka 26 hektar.

Fastigheten Lidingö 10:577 ägs av JM AB, Lidingö 10:578 ägs av AB Fortum värme samägd med Stockholms stad (Fortum) och Lidingö 10:579 ägs av Lidingöstrand Fastighets AB. Lidingö stad äger 8:25, 8:77, 8:185, 9:159, 10:294-295, 10:537, 10:564 och Larsbergs Brostuga 1. AB Storstockholms lokaltrafik (SL) äger Lidingö 8:1.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Området redovisas i översiktsplanen som utredningsområde där en mer intensiv markanvändning med många funktioner som arbetsplatser, bostäder och utrymmen för fritidsaktiviteter kan prövas.

Program

Kommunfullmäktige antog 19 juni 2006 (§5.03) ett program för utveckling av Dalénumområdet, MSK 2006:278.

Planeringsavtal

I samband med programskedet för området tecknades ett planeringsavtal, MSK 2006:310 mellan staden och exploatörerna. I planeringsavtalet regleras bland annat tillkommande bostadsytor och kostnadsfördelning för infrastruktur.

Gällande planer, strandskydd

Planområdet berör antagna/fastställda detaljplaner:

- 1954-12-10 stadsplan Skärsätra,
- 1955-05-20 stadsplan Skärsätra,
- 1960-04-29 stadsplan Mosstorp, Gångsätra och Skärsätra,
- 1967-07-10 stadsplan Larsberg,
- 1968-03-08 stadsplan Aga,
- 1971-10-29 stadsplan Larsberg och Gångsätra,
- 1973-05-18 stadsplan Gångsätra och Larsberg (Gångsätra gård),
- 1975-09-17 stadsplan Larsberg och Skärsätra (kv AGA och Uppfinnaren),
- 1977-01-20 stadsplan Skärsätra,
- 1977-05-25 stadsplan del av Aga och

- P85/1003-2 stadsplan ishall m.m.

Detaljplan 1975-09-17 och 1977-05-25 ersätts i sin helhet med denna detaljplan.

Dalénumområdet är enligt detaljplan från 1975 och 1977 avsett för industriändamål. Området längs med stranden är till större delen utlagt som allmän plats. Utanför Lidingö 10:578 finns ett område för hamnändamål. Vid Larsbergs brygga finns ett område för hamntrafik. Lidingö 10:294-295 i norr är avsedda för bostadsändamål. Larsbergs Brostuga är avsedd för allmänt ändamål. Inom planområdet finns också mark planlagd för järnvägstrafik och ytterligare allmänna platser (park och gata).

Allmän gång- och cykeltrafik är säkerställd längs hela stranden.

Strandskydd råder inom begränsade delar av planområdet. Länsstyrelsen medger upphävande av strandskydd inom dessa delar. För att beslutet om upphävande ska bli giltigt måste beslutet att anta rubricerade detaljplan vinna laga kraft.

Miljökonsekvensbeskrivning

Till programmet för utveckling av Dalénumområdet hör en översiktlig miljöbedömning, SBK 2004:247. Detaljplanen har bedömts medföra betydande miljöpåverkan. Främsta miljöfrågorna är påverkan på människors hälsa och säkerhet med hänsyn till kombinationen av boende och verksamheter samt miljörisker i samband med arbeten i förorenad mark. Övriga risker är översvämning, urspårning av tåg, farligt godsolycka på Södra Kungsvägen och risk för påsegling för bebyggelse längs strandlinjen. Till detta detaljplaneförslag hör en miljökonsekvensbeskrivning (MKB), som utförligt behandlar miljöfrågorna i planförslaget.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark, vegetation och geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs huvudsakligen av plan, låglänt, södervänd mark med svag lutning mot Lilla Värtan i söder. I den nordvästra delen av området (verkstadsblocket) består marken av berg med cirka en meter jordlager. Längre ner i området ökar jord- och lerlagret till mellan tre och fem meter. Den södra och sydöstra delen av området, cirka 100 meter in från strandlinjen, är utfylld och marken består huvudsakligen av lera. I Agavägens förlängning mot Skärsätra båthamn löper en större krosszon. Grundläggningsförhållandena är dåliga i området och särskilda åtgärder, som pålning och kalkstabilisering erfordras. Risk för översvämning finns i de låglänta delarna.

Området är till största delen hårdgjort, har sparsam vegetation och är ianspråktaget för industriändamål och parkering. Mindre parkområden finns längs stranden och i öster mot Skärsätra hamnväg. I västra delen ligger den så kallade "Agaparken", en industripark huvudsakligen anlagd på 1950-talet. Parkområdet sträcker sig i nord-sydlig riktning mellan Agavägen och "Sjövillan". Här återfinns ett flertal karaktärsskapande och uppvuxna parkträd, såsom lindar, ekar och lönnar. Dessa bör i så stor utsträckning som möjligt bevaras och utgöra del av den nya bebyggelsemiljön.

”Agaparken” och befintlig park vid vattnet behålls till största delen. Utfyllnad sker så att en ny strandlinje tillskapas i sydväst mellan Brostugevägen och blivande kaj. I öster mot Skärsätra hamnväg iordningställs parkområdet. Längs strandlinjen mellan Skärsätra båthamn och blivande bebyggelse och kaj utökas parkområdet något.

I västra delen av planområdet tas befintlig parkering och en mindre del av nuvarande parkområde mellan Agavägen och Larsberg i anspråk för idrottsändamål, skola och bostäder.

Inom planområdet ska träd planteras längs gator på allmän plats och längs de flesta vägar inom kvartersmark. Gårdar anläggs med genomtänkt grön utformning, där variation och höga kvalitetsmål av träd, buskar, häckar etc. ska bidra till att göra gårdarna omväxlande. Gatorna ges olika karaktär varför utformningen av gaturum och parker varierar. Trädplanteringar minskar i viss mån höga vindhastigheter kring gator och byggnader och är därmed viktiga ur mikroklimatsynpunkt.

I samband med sanering av föroreningar kommer den låglänta marken från stranden och cirka 200 meter norrut fyllas upp. Uppfyllnaden höjer nuvarande marknivå som mest med en meter. Låglänta parkområden längs stranden kan vid extrema högvatten komma att översvämmas. (Se även sidan 11, avsnittet om hur översvämningsrisken hanteras).

Föroreningar

Miljötekniska undersökningar har utförts och visar att främst området vid stranden är mycket förorenat. Även i nordvästra delen finns föroreningar. Föroreningarna är bland annat metaller (främst bly, koppar och zink), PAH¹ och andra organiska ämnen. I befintliga byggnader har också påvisats föroreningar. Kompletterande undersökningar av mark, vatten och byggnader pågår.

Samtliga områden inom exploateringsområdet ska saneras innan utbyggnad får ske. Saneringen ska ske successivt i takt med exploateringsområdets utbyggnad. Exploatören svarar för erforderlig sanering samt ansvarar också för att anmälan enligt miljöbalken görs till stadens miljö- och stadsbyggnadskontor före sanering. Saneringen ska uppfylla de platsspecifika riktvärden som beslutats gälla för Dalénum. De antagna platsspecifika riktvärdena bygger på en beräkningsmodell som tagits fram av Naturvårdsverket.

Fornlämningar

Några kända fornminnen finns inte inom planområdet.

Bebyggelseområdet

Befintlig bebyggelse

Planområdet är bebyggt med byggnader för industriverksamheter och kontor. En restaurang ligger i den så kallade ”Sjövillan” norr om kajen vid Brostugevägens slut. Industriområdet är till viss del inhägnat. Fortums fjärrvärmeverk ligger i östra delen av planområdet och är inhägnat. Delar av befintlig verksamhetsbebyggelse har hyresgäster

¹ PAH Polycykliska aromatiska kolväten, varav vissa är cancerogena

som Aga och SATS. Delar är tomställda men uthyrning pågår. Inga bostäder finns inom planområdet.

Ny bebyggelse

Planområdet föreslås innehålla en blandning av bostäder och verksamheter. Verksamheterna ska vara av sådan art att de kan samverka i bostadsmiljön. Möjlighet till centrumverksamheter till exempel butiker, service, kontor och samlingslokaler med mera samt verksamheter som vård och skola/förskola medges i planen. Inom bostadskvarter inryms även bostäder med heldygnsomsorg. Brostugevägen ändras och placeras i sitt historiska läge utmed befintlig lindallé.

Område för idrottsändamål och skola samt bostadsbebyggelse placeras längs den nya Brostugevägen. Aktivitetsområdet och lekplatser ger utrymme för såväl spontana som arrangerade utomhusaktiviteter. Plats för skola och eventuellt förskola ordnas i anslutning till idrottshallen och bollplanen. I den nordöstra delen finns ytterligare plats för förskola.

Planförslaget medför att byggnader främst i strandområdet rivs. Pågående verksamheter kan därmed inte behållas i detta läge. I den befintliga bebyggelse som bevaras kan icke störande verksamheter fortgå och utvecklas. Härutöver ska en kontorsbyggnad i sju våningar rivas. Detta för att möjliggöra ett sammanhängande grönstråk från entrén/infarten till stranden.

Planområdet får en ny entré från Södra Kungsvägen. Lidingöbanans hållplats Aga station föreslås flyttad österut. Nya gång- och cykelstråk knyts ihop med befintliga gång- och cykelstråk. Såväl det offentliga som det privata rummet ska utformas tillgängligt och med sådan kvalitet att miljöerna gynnar möten och upplevelser samt verkar inspirerande till aktivitet. Genomtänkt och generös belysning ska bidra till att skapa trygghet i gatu- och parkrummen. Strandzonen med kajtorg, parker, parapet och badstrand blir allmänt tillgänglig. Goda förbindelser finns med Kappsta och andra områden för rekreation på Lidingö.

”Gestaltningssprogram för Dalénum”, för såväl byggnader som utemiljöer har utarbetats. Gestaltningssprogrammet knyts till exploateringsavtalet. Kommande rubriker ger en sammanfattning av dessa.

Byggnadsutformning

Karaktärer och samordning

- Ny bebyggelsen grupperas i tre delområden som ges olika karaktär; ”kvarteret Strandparken” i öster, det centralt belägna ”verkstadsblocket” och ”kvarteret Uppfinnaren” i väster.
- Bebyggelsen utformas som en sammanhållen helhet, men inte med enhetlig utformning.
- Variation i hushöjd, kulör och form förekommer inom såväl området som inom varje kvarter.
- Bebyggelsen inom de större och slutna kvarteren, ”verkstadsblocket”, utformas och varierar utifrån synsättet att varje trapphusenhet utgör ”minsta enhet”.

- Ny bebyggelse ska förhålla sig till befintliga bebyggelsens tegelfasader genom att främst ansluta eller medvetet avvika – i syfte att skapa en ny rikare helhet.

Byggnadselement

- Byggnaderna ges en tydligt indelad fasad med sockel, mitt- och krönparti. Krönpartiet kan utgöras av indragna takvåningar och etagevåningar. Byggnadsvolymer utan indragna våningar används för att framhäva siktlinjer och landmärken i stadsbilden.
- Taken ska vara låglutande och i svart kulör. Även don och andra yttre tekniska anordningar ska utföras svarta. Som variation kan taken till viss del vara planterade (så kallade gröna tak).
- Bottenvåningar, i bostadshus, ska vara förhöjda med ca 1 meter över gatans nivå. Lokaler ska ansluta till gatunivå.
- Balkonger mot gata bör i huvudsak vara indragna. Största utkragning utanför fasadliv får inte överskrida 1 meter (förgårdsmarkens djup). Balkongfronter bör utföras med hög estetisk och materialmässig kvalité med en i huvudsak transparent karaktär.
- Huvudentréer ska huvudsakligen nås från gatan. Bostadsentréer bör tydligt markera sig i fasad och ges ett välkomnande och gediget utförande.

Färgsättning och materialval

Färgsättning och val av fasadmaterial liksom detaljering ska utgå från byggnadens ”minsta enhet”, det vill säga en trapphusenhet. Färgsättningen och fasadmaterialet ska även samordnas med omgivningens helhet. Det tätare verkstadsblocket ska ges tyngd, medan den mer öppna bebyggelsen i Kvarteret strandparken ska ges en luftigare karaktär. Gårdsfasader i sammanhållna kvarter kan ges en friare utformning än gatufasaderna.

I huvudsak ska fasadmaterial som puts eller tegel väljas. Inslag av andra material som trä kan förekomma.

Utöver dessa utformningsprinciper gäller gestaltningsprogrammet och det som nedan anges under avsnitt om delområdena. Som övergripande mål ska formspråket för all tillkommande bebyggelse ska vara nutidsenligt och framåtblickande.

Belysning

Området ger stora möjligheter att skapa unik ljusmiljö. Ljussättningen ska attrahera och locka människor att vistas utomhus efter mörkrets inbrott. Ljuset ska skapa en utomhus- / boendemiljö som ger god orienterbarhet, trygghet och där det vackra blir det trygga.

Belysningen bör utformas med enhetliga, väl avbländade, robusta och energieffektiva armaturer med enkelt formspråk. Ljuset i sig får spela den viktigaste rollen. Ljuset ska vägleda med hjälp av två olika belysningsprinciper:

- Belysta fonder, där exempelvis en mjukt belyst väggyta eller annan vertikal yta blir ett riktvärde och gör att platsen upplevs som ljus.

- Ljus längs gångvägar och trappor, där ljuskällan är dold i räcke eller väl avskärmad bakom bländskydd. Ljuspunkterna ska vara lågt placerade för att ge en intim och trivsamt skala.

Belysningen ska utformas utifrån de krav som ställs på trafiksäkerhet och tillgänglighetsanpassning för synsvaga och rörelsehindrade.

Delområdet ”Kvarteret strandparken”

Östra delen består av en friliggande punkthusbebyggelse, ”hus i park”, som karaktäriseras av luftighet och planterade gårdar. Upplevelsen ska vara att byggnaderna placerats in i ett fritt och böljande landskaps- och parkrum. Mark mellan byggnader vid vattnet och mot Kappsta får inte underbyggas. Större träd ska kunna etableras för att klimatförhållandena närmast vattnet ska förbättras. Ett parkstråk avgränsar bebyggelsen från Skärsätra Hamnväg i öster. Byggnadssättet möjliggör utblickar mellan byggnaderna, för såväl bakomliggande bebyggelse inom området som den norr om Södra Kungsvägen, och skapar en klar och tydlig kontrast till bebyggelsesättet inom ”verkstadsblocket”. Kvarterens bebyggelse ska utformas med variation men de ska samtidigt upplevas som helheter. Husraden längs Strandängsparken bildar front mot vattnet och är särskilt viktig i stadsbilden.

Våningsantalet kan variera mellan fyra och åtta våningar. Den översta våningen ska vara indragen. Lägre bebyggelse placeras närmast Kappsta och högre punkthusbebyggelse placeras längst det svängda gaturummet mot värmeverket. I kvarteret i norr längs Lidingöbanan tillåts omsorgsboende, en skol-/förskolebyggnad och ett parkeringshus. Byggnaderna ska placeras med långsida utmed Lidingöbanan och Södra Kungsvägen. Närmaste avstånd mellan bostad och spår blir minst 25 meter. Närmaste avstånd mellan Södra Kungsvägen och bostad blir minst 35 meter.

Delområdet ”Verkstadsblocket”

Den centrala delen, ”verkstadsblocket”, innehåller karaktäristisk bebyggelse från industriepoken. Tillkommande bebyggelse ges ett starkt arkitektoniskt uttryck som svarar mot industribebyggelsens kraftfulla tegelarkitektur. Kvarteren ska i huvudsak vara slutna mot omgivande gaturum och då särskilt mot det centrala gatu- och parkrummet ”esplanaden”.

Våningsantalet kan variera mellan tre och åtta våningar. Översta våningen ska i de flesta fall vara indragen. Under bebyggelsen anläggs garage. Södra delen av ”verkstadsblocket”, det vill säga bebyggelsen närmast kajtorget, har en mer öppen karaktär med lamellhus placerade vinkelrätt mot kajen. Dessa kajbyggnader kan liknas vid ”packhus” med släta volymer och fulla våningar, det vill säga utan indragna takvåningar. Material och färg ska här ha en extra must och kraft - tex rött tegel i likhet med industrihusens tegelfasader.

En byggnad vid stranden föreslås vara tjugoan våningar. Byggnaden ska vara en profilbyggnad och utgöra ett nytt landmärke. Byggnaden ska ges en nutidsenlig och framåtblickande arkitektur. Utformningen av byggnaden planeras att slutligt bestämmas efter att en inbjuden idéävling anordnats.

Delområdet ”Kvarteret Uppfinnaren”

Längs den nya dragningen av Brostugevägen föreslås ett idrotts- och skolområde samt en lägre lamellhusbebyggelse. Idrottshallen har ett centralt läge vid infarten till Dalénumområdet. Byggnaden bör ha en arkitektur som hävdar sig mot de intilliggande tegelbyggnaderna. Skolan är tänkt som två sammanbyggda huskroppar. Den högre delen som är tre våningar, kan i sin utformning knyta an till tegelarkitekturen österut, medan den lägre delen som är två våningar kan ges en lättare karaktär och knyta an till exempelvis Sjövillan. Skolgården som placeras söder om skolan för mesta möjliga sol och dagsljus får en naturlig kontakt med Larsberg och ekbacken.

Idrottshallen kan rymma hälso- och idrottsanknuten verksamhet såsom handbollsplan, inomhussporter och café. I anslutning till idrottshallen ges plats för en fullstor fotbollsplan. Planen medger också att läktare, läktartak, förråd och andra anordningar för idrottens behov kan utföras. Idrottsområdet ska disponeras så att bilfri kommunikation finns mellan hall och bollplan.

Vid utformning av byggnader ska buller från omgivande vägar och verksamheter beaktas.

Bostäder och skola/förskola får endast utföras om Naturvårdsverkets rekommendationer för industri- och trafikbuller kan klaras. Idrottshallens placering är väsentlig både för gestaltningen av området och som skydd mot buller för området söder därom. Skolbyggnadens placering, med långsida mot bollplanen, är väsentlig som skydd för det buller som kan alstras från idrottsområdet. Skolbyggnaden kan troligtvis inte, sett till industribullret från depåområdet, utföras utan att idrottshallen först färdigställs.

För att minska påverkan av buller ställs särskilda krav vad gäller utformning och placering av skol-/förskolebyggnader samt omsorgsboendet. Se planbeskrivningens avsnitt *”Särskilda krav för skola/förskola samt omsorgsboende”*.

Verksamhets- och industribesbyggelse

Efter det att del av bebyggelsen i de centrala delarna och delarna närmast stranden tagits bort, utgör kvarvarande verksamhets- och industribesbyggelse cirka 50 000 kvadratmeter bruttoarea ovan mark. Kvarvarande byggnader ska även fortsättningsvis innehålla verksamheter, företrädesvis med större variation och innehåll än tidigare. Viss komplettering och utökning av byggnadsvolymer planeras, bland annat i verkstadsblockets nordöstra del och med mindre tillbyggnad av ”Sjövillan”.

Norr om Agavägens nya sträckning i anslutning till SL:s depåområde finns möjlighet att utveckla verksamheter. Väster om den nya planerade infarten, i anslutning till SL:s depåområde, finns ett område för nyetablering av verksamhetsbyggnad i nära anslutning till nya hållplatsområdet, ”Agaplan”. Parkering, lastning, lossning och angöring ska ordnas inom kvartersmarken.

Bestämmelser ny bebyggelse och tillbyggnader

Planområdet beräknas inrymma ca 108 700 kvm BTA (bruttoarea) för bostäder i flerbostadshus exklusive äldreboende, B3 på plankartan. Källarplan och garageplan ska inte inräknas i maximalt tillåten bruttoarea. Inom en del bebyggelsekvarter anges tillåten byggnadsarea. Detta för att skapa olika täthet och bebyggelsesätt inom området. Smärre byggnadsdelar så som till exempel balkongplatta ska inte inräknas i byggnadsarean. Detta för att möjliggöra balkong i stället för uteplats till lägenhet i bottenvåning. I bottenvåningarna inom B1 och B2 tillåts lokaler i mindre omfattning. I planeringsavtalet förutsätts blandade upplåtelseformer. Komplementbyggnader för cykelförvaring, sophantering, förråd med mera får utföras i enlighet med den totala byggnadsarea som anges för området. Sådan byggnad får inte vara större än 100 kvadratmeter. Gestaltningssprogrammet är vägledande för utformning av dessa.

Med beaktande av översvämningssrisken i området ska nya huvudbyggnader utföras med vattentät konstruktion och översvämningsskydd under nivån +1,7 meter över medelvattennivån. Blivande gatuhöjder medför att lägsta höjd för golvbjälklag i bostäder kommer att ligga över nivån +1,7 m. Under nivån +1,7 m avses endast garageplan och liknande utrymmen anordnas. Garagen utformas så att en del av vägglivet ligger ovan mark och utgör sockel för byggnaden.

Tillåten nockhöjd över nollplanet anges på plankartan. Ny bostadsbebyggelse utförs, där så anges i planen, med indragen översta våning. Den indragna våningen utgör 75 procent av underliggande vånings yta. Där bestämmelsen "v" anges får dock våning utgöra 100 procent av underliggande våning. Nockhöjden har beräknats enligt följande princip:

Bostadsbjälklag ovan garageplan + 3 meter per våning + 4 meter per indragen våning + 1 meter för takkonstruktion.

Anordningar och tillbyggnader i form av tekniska installationer får överskrida tillåten nockhöjd. Dock ska, för byggnader betecknade med "q₃", "q₄", "q₅", tillbyggnader innehållande tekniska anordningar placeras så att påverkan på stadsbilden och byggnadens kulturvärden minimeras. Detta kan innebära att sådan anordning placeras indragen från byggnadens fasadliv. Byggnadens kulturhistoriska värde får inte förvanskas genom åtgärden. Till ledning för tolkningen finns bestämmelser som anger byggnadernas karaktärsdrag.

Huvudbyggnadernas placering är väsentlig ur stadsbildssynpunkt, men även ur bullersynpunkt. Planen anger att bostäder ska placeras och utformas så att hälften av bostadsrummen i varje lägenhet har tillgång till en tyst sida. Utformning av planlösningar och störningsskydd provas i samband med bygglov och bygganmälan. Byggherren ska då redovisa att kraven tillgodosetts med den då föreslagna utformningen och planlösningen. För att minska påverkan av buller ställs särskilda krav vad gäller utformning och placering av skol-/förskolebyggnader samt omsorgsboendet. Se planbeskrivningens avsnitt *"Särskilda krav för skola/förskola samt omsorgsboende"*.

Placering av ny bebyggelse ska i huvudsak ske i överensstämmelse med det som anges av planbestämmelserna B, B1, B2 i planen.

I lägen med begränsad sjöutsikt, B1, tillåts byggnad på taket utöver angiven nockhöjd och bruttoarea. Påbyggnaden ska utgöra komplement till bostäder och får endast utföras om denna innehåller utrymmen som är gemensamma för bostäderna och innebär ett tillskott för boendekvaliteten till exempel samlingslokal, bastu eller likvärdigt. Rätten gäller inte för att möjliggöra till exempel förråds- och teknikutrymmen.

På punktprickad mark får byggnad inte uppföras. Dock får mindre byggnadsdelar, såsom skärmtak och trappor finnas.

Inom område markerat "u" ska utrymme för underjordiska ledningar finnas. Det betyder inte att hela det markerade området ska vara tillgängligt för ändamålet, utan endast att det ska finnas utrymme för erforderlig ledningsdragning.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Inom Dalénumområdet pågår industri- och kontorsverksamhet, vilket ställer krav på funktionalitet och ändamålsenlighet. Byggnaderna och miljöerna har ändrats och ändras kontinuerligt. Detta till skillnad från till exempel ett industriminne, där miljöer och byggnader kan iordningsställas för att åskådliggöra ett visst skeende eller företeelse. Föreningshalter i byggnader, marksanering, höjning av omgivande mark, byggnadernas skick och konstruktion bidrar till att försvåra ett bibehållande av all befintlig kulturhistoriskt intressant bebyggelse.

Dalénumområdet har inte pekats ut som kulturhistoriskt värdefull miljö i stadens kulturmiljöprogram (*Lidingö- kulturhistoriska miljöer*), som antagits av kommunfullmäktige i samband med 2002 års översiktsplan. Området, verksamheten och byggnaderna är dock beskrivna i kulturmiljöprogrammet. Här framhålls Aga som en världskänd och ryktbar Lidingöindustri med avgörande påverkan på Lidingös utveckling. Larsbergs Brostuga anges utgöra ett värdefullt kulturminne. I samband med planarbetet har en antikvarisk förundersökning utförts som sedan har fördjupats ytterligare för några av byggnaderna. Flera byggnader har ett industrihistoriskt kulturvärde som bör beaktas.

Utbyggnaden av Aga kan delas in i tre tydliga etapper; etableringen 1912, den kontinuerliga rationalistiska utbyggnaden 1916 till 1963 och det modernistiska inslaget 1975 till 1978. Trots den långa byggnadsperioden utgör området en miljö med starkt sammanhållen karaktär där den expanderande snilleindustrins byggnader har iklätts en uttrycksfull tegelarkitektur.

Några av de äldsta byggnaderna från etableringsperioden finns bevarade; portvaktshuset² och maskinverkstadskvarteret³. Arkitekturen präglas här av nationalromantiska ideal med uttrycksfulla tegelfasader, murade förband, välvda portar, spröjsade fönster, stenklädda socklar och särpräglad takutformning, bland annat branta sadeltak och sågtandade tak.

² Se byggnad nummer 102 i bilagan *AGA på Lidingö, Antikvarisk förundersökning*.

³ Se byggnader 221–227, 232 i bilaga *AGA på Lidingö, Antikvarisk förundersökning*.

Nytänkande, framtidstro och en ny generations produktionsidé präglade utbyggnadsperioden. Visionerna fick form i rationella och moderna industribyggnader; ”dagsljusfabriker” eller ”The Daylight Factory”⁴. Kännetecknande för verkstadsblockets byggnader är byggnadstekniken, som medger konstruktioner med stora spännvidder och öppna våningsplan, fasader med stora glasöppningar och tegelfyllning, vilket ger byggnadsvolymer en utpräglad vertikalitet. De platta taken, som medgav utveckling genom påbyggnad, och den karaktäristiska kamstrukturen är utmärkande.

Motiv för bevarande och utveckling

Byggnadernas kulturhistoriska värde bestäms av att de är särskilt viktiga ur stadsbildsynpunkt. Tillsammans utgör de områdets kärnmiljö samt att de enskilt innehåller industrihistoriska, arkitektoniska och kulturhistoriska värden enligt ovan. Byggnadernas och miljöernas värden får inte förvanskas.

Strävan är att bevara områdets och byggnadernas kulturhistoriska värden genom utveckling. Byggnaderna är en viktig och identitetsbärande del av området. De ska användas och, med den tillkommande bebyggelsen, bidra till en varierad och rik stadsmiljö. Planen möjliggör bred användning för olika typer av verksamheter för de skyddsvärda byggnaderna till exempel butiker, kontor, bio, föreningslokaler, samlingslokaler, hotell, restauranger, skola, vårdinrättning med mera.

Återställande

Industribyggnaderna har ändrats. Stora fönsterpartier med låg putsad bröstning har ersatts av små fönster med hög plåtklädd bröstning i samband med tilläggsisolering av byggnaderna. Fasadernas uttryck, som nu präglas av horisontalitet och viss trivialitet, bör ändras genom återställande av ursprungligt utförande alternativt återställande av den vertikala karaktären. Detta har påbörjats vid AGA:s huvudkontor.

Åtgärder i syfte att återställa byggnaderna godtas. Ytterligare åtgärder som strider mot byggnadens yttre karaktärsdrag tillåts inte, till exempel annan fasadbeklädnad eller ytterligare förminskning av fönster.

Sanering och rivning

Provtagning i byggnader har visat att flera av byggnaderna innehåller föroreningar. Sanering krävs innan ändrad användning av byggnaden kan ske. Anmälan enligt miljöbalken ska göras till miljö- och stadsbyggnadskontoret innan sanering påbörjas.

I detaljplanen har de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna markerats ”q”. Markering med q innebär i vissa fall att byggnaden inte får rivas. Byggnader som vid provtagning visat sig innehålla föroreningar får rivas om sanering inte är möjlig. I sådant fall får ny byggnad med samma utbredning och höjd uppföras. Ny byggnad ska då utföras med tegelfasad och i övrigt i material och formspråk som anpassas till befintlig omgivningande kulturhistorisk bebyggelse.

⁴ Se byggnader 111, 112 i bilaga AGA på Lidingö, *Antikvarisk förundersökning*.

Planen förutsätter rivning av viss äldre bebyggelse närmast stranden. Området har genomgått ett flertal omvandlingar och rivningar till följd av ändrade verksamheter och i vissa fall skador (explosioner och bränder). Kvarvarande byggnader har därför kommit att ligga perifert i området, utan tydliga sammanhang, och utgör rester av en förlorad helhet. Därmed har en rivning av dessa bedömts vara godtagbar.

En fördjupad antikvarisk förundersökning av byggnad 222⁵ har visat att det i vissa delar skulle behövas rekonstruktion av byggnadsdelar upp till 80 procent. Kraftfulla ombyggnader och tillägg under 60- och 70-talen gör att det krävs en nybyggnad av fasader och byggnadsdelar för att kunna uppfatta det som här utgör kulturhistoriskt värde; sågtandade tak, volym och artikulerad tegelarkitektur. Planen medger rivning av de senare tillkomna byggnadsdelarna, för att möjliggöra ett återskapande av byggnadens ursprungliga kultur- och miljövärden.

”Sjövillan”

”Sjövillan” öster om Brostugevägen är också bedömd som kulturhistoriskt värdefull och ska bevaras. ”Sjövillan” var ursprungligen en matsal för Aga:s tjänstemän och används idag som bl a restaurang. För byggnaden kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag är:

- Byggnadens modernistiska exteriör med bibehållen volym, material och färgsättning.
- Byggnadens interiör med bibehållen planlösning, rumsvolym, ytskikt (ädelträ, terrazzo, svensk kalksten och mosaik), fast inredning och matsalens muralmålning av Sven X:et Erixon.
- Byggnadens funktion som samlingspunkt.

Senare invändiga ändringar, bland annat en otypisk entresolvåning och färgsättning, kan med fördel återställas till ursprungligt utförande. För att möjliggöra en ändamålsenlig användning av byggnaden medges tillbyggnad. Sådan ska anpassas i material och formspråk till ”Sjövillans” kulturhistoriska värden – såväl de exteriöra som de interiöra.

Larsbergs Brostuga

Larsbergs Brostuga uppfördes ursprungligen som landsvägskrog, troligtvis omkring 1803, i samband med att en flottbro anlades mellan Lidingö och Stockholm. Byggnadens kulturhistoriska värde ligger delvis i kopplingen till det gamla broläget. Byggnaden har ändrats sedan uppförandet och genomgick senast på 1940-talet en kraftfull ombyggnad i syfte att återställa stugan till en äldre utformning.

För byggnaden kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag är:

- Byggnadens ursprung som är den timrade, panelklädda, enkelstugan med nuvarande rumsindelning och rumsvolym.
- Skyddsvärda detaljer såsom stenkädd sockel, tegelklätt tak, murad skorsten, tvåluftsfönster med spröjs och fönsterluckor.
- Byggnadens koppling till och historiska funktion vid det gamla broläget.

⁵ Se byggnad 222 i bilaga AGA på Lidingö, Antikvarisk förundersökning

I planen anges kulturresevat (Q) där användningen ska anpassas till byggnadens kulturhistoriska värde. Bostadsanvändning medges inte. Byggnaden är relativt liten och användningsmöjligheterna är idag starkt begränsade med de krav som ställs på hygienutrymmen, varuutrymmen, tillgänglighet, ventilation med mera. För att möjliggöra verksamhet, utan omfattande ändringar av byggnaden, förslås att det inom fastigheten får uppföras en komplementbyggnad till exempel innehållande tidigare nämnda funktioner. Sådan byggnad ska underordnas (i skala och placering) och anpassas till Brostugans kulturhistoriska värden (i material och form).

Service

I Högsätra och Larsberg finns skolor och förskolor samt dagligvaruaffärer. Sjukvård och servicehus för äldre finns i Högsätra. Simhall finns i Gångsätra. Bibliotek och köpcentrum finns i Lidingö centrum.

Planförslaget ger möjlighet att inrymma butiker, serveringar, förskola, skola, vård med mera inom planområdet. Sammantaget ligger planområdet väl till för den service som redan finns i närområden samt för att utöka denna och ge service till angränsande områden.

Skyddsrum

För närvarande är det inte aktuellt att ställa krav på skyddsrum i området.

Friytor

Utrymme för utevistelse finns idag bland annat längs stranden. Området längs stranden kommer fortsatt vara en betydande tillgång för området.

Planförslaget innebär att strandområdet kan utvecklas med kajtorg, brygga och parapet⁶ och utgöra en attraktiv mötesplats och vistelseyta. Inom område för idrottsändamål anläggs en bollplan och kring skolan kan mindre område för lek anordnas.

Strand-, park- och kajområden kommer även fortsättningsvis vara tillgängliga för allmänheten; i planen utgör dessa områden allmän plats. När området är bebyggt kommer det också bli möjligt att gå och cykla längs vägar på kvartersmark. Inom bebyggelsekvarter kan gårdar och mindre närlekplatser iordningställas. På allmän parkmark kommer det att finnas inslag som kan användas för lekändamål av äldre barn. Planen bedöms ge goda möjligheter till ytor för lek och rekreation. Sammantaget kommer planområdet bli mer tillgängligt att vistas i mot idag då det till stor del är inhägnat industriområde.

Gällande strandskydd på land och i vattenområde föreslås upphävt då området iordningställs med ovan beskrivna anläggningar och ytor.

⁶ Här: parapet=pirarm

Vattenområden

Längs stranden mitt i planområdet finns idag en mindre betongpir. Vid slutet av Brostugevägen finns en kaj som används för angöring för persontrafik med båt. Strandlinjen är utsatt för svall från båttrafik.

Vattenområdet i anslutning till befintlig pir tas i anspråk av kajtorg med bryggor. Kajtorget ska utformas med hänsyn till påseglingsrisk, se även ”Störningar och risk”.

Kajen vid Brostugevägens slut behålls. Vattenområdet öster om kajen, i anslutning till parken, föreslås få överbyggas med en parapet⁷. Parapeten utgör också vågskydd för innanförliggande strand.

Gator och trafik

Angöring

Planområdet angörs idag från Södra Kungsvägen via Läroverksvägen, Larsbergsvägen och Agavägen. I samband med programarbetet utfördes en utredning⁸ om tillfarter som visade att tillfart via gamla infarten till Aga ansågs mest lämpad och skulle studeras vidare. Infart i detta läge ger god orienterbarhet och en välkomnande entré. Infarten hindrar inte fortsatt exploatering västerut. Nackdelarna är att en planskild korsning med Lidingöbanan inte kan ordnas och att utrymmet är begränsat med hänsyn till befintliga byggnader, berg och vägar.

En cirkulationsplats har bedömts vara det bästa alternativet både ur trafiksäkerhetssynpunkt och mot bakgrund av köbildning.

Planförslaget innebär att infart anordnas från Södra Kungsvägen över Lidingöbanan direkt till bebyggelseområdets norra del. Cirkulationsplats anordnas på Södra Kungsvägen i höjd med Mjölksurrevägens anslutning. Stationsbyggnaden inom SLs depåområde rivs. Nuvarande hållplatsområde för Lidingöbanan flyttas österut. Mark för ny hållplats och ersättning av befintligt depåområde som tas i anspråk av gata finns i detaljplanen nr 2 och utreds separat.

Cirkulationsplatsens läge medger längre kömagasin innan spårövergången. Fördelar med lösningen är bland annat att optiktornet kan bibehållas, att angränsande lokalgator får en säker tillfart via Södra Kungsvägen, att Käppalaverkets tunnelsänke kan bibehållas i nuvarande läge, att ombyggnadsperioden är begränsad i tid vilket ger mindre störningar i trafiken längst Södra Kungsvägen och att lösningen är mer varsam sett till stadsbildspåverkan. Nackdelen är att lösningen inte ger samma säkra lösning som en planskild korsning ger, att in- och utfartstrafiken till Dalénum på lång sikt påverkas av bomtider och den omfattande köbildning som ges vid övergången till Centralvägen. Detta skulle kunna leda till en oönskad konfliktsituation.

⁸ Alternativa tillfarter till området, Tyréns 2003-12-16, MSK 2004:243:II

Lidingöbanans koncession har ändrats från järnväg till spårväg. Vilket bättre återspeglar trafikering av Lidingöbanan. Tågtrafikens påverkan på omgivningen och trafikflödena längst Södra Kungsvägen är jämförbar med den inverkan som spårvägstrafik i blandade trafikmiljöer ger, t.ex. tvärsparbanan. Det finns idag sju övergångar/korsningar i plan, vid vilka i de flesta fall trafikflödena är större än de som beräknats vid övergången till Dalénum. Den eventuella konflikt som uppstår mellan trafikslagen vid övergången kan hanteras med goda tekniska lösningar; signalsystem, bommar, särskilda stråk för gång- och cykeltrafik mm. En konsekvens av koncessionsändringen är bland annat sänkt hastighet på vissa sträckor, då tåget måste anpassa hastigheten till andra trafikslag, skyldighet att utföra stängsling där problem uppstår, nytt signalssystem som ger bättre säkerhet vid överfart samt ändring av bomtiderna. Detta ger väsentligt kortade köer och kötider.

Med anledning av koncessionsändringen samt behovet av en hållbar trafiklösning genomfördes i maj 2008 en framkomlighetsanalys. En mängd faktorer har varierats; exploatering, årtal, turtäthet på Lidingöbanan, bomtider, färjetrafik mm. Dimensionerande tidpunkt för vägsystemet är eftermiddagens maxtimme. Det har i alla simuleringar framgått att det är köbildningen, vid Centralvägens övergång (Skärsätra station) som i särskilt ogynnsamma lägen gör att trafiken till och från Dalénum hindras. Detta gäller år 2030 vid full exploatering, 120 sekunders bomtid och 5 minuters trafik (innebärande att dubbelspår anläggs till Skärsätra station).

Slutsatser som kunnat dras vid framkomlighetsstudierna är att

- den nya tillfarten i plan inte räcker till vid behov av färjetrafik efter full utbyggnad av Dalénum,
- ”flaskhalsen”, sett till köbildning och trafikflöden, ligger vid passagen i Skärsätra (Centralvägen), oavsett exploateringen i Dalénum,
- det på sikt krävs en utbyggnad av cirkulationsplats vid Willys samt utbyggnad av dubbla körfält på Södra Kungsvägen.

Den sammantagna bedömningen är därför att en korsning i plan, med cirkulationsplats i anslutning till Mjölksurrevägen, kan ge en god lösning sett till såväl stadsbild som säkerhet.

Gator och vägar

Nya gator inom allmän plats anläggs så att alla bebyggelsekvarter kan nås. Gatorna förses i de flesta fall med gångbana eller gång- och cykelbana. Angöring av busstrafik är möjlig i norra delen av planen. Busslinje är inte planerad idag. Parkering ska kunna ske längs vissa av gatorna. Trädplanteringar utförs för att särskilt markera vissa stråk; ”nygamla” Brostugevägen, förlängningen av Agavägen (från Lidingöbanan till kajtorget) och det öst-västra gaturummet där ”esplanaden” ingår.

Inom kvartersmark utförs gator med längsparkering och i de flesta fall med separata gångbanor.

Det är av stor vikt att omsorg läggs ner på gaturummens utformning. Området planeras med god tillgänglighet och trafikstandard i det offentliga rummet. Det bifogade gestaltungsprogrammet innehåller mer detaljerad information.

Gång- och cykelvägar

Idag kan man passera Dalénumområdet på gång- och cykelvägen längs med stranden.

På allmänplatsmark och inom kvartersmark, ”x-områden”, i detaljplanen svarar staden för gång- och cykelbana. Stranden blir fortfarande tillgänglig för vistelse och allmän gång- och cykeltrafik. På del av sträckan löper gång- och cykeltrafiken över kajtorget.

Längs Lidingöbanan anordnas en gång- och cykelväg som möjliggör förbindelse mellan vägar från södra Lidingö med vägarna mot Lidingö centrum och Stockholm. För att få en lättillgänglig och säker väg norrut byggs en gång- och cykelvägstunnel under Södra Kungsvägen. Tunneln mynnar och ansluter till befintligt nät norr om Södra Kungsvägen.

Förutom de gång- och cykelvägar som staden svarar för finns möjlighet att gå och cykla längs vägar på kvartersmark.

Båttrafik

Inom planområdet finns idag en kaj vid Brostugevägens slut. Denna kaj trafikeras för närvarande av privat pendelbåt för persontrafik bland annat till Nacka strand. Befintlig kaj vid Brostugevägen behålls i sin nuvarande storlek och kan ge fortsatt möjlighet till angöring för pendeltrafik och tillfällig i- och urlastning. Staden ser positivt på persontrafik på vatten. Vattenområdet väster om kajen behålls som möjligt att överbygga i enlighet med nu gällande detaljplan.

Vid det nya kajtorget i anslutning till bostadsbebyggelsen ska det vara möjligt att tillfälligt lägga till för fritidsbåtar vid besök i området. Ingen ny småbåtshamn planeras i området då strandzonen ska vara allmänt tillgänglig.

Kollektivtrafik

Lidingöbanan trafikerar planområdet med hållplats vid Aga station.

Planen medför att hållplatsläget för Aga station flyttas österut. Mark för nya busshållsplatser anordnas längs nya infarten söder om spårområdet. Busshållsplatser anordnas på Södra Kungsvägen för nattbuss och ersättningstrafik för Lidingöbanan. Angöring av linjebustrafik är möjlig i norra delen av planen. Då området är färdigbyggt enligt detaljplanen finns inte utrymme för de bilar som skulle krävas för bilfärja mellan Lidingö och Nacka. Planområdet bedöms väl försörjt med kollektivtrafik.

Parkering

Boendeparkering ska i huvudsak anordnas inom bostadskvarter och anordnas främst i garage under mark. Erforderlig plats för parkering ska finnas för samtliga verksamheter antingen i markplan eller i garage. Där det är möjligt ska även samutnyttjande av

parkeringsplatser, mellan bostäder och verksamheter, kunna ske. Besöksparkeringsplatser kan anordnas inom allmän plats (gata) och kvartersgata.

Parkeringsplatser för bostäder är 1,2 varav 1,0 är för bostäderna och 0,2 är för besöksparkeringsplatser. Hälften av besöksparkeringsplatserna kan samordnas med parkering för verksamheter, då samutnyttjande förutsätts kunna ske under framförallt kvällar och helger.

För äldreboendet, markerad B3 på plankartan, gäller att 10–15 parkeringsplatser ska ordnas. Parkeringsplatser får ordnas inom angränsande område.

Mot bakgrund av det goda kollektivtrafikläget föreslås parkeringstalet för verksamheter till cirka 15 platser per 1 000 kvadratmeter/bruttoarea. För besöksintensiva verksamheter, som till exempel mindre dagligvaruhandel, ska parkeringstalet vara 20 platser per 1 000 kvadratmeter/bruttoarea. För lågintensiva verksamheter, som till exempel lagerverksamhet, kan parkeringstalet vara lägre än 15 platser per 1 000 kvadratmeter/bruttoarea. För verksamheternas behov finns tre separata parkeringsområden utöver den parkering som kan ske inom verksamhetskvarter. Möjlighet finns till parkeringsdäck med ett plan under mark och ett ovan mark. Detaljplanen ger möjlighet till ytterligare ett plan. Öster därom finns markparkeringsplatser. Norr om värmeverket kan ett parkeringshus uppföras.

Inom mark för idrottsändamål och skola ska parkering ordnas inom kvartermarken.

Teknisk försörjning

Hållbarhet

Exploateraren ska utforma och genomföra projektet utifrån en ekologisk helhetssyn med god miljöanpassning och hög resurseffektivitet. Exploateraren förbinder sig att utforma och genomföra projektet så att det får så liten miljöpåverkan som möjligt samt med utgångspunkt från Stadens hälsoprofil. Detta innebär bl.a. krav på energisnåla bostäder, sunda, beständiga och återvinningsbara material, samt miljölösningar av hög kvalitet för avfallshantering och dagvattenhantering.

Vatten och avlopp

Området är anslutet till stadens VA-system. Pumpstationer för spillvatten finns, avloppspumpstation intill Södra Kungsvägen i nordväst och avloppspumpstation strax om Skärsätra båtklubb. Huvudavloppsledningen som ansluter till pumpstation intill Södra Kungsvägen ska läggas om och pumpstationen tas bort och ska ersättas med en självfallsledning.

Nya allmänna VA ledningar (stadens ledningar) förläggs huvudsakligen inom allmän plats med anslutningspunkt vid fastighetsgräns mellan allmän plats och kvarter. Del av huvudledningssystemet kommer att löpa inom u-område på kvartermark. Kompletterande pumpstation kan anläggas inom planområdet. Hänsyn ska då tas till skyddsavstånd för lukt om 40 meter mellan bostäder och pumpstation alternativt kan avluftning ske ovan tak.

Dagvatten föreslås dels omhändertas i stadens ledningsnät huvudsakligen inom allmän plats dels genom infiltration i trädrader längs gator och vägar. Systemet utformas så att rening av förorenat vatten (vatten från vägar, verksamhetsområden, parkeringsanläggningar med mera) sker innan det släpps ut i Värtan. Dagvattendamm kan eventuellt anläggas i parkområdet i sydöst. För att undvika nedskräpning vid badet innanför parapeten bör dagvattnet från gator med mera avledas i rör och inte över gräsytan i parken vid havet.

Energiförsörjning

Energianvändningen inom det utbyggda Exploateringsområdet ska minimeras. Området ska ha så liten miljöpåverkan som möjligt och det ska vara enkelt för de boende inom området att göra kloka miljöval. Ny bebyggelse ska vara lågenergihus och anslutas till befintligt fjärrvärmenät eller annan miljömässigt jämförbar lösning. Förbrukningen av el och vatten ska mätas individuellt för varje lägenhet, dock inte bostäder för särskilt boende för äldre.

Värmeverket

Värmeverket i Dalénum är i drift för att producera fjärrvärme under den kalla årstiden och fungerar också som en reserv. Verket eldas med olja.

I samband med att området bebyggs med bostäder ska värmeverket och dess ledningssystem omdisponeras. Risker från värmeverket har i riskanalyser främst bedömts vara utsläpp av ammoniak om värmeverket utökar sin verksamhet. Riskreducerande åtgärder som till exempel påkörningsskydd av cisterner ska utföras i samband med bebyggande av området. Skyddsavstånd mellan ammoniakcistern och bostäder om 50 meter bedöms kunna uppnås. Bullermätningar med verket i full drift enligt nuvarande tillstånd har utförts och visat att Naturvårdsverkets krav för industribuller klaras. I planförslaget finns mark för utökning av värmeverket. Konsekvenser av utökad verksamhet eller övergång till annat bränsle måste hanteras i nytt tillstånd.

El med mera

Inom den befintliga bebyggelsen finns tre större transformatorstationer. I och med byggande kan omdisponering av dessa ske. Område för nya transformatorstationer, ”E”, planeras i anslutning till depåområde, befintliga verksamhetsbyggnader inom ”verkstadsblocket” samt i anslutning till värmeverket.

El, tele med mera samförläggs med övriga ledningar i gator och vägar.

Avfall

Källsorteringsrum placeras strategiskt inom kvartersmarken. Utrymmen för avfallshantering ska placeras så att denna hantering kan ske säkert och miljöanpassat.

Avfallskvarnar ska erbjudas som tillval i området. I de två första etapperna ska ett försök genomföras som ska utvärderas, där avfallskvarnar ska kunna väljas i den första etappen och installeras i samtliga lägenheter i den andra etappen.

En återvinningsstation kan placeras i norra delen av verksamhetsområdet längs Agavägen.

Störningar och risker

Vägtrafikbuller

Bullerutredningar har utförts. Lidingöbanan och Södra Kungsvägen är de dominerande bullerkällorna. Riktvärdet för trafikbuller, ekvivalentnivå 55 dBA utomhus vid fasad, överskrids för äldreboendet och utmed huvudgatorna. Planförslaget förutsätter att tyst sida anordnas för bebyggelse i bullerstörda lägen.

Verksamhetsbuller

Buller från verksamheter förekommer. I samband med byggande kommer nu störande installationer åtgärdas eller tas bort. Från SL:s bussdepå i nordväst utanför planområdet alstras industribuller från bussar som kör inom depåområdet. Bullret är lägre än trafikbuller på gatan men överskrider Naturvårdsverkets allmänna råd för externt industribuller, SNV RR 1978:5. Idrottshallen i hörnet Agavägen / Brostugevägen behövs för att avskärma buller för byggnader söderut. Bostäder och skola/förskola får utföras om riktvärdena för industribuller inte överskrids. Utredning om buller har utförts – (Underlag till MKB – Akustikutredning, ACAD, 2008-04-30).

Särskilda krav för skola/förskola samt omsorgsboende

Skol-/förskolebyggnad ska placeras och utformas så att skydd mot buller erhålls. Inomhus ska ekvivalent ljudnivå 30 dB(A) klaras och utomhus ska nivån 55 dB(A) klaras utom vid matsal och gymnastiksal.

Placering med långsida mot Lidingöbanan ger dock en bättre lösning sett till bullerskydd, vilket ytterligare kan kompletteras med förrådsbyggnader och plank mellan förskolan och omsorgsboendet, samt bidrar till att ytterligare minska den påverkan som kan ges vid spridning av partiklar från Södra Kungsvägen till område söder därom. Beräkningar visar att år 2030 (prognosår) understiger halterna med god marginal.

Farligt gods på väg, urspårning av Lidingöbanan

Farligt god transporteras på Södra Kungsvägen och Agavägen.

Längs Södra Kungsvägen blir närmaste avstånd mellan bostadsbebyggelse i nordöst och väggkant minst 35 meter. Närmaste avstånd från ny bebyggelse till Lidingöbanans räls blir drygt 25 meter. Lidingöbanans inhägnade spårområde ligger mellan väg och bostadsbebyggelse. Ingen passage finns över spåren mot vägen. Bostadsbyggnadernas utrymningsvägar kommer att lokaliseras mot söder.

I denna östra del av planområdet ingår inte Lidingöbanan och Södra Kungsvägen i planförslaget. Möjlighet finns att mellan Lidingöbanan och Södra Kungsvägen, alternativt mellan Lidingöbanan och planområdet, utföra skydd mot eventuella vätskeutsläpp som vid farligtgodsolycka kan rinna in i planområdet. Detta skydd kan också utformas som avkörningsskydd för tåg och annan trafik.

I MKBn har bedömts att inga särskilda åtgärder behöver vidtas för transporter på Agavägen. Vid planens genomförande med ny infart kommer sannolikt transporter med farligt gods på Agavägen minska.

Risk för påsegling

För bebyggelsen längs strandlinjen finns risk för påsegling. Planerat nytt kajtorg ska utföras som robust industrikaj. Påseglingsskydd kan även anordnas som en konstruktion i vatten till exempel grund, pelarkonstruktion eller ö. Påseglingsskydd ska utformas så att minst 20 meters avstånd uppnås mellan grundstött större fartygs vattenlinje och bebyggelse. Med större fartyg avses fartyg med djupgående mer än sex meter. Avståndet är dimensionerat så att större fartygs överhängande för inte ska nå fram till byggnader. I detaljplanen finns bestämmelse om avstånd mellan byggnad och påseglingsskydd samt plats för anordnande av påseglingsskydd.

Översvämning

Medelvattenståndet i Värtan är $-0,36$ meter. Högsta vattenstånd beräknas till $+1,37$ m och beräknas med stor sannolikhet inträffa inom en 100-årsperiod. Ytterligare faktorer som kan påverka vattennivån lokalt är vågor och snedställning av vattenytan (vindskjuvning). Planen föreskriver att konstruktioner under nivån $+1,7$ meter ska utföras vattentäta. Gatuhöjder i området planeras så att golvbjälklag för bostäder kommer att ligga ovan denna nivå; $+ 2,4$ meter.

Radon

Berggrunden i Lidingö klassas som normalriskmark beträffande radon. Generellt gäller att byggnader ska uppföras radonskyddande/radonsäkra.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Medverkande tjänstemän mm

Arbetet med förslag till detaljplan har genomförts i en projektgrupp med representanter från Lidingö stad, exploatören och markägare. Under projektet har tjänstemän från staden medverkat i berörda delar från 2003 och till dags dato.

Ett antal utredningar har genomförts som underlag till planen.

Åsa Vikdahl, Detaljplan & Fastighetskompetens, har deltagit i stora delar av planarbetet.

Gestaltningsprogrammet är framtaget i samarbete med HMXW arkitekter genom Per Hederus (byggnader) och Ramböll genom Ulf Nordfjell (lanskap).

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Upprättad i december 2009

Anna Hadenius
Miljö- och stadsbyggnadschef

Charlotta Holm Hildebrand
Planchef

Revidering i december 2009

Plankarta, planbestämmelser och planbeskrivning har reviderats efter utställningen.
Revideringarna framgår av tjänsteutlåtandet 2009-12-18



Bilaga 1

DETALJPLAN

Dalénum del 1

inom stadsdelen Skärsätra
LIDINGÖ STAD

Genomförandebeskrivning

Genomförandebeskrivningen beskriver de åtgärder som behövs för att genomföra detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd 2007-12-10 – 2008-01-25

Utställning 2008-05-28 – 2008-07-07

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens godkännande första kvartalet 2010

Kommunfullmäktiges antagande första kvartalet 2010

Laga kraft tidigast andra kvartalet 2010

Planområdet kommer att byggas ut i etapper. Takt och turordning i utbyggnaden kommer att regleras i exploateringsavtalet. Utbyggnaden beräknas pågå under minst 10 år.

Angöring till planområdet och erforderlig sanering ska utföras innan byggnadsarbeten för bostäder mm påbörjas.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Staden är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Kommunalt huvudmannaskap innebär att staden svarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän platsmark. Utbyggnad och kostnad för detta regleras i separat exploateringsavtal.

Inom planområdets allmänna platser (huvudgata, lokalgata, park och torg) svarar byggherren för att bygga ut och iordningställa gator inklusive ny infart från Södra Kungsvägen till planområdet inklusive gång- och cykeltunnel, strandområde, torgytor samt gång- och cykelvägar på allmän platsmark.

Framtida ansvar för gång- och cykelvägar inom x-områden på kvartersmark samt tillfart över spårområde och gata under portik genom befintlig bebyggelse (z-områden) åvilar staden.

Inom planområdets kvartersmark svarar byggherren för att iordningställa vägar, gång- och cykelvägar, kvartersparker med lekplatser, samt andra anläggningar som föranleds av den tillkommande bebyggelsen.

Byggherren svarar för att från av staden anvisade punkter inom planområdet bygga ut VA-system inklusive dagvattenhantering. Den del av VA-systemet som skall utgöra allmän anläggning skall utföras enligt stadens kravspecifikation enligt teknisk beskrivning.

Fortum samt andra aktörer för allmänna ledningar svarar för sina ledningsnät delvis belägna på kvartersmark inom u-område.

Del av planområdet omfattas av strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken. Strandskyddet föreslås upphävt. Staden har hos länsstyrelsen begärt att strandskyddet skall upphävas.

För byggande i vatten erfordras miljödom. Berörd byggherre ansvarar för att ansökan ställs till Miljödomstolen.

Genomförandet regleras i exploateringsavtal mellan staden och byggherren. Exploateringsavtalet ska ersätta ett mellan parterna tecknat planeringsavtal, se även ”Exploateringsavtal och övriga avtal” nedan.

Exploateringsavtal och övriga avtal

Mellan staden och övriga byggherrar - JM, Diligentia och Fortum - finns ett överenskommet planeringsavtal, MSK 2006:310, baserat på planprogrammet. Syftet med planeringsavtalet är dels att reglera ett antal övergripande frågor som sammanhänger med programmet samt dels lägga fast de grundläggande ekonomiska och planmässiga förutsättningarna för stadens och övriga byggherrars medverkan i områdets förvandling. I avtalet regleras bland annat parternas fördelning av byggrätter, åtaganden och ansvar samt parternas andelstal för kostnader, drift- och underhåll med mera.

I samband med att ny detaljplan antas ersätts planeringsavtalet av ett exploateringsavtal. Då exploateringsavtalet träder i kraft upphör planeringsavtalet att gälla.

Staden har tecknat en principöverenskommelse med SL om frågor kopplade till Lidingöbanan.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägförhållanden

I planområdet ingående fastigheter är: Fastigheten Lidingö 10:577 ägs av JM AB, Lidingö 10:578 ägs av AB Fortum Värme samägd med Stockholms stad (Fortum) och Lidingö 10:579 ägs av Lidingöstrand Fastighets AB. Lidingö stad äger 8:25, 8:77, 8:185, 9:159, 10:294,295, 10:537, 10:564 och Larsbergs Brostuga 1. AB Storstockholms lokaltrafik (SL) äger Lidingö 8:1.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning sker genom fastighetsreglering och avstyckning. Förutom överföring mellan stadens egna fastigheter berörs Lidingö 8:1 och Lidingö 10: 577-579. Reglering mellan stadens fastigheter och Lidingö 10:577–579 och 8:1 behandlas i kommande avtal.

Ändrad fastighetsindelning kan innebära att gemensamhetsanläggningar för t ex vägar, garage, teknisk försörjning mm skall inrättas. Tredimensionell fastighetsbildning kan bli aktuell i kvarter med flera användningar.

De delar som utgör allmän plats ska fastighetsregleras till lämplig gatu- och parkmarksfastighet ägd av staden.

Nybildning och ombildning av fastigheter inom planområdet sker på initiativ av berörda fastighetsägare liksom inrättande av gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter.

Fastighetsplan upprättas inte.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Inom planområdet kan flera gemensamhetsanläggningar, för till exempel garage, väg, VA och andra tekniska anläggningar komma att inrättas efter ansökan av berörda fastighetsägare. I nordöstra delen av planområdet, norr om blivande äldreboende och förskola/skola, förutsätts tillfartsväg inrättas som gemensamhetsanläggning.

I detaljplanen finns mark som ska hållas tillgänglig för begränsad rätt för allmänna ändamål (x- och z-områden). Nya servitut bildas genom avtal eller i lantmäteriförrättning. Befintliga servitut inom planområdet avses upphävas eller ändras. Ansökan ställs till lantmäterimyndigheten av berörda parter.

Befintliga servitut finns angivna i fastighetsförteckningen.

Befintliga ledningsrätter ska flyttas eller skyddas under byggnadstiden.

Allmänna ledningar på kvartersmark förläggs inom u-områden i planområdet. Rätten att ha ledningar inom kvartersmark ska säkras genom ledningsrätt eller avtalsservitut.

Tekniska frågor

Ett gestaltningsprogram och teknisk beskrivning för planområdet kommer att bifogas exploateringsavtalet.

Inom planområdet har föroreningar påvisats i mark och i vissa byggnader. Planområdet ska saneras innan byggande får ske. Respektive fastighetsägare svarar för erforderlig sanering inom egen fastighet samt ansvarar också för att kontrollplan upprättas i samråd med stadens miljö- och stadsbyggnadskontor före sanering. Sanering av allmän platsmark bekostas av byggherren. Detta regleras i exploateringsavtalet.

Riskreducerande åtgärder med hänsyn tagen till värmeverket, Lidingöbanan och dess verksamhet utförs i samband med utbyggnaden av planområdet. Ansvar för genomförandet regleras i exploateringsavtal.

Innan bebyggelse vid stranden utförs ska påseglingsskydd utföras. Detta regleras dels i detaljplanen genom bestämmelse om bebyggelses avstånd från påseglingsskyddet dels i exploateringsavtal.

Respektive byggherre svarar vid utbyggnaden av planområdet för att utföra erforderliga bullerskyddsåtgärder.

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, tele och el finns i och i anslutning till planområdet.

Dagvatten ska omhändertas i stadens ledningsnät. Systemet ska utformas så att rening av förorenat vatten sker innan det släpps ut i Stadens ledningssystem.

VA-anläggningar som ska tillhöra det allmänna VA-nätet skall efter utförandet överlämnas till staden utan ersättning. VA-anläggning som inte ska tillhöra det allmänna VA-nätet och som betjänar mer än en fastighet skall förvaltas i form av en gemensamhetsanläggning. I övrigt svarar respektive byggherre för egna anläggningar tillhörande den egna fastigheten.

Respektive byggherre svarar för att tillkommande bebyggelse ansluts till befintligt fjärrvärmenät där så är lämpligt.

Befintliga tillfarter till planområdet får inte användas för byggtrafik.

Utförande av ny korsning i plan med Lidingöbanan regleras i avtal.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska regleringar mellan staden och övriga byggherrar avseende kostnader för detaljplanarbetet, gatukostnader, byggande av idrottshall och fotbollsplan, ersättning för befintliga parkanläggningar, skydds- och försköningsåtgärder, anläggningar inom

kvartersmark, markregleringar mm regleras i kommande exploateringsavtal.
Exploateringsavtalet baseras på planeringsavtal, MSK 2006:310.

Byggherren ska utan ersättning upplåta utrymme för allmänna VA-ledningar, fjärrvärme, el- och teleledningar, andra ledningar av allmän karaktär samt x-områden.

Kostnader för anläggningsavgift avseende VA-nätet regleras i exploateringsavtal.
Kostnader för el och fjärrvärme betalas enligt vid anslutningstillfället gällande taxa.

Trafik- och genomförandefrågor med SL regleras i avtal.

Myndigheter

Ansökan om lantmäteriförrättning söks hos Lantmäterimyndigheten i Stockholms län.

För byggnad i vatten erfordras miljödom. Ansökan ställs till Miljödomstolen.

LIDINGÖ MILJÖ- OCH
STADSBYGGNADSKONTOR
Upprättad i december 2009

Anna Hadenius
Miljö- och stadsbyggnadschef

Charlotta Holm Hildebrand
Planchef

Revidering i december 2009

Plankarta, planbestämmelser och planbeskrivning har reviderats efter utställningen.
Revideringarna framgår av tjänsteutlåtandet 2009-12-18