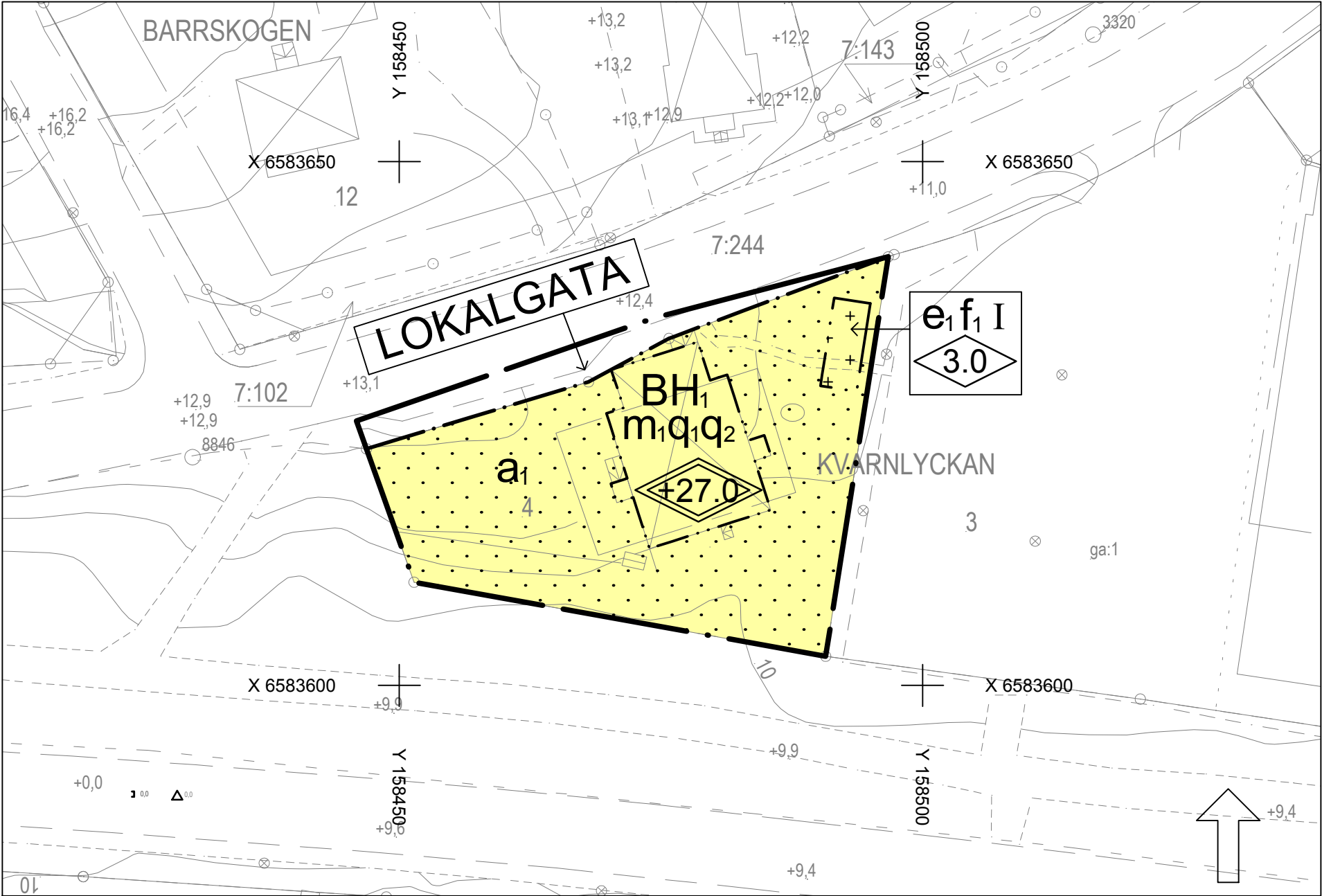
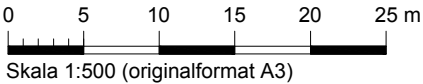




GRUNDKARTA
Ajourförd endast i planområdet
Mät noggrannhet: HMK bil, F
Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 18 00
i höjd: RH 2000
N-G Asp Dahl
Mätningssingenjör

- Beteckningar till grundkarta
- — — — — Användningsgräns sammanfallande med fastighetsgräns
 - — — — — Användningsgräns ej sammanfallande med fastighetsgräns
 - o — o — Fastighetsgräns med gränspunkter
 - — — — — Egenskapsgräns
 - — — — — Gräns mellan PARK och GATA
 - 5 7:345 Fastighetsbeteckning
 - — — — — Staket respektive häck
 - — — — — Mur respektive stödmur
 - — — — — Vägkant
 - — — — — Stig
 - ±16,5 ±16,2 Fastlagd gathöjd respektive mått gathöjd
 - ⊠ Bostadshus, gårdsbyggnad respektive annan byggnad
 - ⊠ Terrestert inmätt
 - ⊠ Fotogrammetiskt inmätt byggnad
 - — — — — Nivåkurva
 - * Inmätta lövträd respektive barrträd
 - ⊗ * Lövskog respektive barrskog
 - — — — — Trappa, pilen pekar uppåt
 - — — — — Tunnel
 - Lr Ledningsrätt
 - ga Gemensamhetsanläggning
 - s Servitut
 - S Samfälligt område



UPPLYSNINGAR
Planen handläggs med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900)

Till planen hör förutom denna plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning

Tillhör Lidingö miljö- och stadsbyggnadsnämnds
beslut den 17 Juni 2014, § 101

Eva Lagerblad
Sekreterare

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- — — — — Planområdesgräns
- — — — — Användningsgräns
- — — — — Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA Lokaltrafik

Kvartersmark

- BH1 Bostäder. Handel och service tillåts i källarplan (souterrängplan).

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- Minsta fastighetsstorlek för BH1 är 1000 kvm
- e1 Byggnad får inte inredas som bostad

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- — — — — Byggnad får inte uppföras
- + + + + + Marken får med undantag av uthus och förrädsbyggnad inte förses med byggnader

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

- 30 Högsta byggnadshöjd är 3 meter
- 27 Högsta taknockhöjd är 27 meter över nollplanet
- I Högsta antal våningar

Utseende

- f1 Byggnader ska utformas med hänsyn till befintliga kulturhistorisk huvudbyggnad och ha liknade kulörer. Se planbeskrivningen avsnitt Föresättnings och förslag, Kulturhistoriskt värdefull miljö, sid 9.

Värdefulla byggnader och områden

- q1 Huvudbyggnaden är kulturhistoriskt särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § PBL (2010:900). Byggnaden får inte rivas. Exteriören får inte förvanskas. Yttre byggnadsdelar och detaljer ska behållas och får inte förvanskas eller förgrövas. Vid utvändiga underhållsarbeten ska utförande beträffande utseende och kvalitet vara i överensstämmelse med originalutförande. Totalförstörd eller brandskadad huvudbyggnad ska återställas exteriört och ha samma byggnadsvolym. Se planbeskrivningen avsnitt Föresättnings och planförslag, Kulturhistoriskt värdefull miljö, sid 7-11.
- q2 Utformning vid tillgänglighetsanpassning och säkerhetsåtgärder ska i rimlig utsträckning ske med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde. Se planbeskrivningen avsnitt Föresättnings och planförslag, Kulturhistoriskt värdefull miljö, sid 7-11.

STÖRNINGSSKYDD

- m1 Fönster i fasad mot Kyrkvägen ska utformas så att riktvärdet 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 45 dB(A) maximal ljudnivå nattetid klaras för samtliga bostäder. Se planbeskrivning avsnitt Föresättnings och planförslag, Störningar och risken, Buller, sid 13.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft.

Ändrad lovplikt, lov med villkor

- a1 Marklov krävs för fällning av träd med en stamomkrets större än 100 cm, mått 1 meter upp på stammen.

LIDINGÖ STAD		Beslut	
Detaljplan för		Uppdrag	KS 2011-12-05, § 178
Kvarnlyckan 4		Samråd	MSN 2014-01-22, § 7
Hersby, Lidingö stad		Antagande	MSN 2014-06-17, § 101
		Laga kraft	2014-07-17
Miljö- och stadsbyggnadskontoret 2014-04-28			
Malin Lindqvist Planchef		Gunnar Lunnergård Planarkitekt	
Dnr MSN/2010:739	Genomförandetid 2014-07-17 -- 2019-07-17	Arkivbeteckning	



LAGA KRAFT 2014-07-17

2014-04-28
Antagandehandling
Dnr 2010:739

Tillhör Miljö- och stadsbyggnadsnämndens
beslut den 17 juni 2014, § 101

Eva Lagerblad
Sekreterare

Planbeskrivning

Detaljplan för Kvarnlyckan 4 i stadsdelen Hersby

Enkelt planförfarande. Upprättad i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900)

Handlingar

Plankarta med planbestämmelser
Denna planbeskrivning

Orienteringskarta med planområdets läge



Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra bostäder med handel och service i källarplan. Detaljplanen syftar även till att reglera ny användning så att den tar hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden.

Sedan 1995 har det bedrivits vårdboende för personer med missbruksproblem inom Kvarnlyckan 4. Vårdboendet har flyttat för att möjliggöra bostäder. Byggnaden inom Kvarnlyckan 4 utgörs av en kulturhistoriskt värdefull byggnad från tidigt 1900-tal.

Plandata

Geografisk avgränsning

Planområdet ligger i stadsdelen Hersby och utgör en del av Lidingös villastad. Planområdet omfattar cirka 1100 kvadratmeter.

Fastigheten angränsar till villastaden norrut och av en gång- och cykelväg samt Kyrkvägen söderut. I öster ligger ett gammalt lokstall som idag används för bland annat handel, hotell, friskvård och trafikskola. Mellan planområdet och lokstallarna ligger en parkeringsplats som rymmer cirka 65 bilar.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Kvarnlyckan 4 som är i privat ägo och del av Lidingö 7:244.



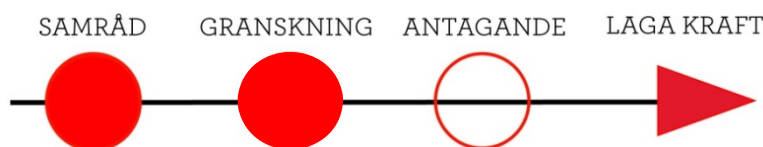
Flygfoto med planområdet markerat med vit linje, ej skalenlig.

Planens handläggning

Detaljplanen har initialt handlagts med normalt planförfarande i samrådskedet. Då det inkommit få yttranden under samrådsperioden har planen övergått till enkelt planförfarande.

Preliminär tidplan

Beslut om samråd	januari 2014
Samråd	februari 2014
Antagande	sommar 2014



Hushållningsbestämmelser

Detaljplanen är förenlig med bestämmelserna i 3 kap. miljöbalken avseende lämplig användning av mark- och vattenresurser.

Bedömning av planens miljöpåverkan enligt miljöbalken

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att detaljplanen inte medför en sådan betydande miljöpåverkan som fordrar en särskild miljöbedömning och upprättande av miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken. Bedömningen har gjorts utifrån kriterierna i bilaga (2 och) 4 i MKB-förordningen. Till hjälp har kontoret använt en checklista med de miljöaspekter som anges i 6 kap. 12 § punkt 6 miljöbalken.

Planen bedöms dock ha en viss påverkan. Främst då både helhetsmiljön i och kring fastigheten samt den aktuella byggnaden är kulturhistoriskt värdefulla. Det kulturhistoriska värdet bör särskilt beaktas i planarbetet.

Gamla solbelysta tallar har ett stort värde för ovanliga (rödlistade) insekter. Om tallarna inte skyddas i planen kan planen ge negativa effekter på den biologiska mångfalden.

Viss risk finns att boende i lägenheter mot Kyrkvägen kan komma att bli bullerutsatta, vilket innebär en negativ påverkan på människors hälsa. Planen har dock möjlighet att ställa krav på åtgärder som förbättrar bullersituationen inomhus vilket istället innebär en positiv påverkan.

Förekomsten av markradon är okänd vilket kan komma att innebära en måttlig påverkan på människors hälsa om inga åtgärder görs och marken visar sig vara högradonmark.

Att utveckla en fastighet inom ett område med befintlig infrastruktur bedöms generellt vara positivt i avseendet hushållning med materiella tillgångar.

De förväntade negativa konsekvenserna av planens genomförande bedöms som små och kan hanteras i planarbetet.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

ÖP 2012 anger att pågående markanvändning för aktuellt planområde är verksamheter/kontor. ÖP 2012 anger även att Kvarnlyckan 4 ingår i ett område som utpekats som "Kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer". Enligt ÖP 2012 ska byggnader och bebyggelsemiljöer med kulturhistoriska värden skyddas genom detaljplanläggning. Detta arbete ska baseras på aktuella bebyggelseinventeringar och antikvarisk kompetens.

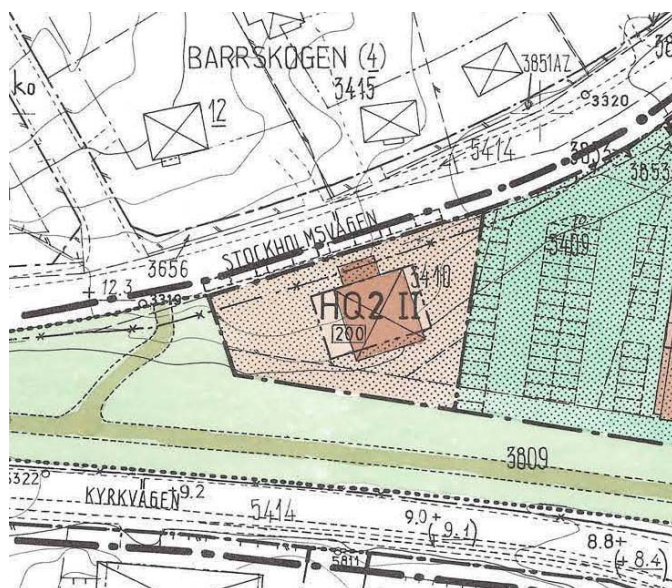
Föreslagen detaljplan överensstämmer i stora drag med översiktsplanens intentioner.

Detaljplan

Gällande detaljplan för Kvarnlyckan 4 är "Kyrkvägen, Klockarevägen mm. inom stadsdelarna Bo, Hersby och Näset, Lidingö Kommun, Förslag till ändring av stadsplan" upprättad 1981 och reviderad 1984-02-17.

Kvarnlyckan 4 är sedan 1984 detaljplanelagt för handelsändamål med bestämmelsen "HQ2" (kulturbyggnad med återuppbyggnadsrätt).

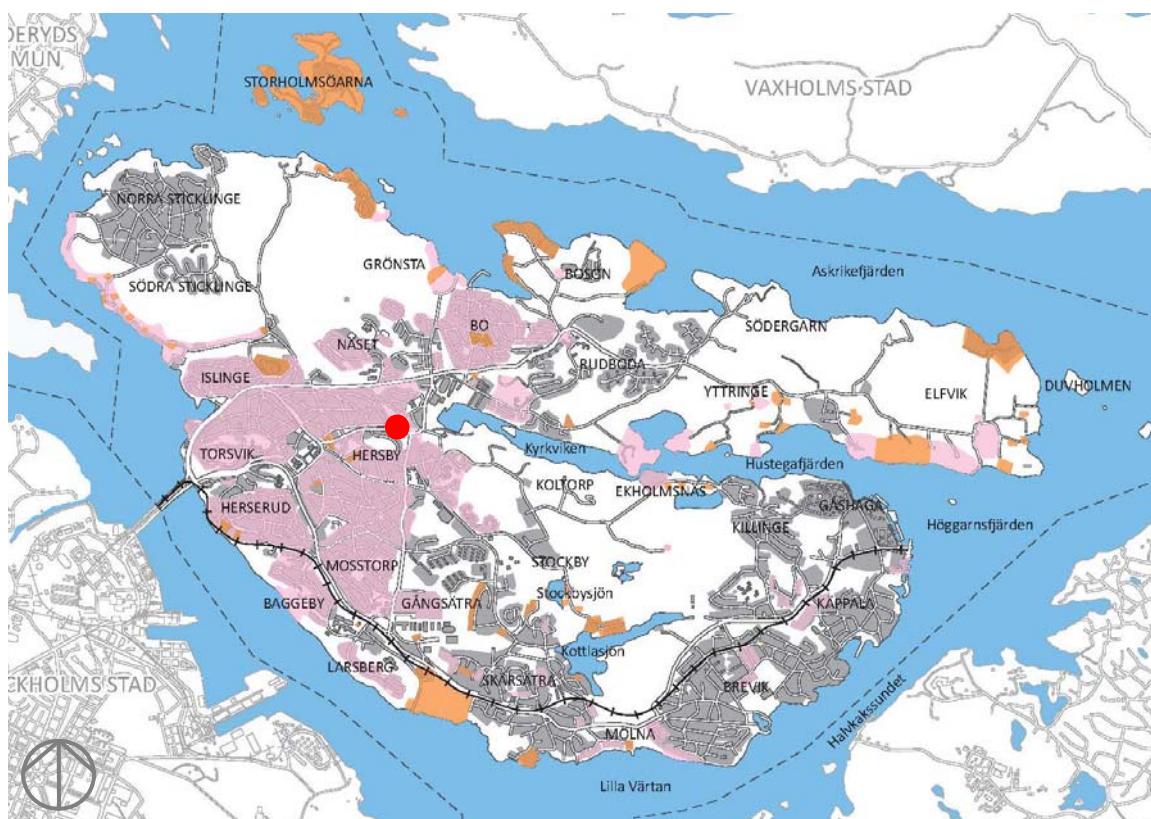
Planbeskrivningen för gällande stadsplan anger att HQ2 betecknat område får användas endast för handelsändamål och skall utgöra mark för befintlig kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bevaras. Åtgärder som minskar byggnadens kulturhistoriska värde får inte vidtas. Ny byggnad enligt angiven byggnadsrätt får uppföras endast om befintlig byggnad förstörs eller väsentligt skadats under omständigheter som ägaren inte råder över. Högst antal våningar anges till II (två våningar). Gällande stadsplan anger även att bebyggelse får uppföras med högst 200 kvadratmeter sammanlagd byggnadsarea (BYA). Området får inte heller indelas i mer än en tomt. Mark utanför byggnadsrätt anges som prickmark (mark som icke får bebyggas).



Utsnitt ur gällande stadsplan,
1984-02-17.

Kulturmiljö

Enligt Lidingö stads kulturmiljöprogram ingår Kvarnlyckan 4 i ett område som utpekats som en ”kulturhistoriskt värdefull helhetsmiljö”.



Karta från Översiktsplan 2013. Rosa fält markerar kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer som bör skyddas med bestämmelser. Röd markering visar planområdets läge.

Byggnaden inom planområdet är noterad som ”omistlig” i Stockholms Läns museums inventeringar från år 1995. För vidare beskrivning av byggnadens kulturhistoriska värden se rubrik *Befintlig bebyggelse* och *Kulturhistoriskt värdefull miljö*.

Förutsättningar och planförslag

Natur

Mark och vegetation

Kring planområdet finns uppväxt vegetation i form av buskar, träd och planteringar på tomtmark och parkmark längs Stockholmsvägen och Kyrkvägen.

Inom planområdet utgörs vegetationen främst av större friväxande buskar och ett flertal högvuxna karaktärsträd som lönn, rönn, tall och ek. Växtligheten ramar in bebyggelsen mot gatan. Planen har utförts med en generell administrativ bestämmelse a₁ – *Marklov krävs för fällning av träd med en stamomkrets större är 100 cm, mätt en meter upp på stammen.*

Rekreation och friluftsliv

Hälsans stig är en 6 km lång slinga på asfalterad väg som börjar och slutar i nära anslutning till Lidingö centrum. Slingan passerar planområdet i parkstråket mellan Stockholmsvägen och Kyrkvägen. Hälsans stig har belysning och plogas och sandas vintertid.

Två mindre lekplatser finns cirka 250 meter från planområdet.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt byggnadsgeologisk karta för Lidingö består marken i planområdet av lera.

Markradon

Marken inom Lidingö klassas generellt som normalradonmark med lokala inslag av högradonmark. Inga mätningar har gjorts för den aktuella fastigheten. Generellt gäller att byggnader ska utföras radonskyddat på normalradonmark och radonsäkra på högradonmark.

Bebyggelse

Bebyggelsen i anslutning till planområdet utgörs av blandad villabebyggelse och flerbostadshus i en till tre våningar. Öster om planområdet finns ett gammalt lokstall.

Bebyggelsen inom planområdet utgörs av en villa i två våningar samt vind och källare i souterräng, den så kallade Telefonvillan. Sedan 1995 bedrivs där vårdboende för personer med missbruksproblem. Verksamheten har beviljats tillfälligt bygglov fram till 2015-06-30 och detta kan därefter inte förlängas.

Telefonvillan ligger i direkt anslutning mot gata med entré riktad mot Stockholmsvägen. (Se utförligare beskrivning i avsnittet *Kulturhistoriskt värdefull miljö* nedan.)

Ingen ny bebyggelse föreslås. Befintlig byggnad föreslås ges ändrad användning, från handel till bostäder. Enligt översiktliga ritningar från arkitekt (Arkoplan, 2011) bedöms cirka fyra lägenheter (två fyror, en trea, en tvåa) kunna inrymmas i villan. Möjlighet till viss handel och service föreslås behållas i källarplan (souterrängplan). I fastighetens nordöstra del ges möjlighet att uppföra uthus/komplementbyggnader om totalt cirka 30 m². Övrig mark omfattas av prickmark vilket innebär att byggnad inte får uppföras.

Föreslagen detaljplan befäster i huvudsak befintliga förhållanden. Byggnaden förses med skyddsbestämmelse med anledning av dess kulturhistoriska värde.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Byggnaden inom planområdet är noterad som "omistlig" i Stockholms Läns museums inventeringar från år 1995 och enligt Lidingö stads kulturmiljöprogram ingår Kvarnlyckan 4 i ett område som utpekats som en "kulturhistoriskt värdefull helhetsmiljö".

I ÖP 2012 anges att byggnader och bebyggelsemiljöer med kulturhistoriska värden ska skyddas i detaljplan och att arbetet med detaljplaner ska baseras på aktuella bebyggelseinventeringar och antikvarisk kompetens.

Byggnaden inom Kvarnlyckan 4 har under hösten 2013 inventerats och värderats av antikvarie vilket sammanställts i ett PM (Lidingö Stad 2013). Nedanstående beskrivning och föreslagna skydds- och varsamhetsbestämmelser baseras på detta PM.

Historia

Telefonvillan uppfördes år 1910 efter ritningar av arkitekten Ivar Callmänder. Villan ägdes till en början av Stockholms Allmänna Telefonbolag (SAT) och användes som stadens huvudsakliga telegrafstation, därav namnet Telefonvillan. Telefonvillan inrymde ursprungligen både lokaler för telefoni och bostäder och formspråket är gestaltat utifrån dessa förutsättningar.

1982 övergick fastigheten till privatägo och gjordes om till lager, kontor och handelsändamål.



Telefonvillan sedd från Stockholmsvägen med entrédel åt norr.

Karaktärsdrag

Telefonvillan är uppförd i princip kvadratisk plan i två våningar med vind och källare i souterräng. Formspråket är egenartat med tysk påverkan och med referenser till arts and craft- rörelsen.

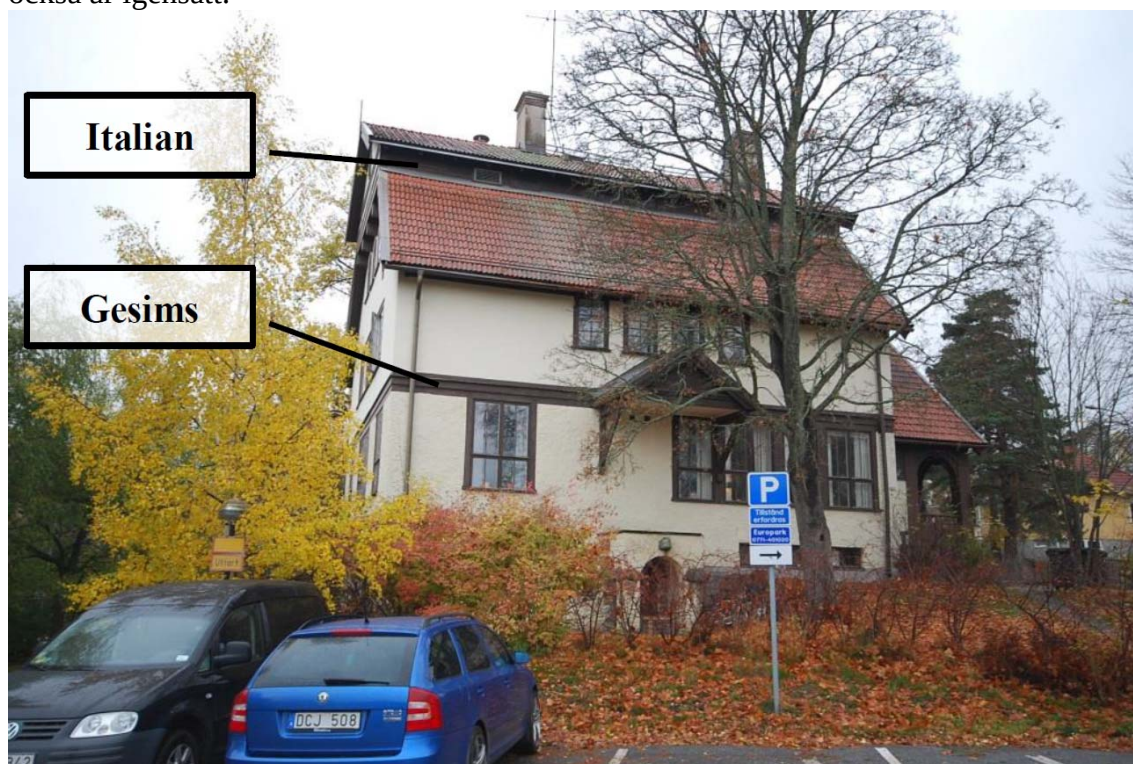
Stommen är uppförd i trä. Fasaderna i bottenvåningen är uppförda i blekt gul spritputs och de övre våningarna slätputsade i samma färg. Fönstersnickerier, foder, syllist och gesimser är bruna. Sockeln består av putsad betong med några inmurade fältstenar (runda naturstenar). Taket är utformat med sadeltak delat i två fall med mellanliggande italian. Taktäckningsmaterial är tvåkupigt rött lertegel. Byggnaden har två höga putsade skorstenar med krön med dekorativ mönstermurning i rött tegel.

I den lägre entrédelen åt norr fanns ursprungligen två entréer. Den ena till Rikstelefon och den andra till Stockholms Allmänna Telefonbolags (SAT) telefonhytter. Den ena entrén är idag igensatt.

När villan byggdes upptogs större delen av bottenvåningen av två apparatsalar. De stora fönstertyorna som finns kvar idag vittnar om behovet av dagsljus till de två stora apparatrummen. I bottenplanet fanns också en lägenhet om 1 rok och ett enkelrum. I övervåningen fanns 2 lägenheter medan vindsvåningen troligen var oinredd.

Villan har genomgått en rad inre ombyggnationer men exteriören är i stort sett kvar i ursprungligt skick.

De tydligaste exteriöra förändringarna ses i östra fasaden där en entré har satts igen men entrékvisten ännu finns kvar, samt i SAT:s ursprungliga entré åt Stockholmsvägen som också är igensatt.



Östra fasaden. Ursprungligt skärmtak och vilplan till den numera igensatta entrén finns kvar.

Skyddsbestämmelser

Plan och bygglagens 8 kap. 13 § kan ställa krav på att byggnader som anses vara särskilt värdefulla inte får förvanskas. Med ovanstående resonemang har Miljö- och stadsbyggnadskontoret valt att förse Telefonvillan med skyddsbestämmelser.

Skyddsbestämmelsen anges på plankartan med bestämmelsen q1 - *Huvudbyggnaden är kulturhistoriskt särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § PBL. Byggnaden får inte rivas. Exteriören får inte förvanskas. Yttre byggnadsdelar och detaljer ska behållas och får inte förvanskas eller förgrovas. Vid utvändiga underhållsarbeten ska utförande beträffande utseende och kvalitet vara i överensstämmelse med originalutförande. Totalförstörd eller brandskadad huvudbyggnad ska återställas exteriört och ha samma byggnadsvolym.*

Skyddsbestämmelsen q1 innebär att följande karaktärsdrag inte får förvanskas:

- Fasaderna får inte förändras. Utvändig tilläggsisolering är inte möjlig. Inga nya fönster får tas upp. Befintliga fönster ska vara kvar. Fönsterutformning får inte ändras med avseende på utformning, storlek och material. Fönstren ska fortsatt ligga i fasadliv.
- Fasaderna ska fortsatt vara spritputsade respektive slätputsade. Nuvarande kulörer ska behållas. Snickerierna ska fortsatt vara bruna med samma dimensioner som idag.
- Taken får inte förändras. Inga takkupor eller takfallsfönster tillåts. Italianen ska behållas intakt utan nya fönster. Taken ska fortsatt vara täckta med rött tvåkupigt lertegel. Dekorativa emblem ska fortsatt vara kvar.
- Entréverandor med skärmtak på konsoler får inte förändras. Ursprunglig entré med vindfång i norr med samtliga snickerier ska behållas. Ursprungliga entrédörrar ska behållas. Den ursprungliga entrén i öster får återställas men måste då återställas i sin helhet och till originalutförande. Dörr, överljusfönster och räcken ska alltså utföras i ursprungligt utseende och med ursprungliga material.

Byggnadens framtida användning kan komma att kräva åtgärder för att uppfylla ställda krav på exempelvis tillgänglighet och säkerhet. En avvägning ska då göras utifrån dess kulturhistoriska värde enligt ovan. Detta regleras i plankartan med bestämmelsen q2- *utformning vid tillgänglighetsanpassning och säkerhetsåtgärder ska i rimlig utsträckning ske med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde.*

Utseendebestämmelse för förrådsbyggnad

Planen medger att en förrådsbyggnad får uppföras i fastighetens nordöstra del. Friggebodsrätten finns inte för flerbostadshus. Ny byggnad ska utformas med hänsyn till befintlig kulturhistorisk huvudbyggnad och ha liknande kulörer, vilket regleras med bestämmelsen f1. Byggnadshöjden är satt till 3 meter.



Södra fasaden. Befintlig fönsterutformning. Samtliga fönster ligger i fasadliv. Fasad slät- respektive spriputsad i blekt gul kulör. Bruna snickerier.



Östra fasaden. Tak täckt med rött tvåkupigt lertegel. Italianen med ursprungliga fönster.



Västra fasaden. Entréveranda med skärmtak på konsoler. Ursprunglig entrédörr.

Offentlig och kommersiell service

Närmsta skola, Klockargårdensskola, är belägen cirka 250 meter från aktuellt planområde. Närmsta förskola, Kvarnskolan är belägen cirka 200 meter från planområdet. Även fritidsgård finns cirka 300 meter från planområdet.

Närmsta vårdcentral finns cirka 900 meter från planområdet och i Torsvikcentrum cirka 1,6 kilometer från planområdet finns ytterligare sjukvård.

I lokstallett direkt öster om planområdet finns bland annat handel, hotell, friskvård och trafikskola. Mataffär finns cirka 900 meter väster om planområdet.

Planen medger som alternativ till bostad även handel i byggnadens souterrängplan. Till handel räknas även service och hantverk av olika slag till exempel skomakeri, bank, resebyrå, fastighetsförmedling och restaurang eller café.

Verksamheten bör inte vara störande för omgivningen. Detta med anledning av att det är en bostadsmiljö och hänsyn måste tas till att grannar inte störs.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet är tillgängligt för samtliga trafikslag. Fastigheten Kvarnlyckan 4 angörs från Stockholmsvägen som löper parallellt med Kyrkvägen. Fastigheten och intilliggande parkering förutsätts även fortsättningsvis angöras från Stockholmsvägen.

Gång- och cykeltrafik

Söder om planområdet löper en separat gång- och cykelbana som leder till Lidingö centrum i väster och mot bland annat idrottsplats och småbåtshamn i öster för att

kopplas samman med det större gång- och cykelnätet i kommunen. Längs Stockholmsvägen är det blandtrafik men trottoar på en eller ibland på båda sidor av vägen. Cykelparkering ordnas inom den egna fastigheten.

Kollektivtrafik

Kyrkvägen trafikeras av flertalet olika busslinjer. Närmaste hållplats ligger inom 100 meter från planområdet vilken trafikeras av linje 203, 204, 211 och 212 mot Lidingö centrum med 10-minuterstrafik stor del av dygnet.

Parkering

Fastigheten Kvarnlyckan 4 ingår i gemensamhetsanläggningen direkt öster om planområdet som medger utnyttjande för del av parkeringsytan. Kvarnlyckan 4 har enligt anläggningsbeslut i gemensamhetsanläggning Kvarnlyckan ga:1 rätt till 15 andelstal. Parkeringen rymmer i dagsläget 55 parkeringsplatser, vilket ger Kvarnlyckan 4 rätt till åtta parkeringsplatser.

Enligt översiktliga ritningar från arkitekt (Arkoplan, 2011) bedöms cirka fyra lägenheter (två fyror, en trea, en tvåa) kunna inrymmas i villan. Enligt parkeringsnorm för Lidingö stad, antagen år 2003, har Kvarnlyckan 4 med föreslagen lägenhetslösning behov av sex parkeringar. Därutöver tillkommer parkeringsbehov för eventuell verksamhet i souterrängplan (källarplan). Med hänsyn till takhöjder etc. bedöms ungefär halva källarplanet kunna användas som verksamhetslokaler, vilket motsvarar cirka 100 m². Två parkeringsplatser per 100 m² motsvarar ett parkeringstal på 20 bilplatser/1000 m² våningsyta. I det förslag till parkeringsnorm för Lidingö stad som är under framtagande anges att i centrala Lidingö gäller 19 p-platser per 1000 m² BTA handelslokal. Med hänsyn till det centrala läget, att kollektivtrafikförsörjning finns till området samt den typ av verksamhet som kan tänkas etableras inom fastigheten har bedömningen gjorts att parkeringsbehovet är tillgodosett i och med andelen i gemensamhetsanläggningen Kvarnlyckan ga:1. Om behovet av fler parkeringsplatser skulle uppstå kan samnyttjande mellan boendeparkering och verksamhetsparkering vara ett lämpligt alternativ.

Om källarplanet används som bostad rymmer, enligt ritningar från arkitekt (Arkoplan, 2011), ett rum och kök i källarplan, vilket ger behov av en parkeringsplats. De totalt fem lägenheterna nyttjar då sju av de åtta tillgängliga parkeringsplatser.

Tillgänglighet

Tomten sluttar mot söder med en höjdskillnad på cirka 2 meter. Byggnadens befintliga huvudentré mot Stockholmsvägen angörs med en trappa. Tillgänglighet till entréer kan lösas genom ramper alternativt hiss. Lägenheternas tillgänglighet invändigt kan tillgodoses enligt skisser från arkitekt (Arkoplan, 2011).

Om byggnadens framtida användning kräver åtgärder för att uppfylla ställda krav på exempelvis tillgänglighet och säkerhet ska en avvägning göras utifrån dess kulturhistoriska värde. Detta regleras i plankartan med bestämmelsen *q₂- utformning vid tillgänglighetsanpassning och säkerhetsåtgärder ska ske med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde.*

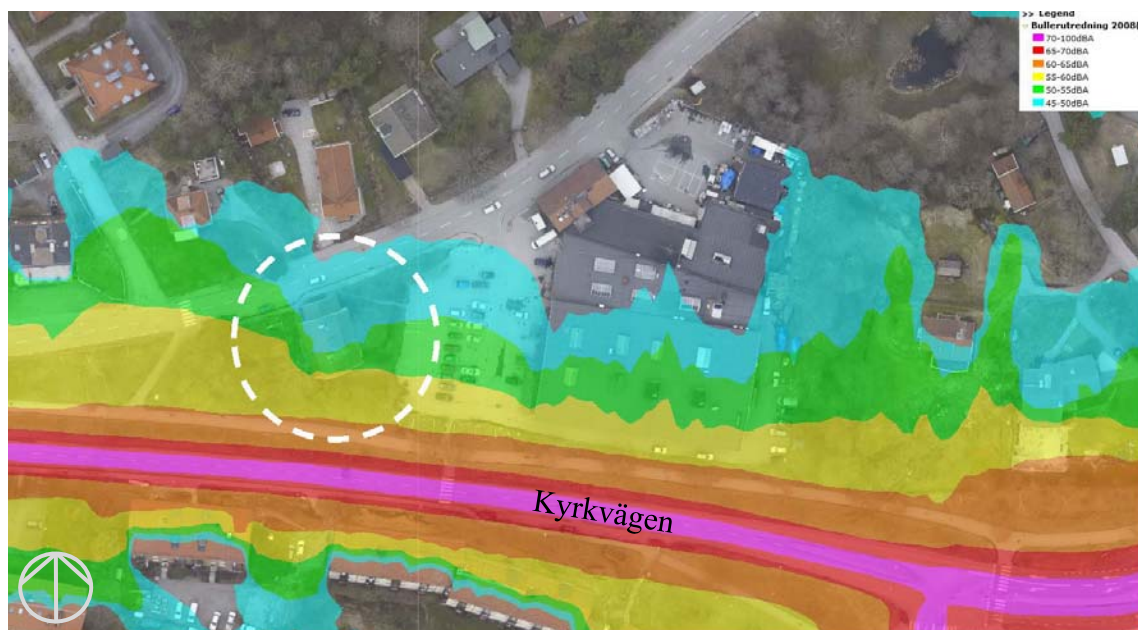
Störningar och risker

Buller

Planområdet är omgärdat av vägar och en större parkeringsplats, varpå buller kan påverka föreslagna bostäder negativt. En bullerutredning har därför gjorts (ADL Konsult 2011).

Utomhusbuller vid fasad är beräknade till en ekvivalent ljudnivå mellan 50-55 dBA enligt Lidingö Stad. Huvudsaklig bullerkälla är Kyrkvägen. En ekvivalent ljudnivå under 55 dBA innebär att gällande riktvärden för trafikbuller utomhus vid fasad klaras. Även riktvärdet för uteplats (70 dBA maximalnivå) klaras. Ljudnivån från trafikbuller i lägenheterna får inte överstiga 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 45 dB(A) maximal ljudnivå nattetid. Genomförd bullerutredning (ADL konsult 2011) visar att dessa riktlinjer överskrids i vissa av de planerade lägenheterna. I dagsläget är fönster i fasad mot Kyrkvägen dåligt isolerade. För att uppfylla riktlinjerna för inomhusbuller och samtidigt bevara fasadens kulturvärden utvändigt föreslås att fönstren förstärks invändigt. Detta regleras med planbestämmelsen m_1 – *fönster i fasad mot Kyrkvägen ska utformas så att riktvärdet 30dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 45 dB(A) maximalljudnivå nattetid klaras för samtliga bostäder.*

Utformningen regleras med bestämmelsen q_1 som innebär att de bullerdämpande åtgärderna måste göras på insidan då fönsterutformningen inte får ändras med avseende på utformning, storlek och material.



Karta från bullerutredning

Teknisk försörjning

I området finns teknisk infrastruktur så som vatten, avlopp, dagvatten, fjärrvärme, el och kommunal avfallshantering. Den tekniska infrastrukturen bedöms ha kapacitet för föreslagen ändring.

Konsekvenser av planens genomförande

Planen ger förutsättningar för nya bostäder vilket är positivt med hänsyn till rådande bostadsbrist. Då planen som ett alternativ till bostad ger möjlighet till handel i souterrängplan möjliggörs en blandning av funktioner i området vilket är positivt ur flera perspektiv. Bland annat befolkas området under fler av dygnets timmar vilket ofta upplevs som en trygghet och bidrar till en mer levande stadsdel. Verksamheten kan också innebära närservice för de boende i området. För barn och ungdomar finns det många olika aktiviteter i närområdet t.ex. finns det ett gym ca 30 meter från planområdet, en fritidsgård ligger ca 300 meter från planområdet och för de mindre barnen finns det två mindre lekplatser ca 250 meter från planområdet. Runt fastigheten finns två relativt trafikerade vägar, Stockholmsvägen och Kyrkvägen. Längs med Kyrkvägen finns ett flertal övergångsställen så barn, ungdomar och vuxna kan ta sig över vägen på ett säkert sätt. Inom planområdet finns möjlighet att skapa en trevlig trädgård med uteplatser och lekmöjligheter för barn, ungdomar och vuxna som kan komma att bo i bostadshus.

Planens bedöms ha positiva konsekvenser för kulturmiljö då skyddsbestämmelser förslås som grundas på mer utförliga underlag än tidigare.

Planen bedöms också innebära positiva konsekvenser för växt- och djurlivet då äldre träd skyddas i planen genom utökat marklov.

I planen bedöms bullerfrågan hanteras på ett sätt att människors hälsa inte påverkas negativt.

I avseendet hushållning med materiella tillgångar bedöms det positivt att utveckla en fastighet inom område med utbyggd infrastruktur.

Administrativa frågor

Bygglovsplikt

Detaljplanen innebär utökad lovplikt i detaljplaneområdet då marklov krävs för fällning av träd (a₁). Motiv till ändring av lovplikt är att träden bedöms vara viktiga för den biologiska mångfalden lokalt samt vara viktiga för den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

I övrigt behålls bygglovsplikten på den nivå plan- och bygglagen anger för områden inom detaljplan.

Genomförandefrågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne förorsakas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som gått förlorade.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Närmast Stockholmsvägen planläggs ett område som lokalgata där kommunen huvudman.

Staden ansvarar för drift och underhåll av vatten- och avloppsanläggningar fram till en förbindelsepunkt vid tomtgräns.

Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och framtida drift av eventuella tillkommande servisledningar (enskild ledning in till den egna fastigheten).

Ekonomiska frågor

Detaljplanekostnader

Kostnad för framtagande av detaljplanehandling bekostas av exploatören vilket regleras i ett planavtal.

Ersättning

När en detaljplanen anges med skyddsbestämmelser och rivningsförbud kan den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen ha rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten.

Tekniska frågor

Tekniska anläggningar

Vatten- och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunala vatten- och avloppsledningar vilka bedöms ha kapacitet för den utbyggnad detaljplanen medger.

Fjärrvärme

Huvudledning för fjärrvärme går närmast i Stockholmsvägen samt i Kyrkvägen. Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan och fastighetsbildningsåtgärder

Minsta fastighetsstorlek är 1000 meter vilket regleras i detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Inga gemensamhetsanläggningar eller servitut belastar fastigheten. Inga gemensamhetsanläggningar eller servitut behöver skapas för att genomföra planen.

En förutsättning för att behovet av parkeringsplatser för Kvarnlyckan 4 ska tillgodoses är det befintliga avtal som ger fastigheten rätt till 15 andelstal i *gemensamhetsanläggning Kvarnlyckan ga:1*.

Avgifter och taxor

Vatten- och avlopp

Avgifter för vatten och avlopp tas ut enligt stadens taxa. För närmare upplysningar om taxan kontaktas Lidingö tekniska förvaltning.

Bygglov, bygganmälan och planavgift

För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för byggnadsnämndens verksamhet.

Utredningar

- Kvarnlyckan 4, Ombyggnad till bostäder, Ljud PM, Akustik Data Ljud-konsult, 2011-05-20
- Bullerkartering, Lidingö stad, 2008
- Skisser redovisande möjlig planlösning, Arkoplan, 2011
- PM Kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad, Kvarnlyckan 4. Inventering och värdering utfört av Christer Wik, Lidingö Stad, 2013

Medverkande tjänstemän

Gunnar Lunnergård, planarkitekt, Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Mia Lindstedt, bygglovarkitekt, Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christer Wik, byggnadsantikvarie, Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Emelie Torp, exploateringsingenjör, Stadsledningskontoret
Jerker Idestam Almquist, kommunekolog, Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Flemming Bengtsson, projektledare, Tekniska förvaltningen

Medverkande konsulter

Emily Lidman, planeringsarkitekt, Tema Stadsbyggnad

Ylva Hedin, planeringsarkitekt, Tema Stadsbyggnad

Annika Persson, landskapsarkitekt, Tema Stadsbyggnad

Malin Lindqvist
Planchef

Gunnar Lunnergård
Planarkitekt