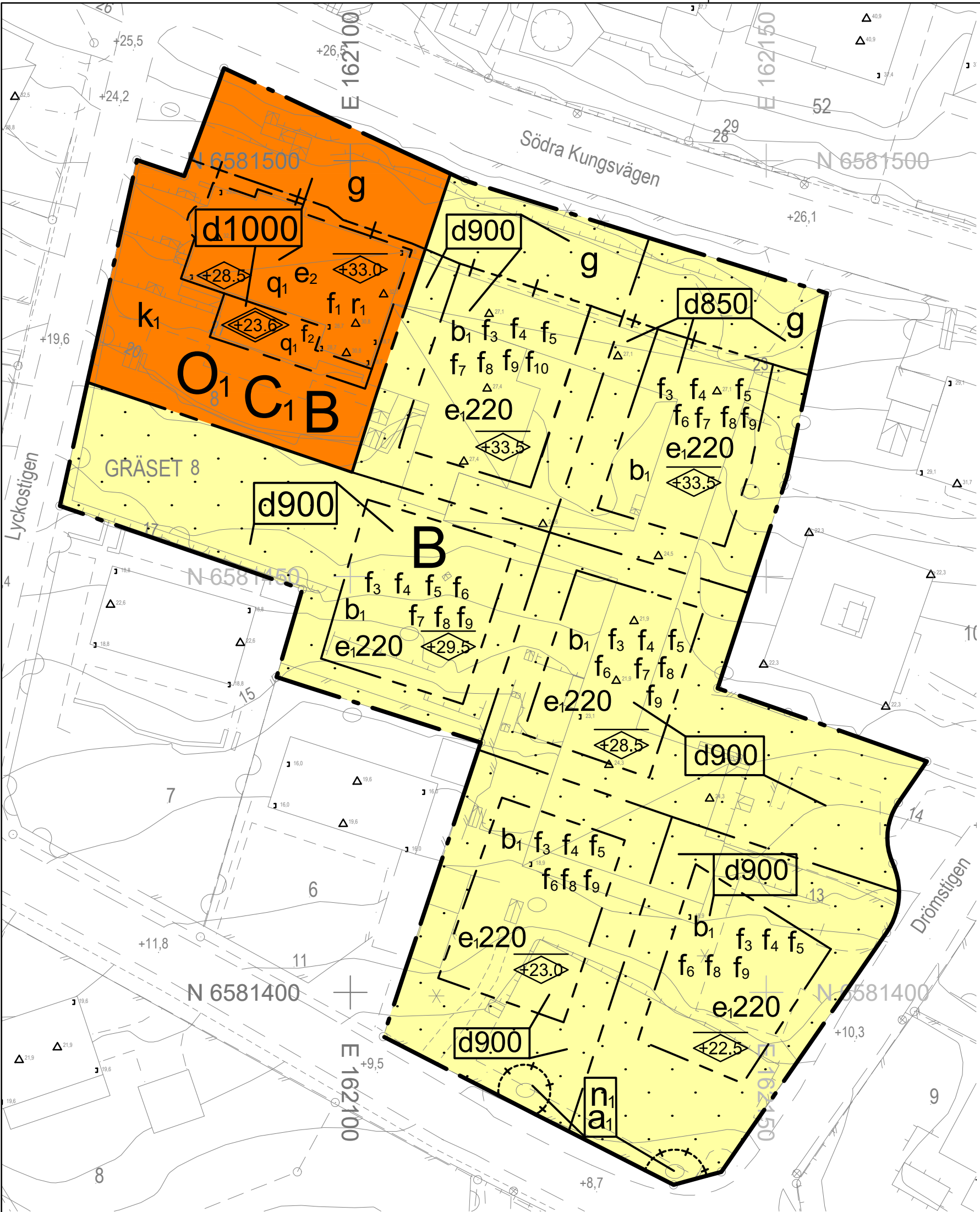


GRUNDKARTA
Ajourförd endast i planområdet
Mättnoggrannhet: HMK bil. F
Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 18 00
i höjd: RH 2000

Grundkarta upprättad
2018-04-24
Liselotte Lundgren Nilsson
Kart- och mättsamordnare

Beteckningar till grundkarta

- Användningsgräns sammanfallande med fastighetsgräns
- - - Användningsgräns ej sammanfallande med fastighetsgräns
- - - Fastighetsgräns med gränspunkter
- - - Egenskapsgräns
- - - Gräns mellan PARK och GATA
- 5 8:77 Fastighetsbeteckning
- Staket respektive häck
- Mur respektive stödmur
- Väggkant
- Stig
- Fastlagd gathöjd respektive mätt gathöjd
- Bostadshus, gårdsbyggnad respektive annan byggnad
- Terrestert inmätt

Fotogrammetriskt inmätt byggnad

Nivåkurva

Inmätta lövträd respektive barrträd

Lövskog respektive barrskog

Trappa, pilen pekar uppåt

Tunnel

Lr Ledningsrätt

gs Gemensamhetsanläggning

s Servitut

S Samfälligt område

UPPLYSNINGAR
Planen upprättas enligt plan- och bygglagen (2010:900) i sin lydelse efter 1 januari 2015 och handläggs med utökad förfarande.

Till planen hör förutom denna plankarta med bestämmelser en planbeskrivning i vilken genomförandefrågor ingår.

Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglov.

Tillhör Lidingö kommunfullmäktiges beslut den 22 oktober 2018, § 114

Per Franzén
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
- Administrativ gräns
- Administrativ- och egenskapsgräns

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

- B Bostäder
- O Hotell och konferens
- C Restaurang

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- e.000 Största byggnadsarea (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- e₂ Maximalt 4 stycken lägenheter får inrymmas i huvudbyggnaden (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- +0,0 Högsta nockhöjd i meter över stadens nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- +0,0 Högsta totalhöjd i meter över stadens nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- +0,0 Högsta byggnadshöjd i meter över stadens nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- d000 Minsta fastighetsstorlek (PBL 4 kap 18 § första stycket)

Nya byggnader ska anordnas med radonskyddande konstruktion. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

- b₁ Takvatten ska infiltrera på tomten (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f₁ Utöver angiven takprofil får frontespis och takkupor finnas. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f₂ Befintlig balustrad får överstiga angiven totalhöjd. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f₃ Endast ett friliggande en- eller tvåbostadshus (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f₄ Byggnaden ska placeras med kortsidan mot Södra Kungsvägen. Tak ska utföras med takåsen parallell med byggnadens långsida. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f₅ Fasad ska utföras med hög gestaltungsambition, hög materialkvalitet och väl utformade detaljer (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f₆ Byggnad ska utformas med sadeltak, mansardtak eller valmat tak (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f₇ Hus ska utföras terränganpassat. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f₈ Fasadmaterial ska utgöras av trä eller puts (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f₉ Max 1/3 av takets bredd får upptas av takkupor och frontespis. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f₁₀ Byggnad ska utformas med valmat tak (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

n₁ Trädet får inte fällas. Träd ska skyddas från skador i form av jordkompaktering samt skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädssjukdom få fällas. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

Parkeringsytor ska anläggas med genomsläppligt material. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

- q₁ Byggnaden är kulturhistoriskt särskilt värdefull och omfattas av bestämmelserna i 8 kap. 13 § PBL. Villans ursprungliga exteriör, byggnadsdelar och detaljer från 1920-talet ska behållas och får inte förvanskas. De på plankartan specificerade karaktärsdragen får inte förvanskas. Vid utvändiga underhållsarbeten ska utförande, material och materialkvalitet vara i överensstämmelse med originalutförande. Brandskadad eller totalförstörd byggnad ska återställas exteriört. (PBL 4 kap 16 § punkt 3)
- r₁ Byggnaden får inte rivas. (PBL 4 kap 16 § punkt 4)
- k₁ De karaktärsdrag och värden hos trädgårdsanläggningen som anges på plankartan ska särskilt beaktas vid ändring. (PBL 4 kap 16 § punkt 2)

Byggnad får inte uppföras (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)

För bebyggelse med skyddsbestämmelse q₁ krävs bygglov för yttre underhåll så som målning eller byte av fasadmaterial, fönster, dörrar eller takmaterial.

Området ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö. Inom området gäller utökad lovplikt för komplementbyggnader och tillbyggnader som annars är lovbeFriade enligt PBL 9 kap. 4§. (PBL 4 kap 15 §)

- a₁ Marklov krävs för fällning av träd markerade med n₁. (PBL 4 kap 15 §)
- g Område eller utrymme som reserveras för att ge utrymme för gemensamhetsanläggning (PBL 4 kap 18 § första stycket)

Upplysning

Fastighetsplanen som vann laga kraft 1997-11-18 (aktbeteckning 0186-P97/1118) upphör att gälla när denna detaljplan vinner laga kraft.

Karaktärsdrag som inte får förvanskas (Villa Brevik)

Tak med rött, enkupigt tegel med brutet takfall
Gulmålad putsfasad
Fönstersnickerier
Hörnpilastrar
Fönsterluckor
Smidesbalkonger
Stensockel
Balustrad på terrass
Pelargång i granit
Burspråk

Karaktärsdrag som ska beaktas (trädgård)

Stödmurar i natursten
Gångar och partier stensatta med smågatsten
Terrasser
Trappor i granit

LIDINGÖ STAD Detaljplan för Gräset 8 (Villa Brevik) stadsdelen Brevik		Beslut Uppdrag KS 2015-06-17, § 14 Samråd MSN 2018-02-21, § 22 Granskning MSN 2018-05-23, § 100 Antagande KF 2018-10-22, § 114	
Miljö- och stadsbyggnadskontoret 2018-06-20		ANTAGANDEHANDLING	
Per Wilhelmsson Planchef		Ritad av Ida Aronsson Planarkitekt Sweco Architects	
Dnr MSN/2015:294	Genomförandetid 2019-08-14 -- 2024-08-14	Arkivbeteckning	



Tillhör Lidingö kommunfullmäktiges
beslut den 22 oktober 2018 § 114

LAGA KRAFT 2019-08-14
Antagandehandling
2018-06-20

Per Franzén Sekreterare

Detaljplan (utökat planförfarande)

Upprättad i enlighet med Plan- och bygglagen 2010:900 (i dess lydelse efter den 1 januari 2015)

Detaljplan för Gräset 8 (Villa Brevik)
stadsdelen Brevik

Planbeskrivning

Handlingar:

Plankarta med planbestämmelser

Denna planbeskrivning

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

Gestaltningssprogram

Orienteringskarta med planområdets läge



Innehållsförteckning

Inledning	3
Handlingar	3
Utredningar	3
Planens handläggning	3
Bedömning av planens miljöpåverkan enligt miljöbalken	3
Planens överensstämmelse med översiktsplanen och hushållningsbestämmelserna i miljöbalken	4
Plandata	5
Tidigare ställningstagande	5
Förutsättningar	8
Befintlig bebyggelse och markanvändning	8
Tillgänglighet	8
Kulturmiljö, gestaltning och landskapsbild	8
Natur/trädgård	11
Geotekniska förhållanden	13
Förorenad mark	13
Risk för höga vattenstånd	13
Fornlämningar	14
Gator, trafik och parkering	14
Kollektivtrafik	15
Teknisk försörjning	15
Störningar och risker	16
Miljökvalitetsnormer	17
Förändringar	18
Bebyggelse och markanvändning	18
Tillgänglighet	30
Kulturmiljö, gestaltning och landskapsbild	30
Natur/trädgård	34
Geotekniska förhållanden	35
Gator, trafik och parkering	35
Kollektivtrafik	37
Teknisk försörjning	37
Störningar och risker	39
Miljökvalitetsnormer	39
Konsekvenser av planens genomförande	40
Administrativa frågor	44
Genomförandefrågor	45

Inledning

Handlingar

Planförslaget består av:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande
- gestaltungsprogram

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- Dagvattenutredning, WSP Samhällsbyggnad, 2018-01-25
- Trafik-PM, Grontmij AB, 2013-12-06
- Kv. Gräset 8, Antikvarisk förundersökning, Reichmann antikvarier AB, 2016-07-06
- Kv. Gräset 8, Kulturmiljöbeskrivning med konsekvensanalys, Reichmann antikvarier AB, 2016-09-30
- PM avseende topografiska- och geoteknisk förhållanden, grundläggningsförhållanden m.m. Kelin Marksupport AB, 2016-11-01

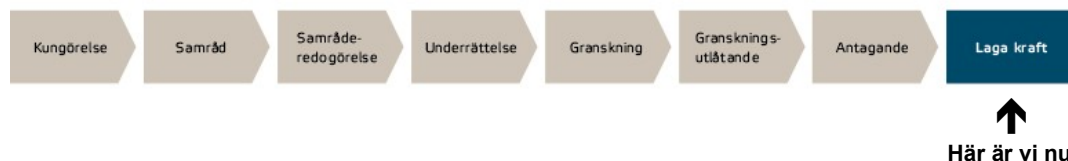
Planens handläggning

Planprogram och förfarande

Staden har bedömt att planen inte innebär sådana förändringar att planen behöver föregås av ett programskede (plan- och bygglagen 5 kap. 10 §). Detaljplanen medför heller inte sådan betydande miljöpåverkan som fordrar en miljöbedömning och upprättande av miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken, se nedan.

Detaljplanen föreslås handläggas med utökat förfarande (PBL 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015) då förslaget bara till viss del har stöd i översiktsplanen. Läs mer under rubriken Översiktsplan i kapitlet Tidigare ställningstagande.

Utökat förfarande



Bedömning av planens miljöpåverkan enligt miljöbalken

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har tillsammans med Teknik- och fastighetsförvaltningen bedömt att detaljplanen inte medför en sådan betydande miljöpåverkan som fordrar en 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. Detaljplanen berör endast ett mindre, lokalt område som idag inte innehåller några särskilda naturvärden. I området finns naturvärden knutna till två gamla ekar, dessa skyddas och bevaras i planförslaget. Planförslaget innebär en förändrad stadsbild i kvarteret men konsekvenserna bedöms inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken. Planens genomförande bedöms inte medföra risker för människors hälsa eller säkerhet eller för miljön. Planens genomförande bedöms inte motverka miljö kvalitetsnormerna för luft och vatten eller möjligheten att uppnå nationella, regionala eller kommunala miljömål. Detaljplanen skyddar Villa Brevik som anses vara kulturhistoriskt särskilt värdefull. Planförslaget bedöms inte påverka några kulturhistoriska värden negativt.

Planens överensstämmelse med översiktsplanen och hushållningsbestämmelserna i miljöbalken

Detaljplanen är inte till fullo förenlig med stadens översiktsplan. I översiktsplan 2012 redovisas området med den pågående markanvändningen verksamhet/kontor, medan aktuellt planförslag möjliggör bostäder och hotell. Läs mer under rubriken Översiktsplan i kapitlet Tidigare ställningstagande.

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av nya bostäder inom planområdet samt skydda 1920-talsvillan, Villa Brevik, på fastigheten och ge den en flexibel användning för framtiden. Villa Brevik ska kunna användas som bostad, restaurang, hotell och konferens. Användningen kan antingen vara en av ovanstående eller en kombination av dem. De sex nya bostadshusen ska bestå av friliggande en- eller tvåbostadshus med en hög gestaltningsambition. De nya byggnaderna ska harmoniera med Villa Brevik och smälta in i området samt utseendemässigt bidra till ett varierat inslag i villastadsområdet. Karaktären på den nya bebyggelsen ska inspireras av svensk sekelskiftesarkitektur, 1890- till 1920-tals klassicism, nationalromantik eller jugend. Till detaljplanen finns ett gestaltningsprogram som anger riktlinjerna för ny bebyggelse. Bebyggelsen ska anpassas till topografin på fastigheten och till kulturmiljön i Breviks villastad. Syftet med detaljplanen är även skydda värdefulla träd på fastigheten och säkerställa en fungerande dagvattenhanteringen inom fastigheten.

Bakgrund

Den äldre villan på fastigheten Gräset 8 byggdes ursprungligen som en privatbostad, att men såldes 1958 till HSB som började använda den som utbildningsanläggning för anställda inom HSB. Under efterkrigstiden tillkom ett stort antal utbildnings-/konferensanläggningar ägda av stora organisationer och företag. Bara på Lidingö fanns det på 1960-70 talet 10 stycken anläggningar som alla fortfarande är verksamma. Över tiden har organisationerna sålt de flesta anläggningar vilka kommit att erbjuda konferensmöjligheter, restaurang och hotell för allmänna marknaden. I början av 1990-talet öppnade Villa Brevik för allmänheten och 1997 såldes anläggningen till nuvarande ägare. I mars 2015 ansökte fastighetsägaren om planbesked för att möjliggöra byggnation av bostäder på fastigheten. I juni 2015 gav planutskottet i uppdrag åt miljö- och stadsbyggnadsnämnden att upprätta detaljplanen i huvudsaklig överensstämmelse med start-PM daterad 2015-05-12. I start-PM föreslås en bebyggelse med stadsvillor, parhus och radhus. Vid kommunstyrelsens sammanträde i januari 2018 har

planuppdraget justerats med en minskad exploateringsnivå och en bebyggelse bestående av sex stycken nya friliggande en- eller tvåbostadshus. Planen upprättas i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Plandata

Geografisk avgränsning och markägförhållanden

Planområdet ligger i stadsdelen Brevik och består av fastigheten Gräset 8. Planområdet avgränsas i norr av Södra Kungsvägen, i öster av befintliga villafastigheter och Drömstigen, i söder av befintliga villafastigheter och Trädgårdsvägen, i väster av befintliga villafastigheter och Lyckostigen. Avståndet till Breviks centrum är cirka 500 meter och till Lidingö centrum är det 6,5 km. Fastigheten Gräset 8 är cirka 7300 m² och i privat ägo.



Planområdets lokalisering i stadsdelen Brevik



Planområdet, fastigheten Gräset 8.

Tidigare ställningstagande

Miljöprogram

Lidingö stad har antagit ett miljöprogram, *Lidingös miljöprogram 2011-2020*, med tio lokala miljömål som ska uppfyllas.

Lidingö stads tio lokala miljömål:

Energismart stad

1. Effektiv energianvändning
2. Grön energi
3. Hållbara transportsystem

Hållbar grön ö

4. Hållbar bebyggelse
5. Hållbar kommunal verksamhet
6. Rik natur och rent vatten
7. Inbjudande park-, natur- och kulturmiljöer

Miljökloka val

8. Hög miljömedvetenhet
9. Miljöklok konsumtion och slutna kretslopp
10. Hållbart resande

I samband med bedömningen av planens miljöpåverkan har det gjorts en bedömning av hur detaljplanen överensstämmer med dessa mål. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har tillsammans med Teknik- och fastighetsförvaltningen bedömt att detaljplanen bidrar till att mål 7 och 10 uppfylls.

Riksintresse

Planområdet berörs av särskilda hushållningsbestämmelser enligt MB 4 kap 1-3§. Bestämmelserna avser natur- och kulturvärden samt turismens och friluftslivets rörlighet inom kustområden. Bestämmelserna utgör dock inget hinder för utveckling av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

Inga andra riksintressen eller nationalstadsparken enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken berörs.

Översiktsplan

I markanvändningskartan till översiktsplanen redovisas aktuellt område som verksamhet/kontor under rubriken pågående markanvändning. Anledningen till att aktuell detaljplan planläggs i strid mot översiktsplanen är att behovet och efterfrågan på konferensanläggningar har minskat. Fastighetsägaren vill därför ha möjlighet att nyttja fastigheten till bostäder istället. Generellt anger översiktsplanen att bostadstillskott som bidrar till att stärka utpekade stadsdelscentrum ska främjas. Planområdet ligger cirka 500 meter ifrån Breviks centrum som är utpekad som ett strategiskt viktigt stadsdelscentrum. Ett ökat antal boende i området är positivt då det ger ett ökat kundunderlag för Breviks centrum. Översiktsplanen anger även att bostäder och service i första hand ska lokaliseras till redan ianspråktagen mark i kollektivtrafikhärlägen. Eftersom aktuellt planförslag uppfyller dessa generella rekommendationer så bedöms detaljplanen till viss del överensstämma med översiktsplanen.

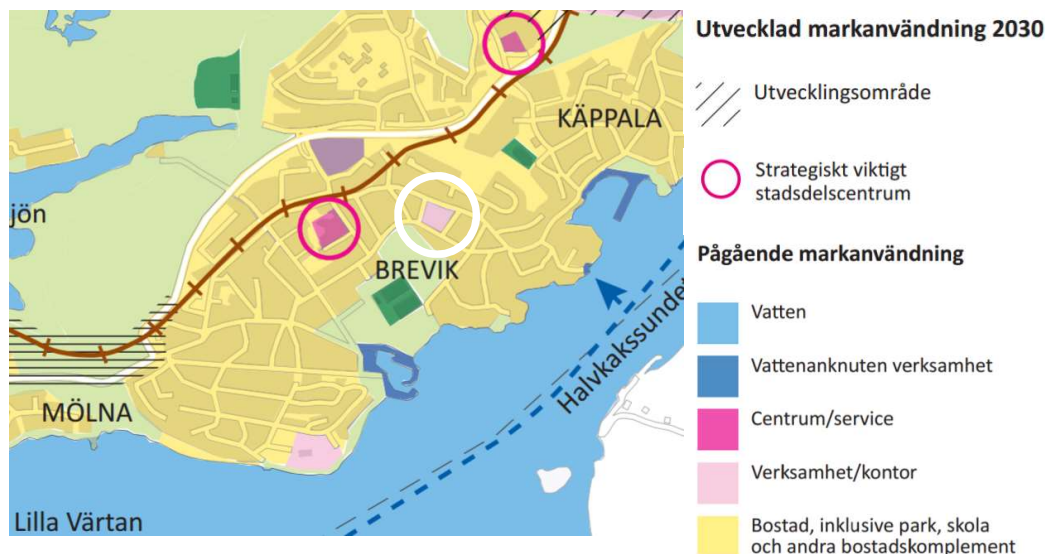
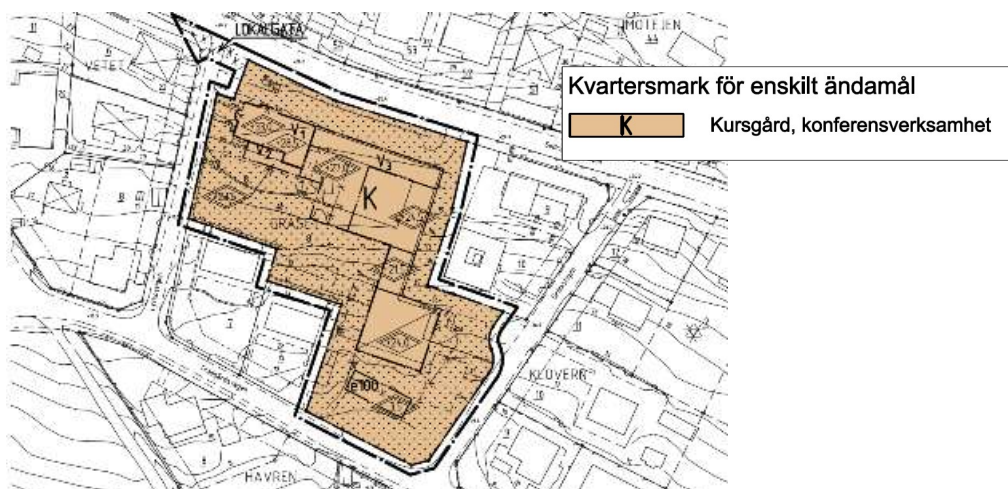


Bild från översiktsplanen, planområdet redovisas i översiktsplanen med den pågående markanvändningen Verksamhet/kontor. Aktuellt detaljplaneområde är inringat med vit cirkel i bilden.

Kulturmiljöprogram

I det kulturmiljöprogram "Lidingös kulturhistoriska miljöer", som antogs av kommunfullmäktige 1990 och som översiktsplanen hänvisar till, finns inte planområdet särskilt nämnt. Just nu pågår arbete med att ta fram ett nytt kulturmiljöprogram för Lidingö, i detta kommer Breviks villastad finnas med som ett område med kulturhistoriskt värdefull miljö. Läs mer under rubriken Kulturmiljö.

Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden



Gällande detaljplan för fastigheten Gräset 8

Gällande detaljplan för fastigheten Gräset 8

Detaljplan för Gräset 8 (aktbeteckning 0186-P02/0703), laga kraft 2002-07-03, genomförandetid fram till 2017-07-03. Planen anger K (kursgård, konferensverksamhet) för hela fastigheten. Detaljplanen reglerar vilka delar av tomten som får bebyggas.

Byggnadernas byggnads-,nock- eller totalhöjd anges i meter över nollplanet och varierar inom området. För Villa Brevik anges en nockhöjd på +33.0 meter över stadens nollplan. Utöver villans takprofil får frontespis eller takkupor finnas. Befintlig balustrad får överskrida angiven totalhöjd. Detaljplanen upphör att gälla när aktuellt planförslag vinner laga kraft.

Gällande fastighetsplan för Gräset 8

Gällande fastighetsplan för området vann laga kraft 1997-11-18 (aktbeteckning 0186-P97/1118). Fastighetsplanen upphävs i och med aktuell detaljplan vinner laga kraft.

Förutsättningar

Befintlig bebyggelse och markanvändning

Bostäder

Den äldre villan på fastigheten Gräset 8 byggdes ursprungligen som en privatbostad, men såldes 1958 till HSB som började använda den som utbildningsanläggning för anställda inom HSB.

Offentlig och kommersiell service

Närmaste förskola är förskolan Herkules på Jupitervägen. Närmaste skola är Ljungbackens skola i Käppala.

Konferensverksamhet bedrivs inom planområdet. Breviks centrum med dagligvaruhandel ligger cirka 500 meter från planområdet. Till Lidingö centrum är det cirka 6,5 kilometer.

Tillgänglighet

Fastigheten Gräset 8 sluttar söderut mot Trädgårdsvägen. Höjdskillnaden mellan fastighetens norra och södra del är cirka 15 meter. Sluttningen tas upp med suterränghus och trappor i trädgårdsanläggningen.

Kulturmiljö, gestaltning och landskapsbild

Fastigheten Gräset 8 ligger i stadsdelen Brevik. Breviks villastad utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö med en väl bibehållen kärna från tidigt 1900-tal, kompletterad successivt med villor under 1900-talet. Villorna har i de flesta fall den ursprungliga karaktären i behåll och även flera ursprungliga tomtstrukturer finns kvar. Breviks villastad kännetecknas av den småkuperade sluttningen med smala raka gator som löper ner över sluttningen och ramar in mer eller mindre rektangulära kvarter av olika storlekar.

Som kunskapsunderlag till detaljplanearbetet har en antikvarisk förundersökning gjorts (Kv. Gräset 8, Antikvarisk förundersökning, Reichmann antikvarier AB, 2016-07-06). Förundersökningen beskriver förutsättningarna utifrån ett kulturvärdesperspektiv. Till förundersökningen finns även en kulturvärdesbeskrivning med konsekvensanalys av detaljplaneförslaget (Kv. Gräset 8, Kulturmiljöbeskrivning med konsekvensanalys, Reichmann antikvarier AB, 2016-09-30).



Konferensverksamhetens olika utbyggnader. Källa: Strategisk arkitektur 2016

Villan på fastigheten Gräset 8 byggdes 1920 och har ett arkitekturhistoriskt värde med sin Italieninspirerade klassicism. Villan är omgjord till utbildningsändamål med omfattande invändiga anpassningar och innehåller idag reception, kontor och seminarierum för konferensanläggningen. 1959-60 utökades verksamheten och två flyglar med sov- och arbetsrum uppfördes på tomtens nordöstra del (cerise färg i bilden ovan). Villan kom att bli huvudbyggnad för verksamheten och genomgick en genomgripande ombyggnation. En andra utbyggnadsetapp sker under 1980-talets första hälft då en nord-sydligt orienterad länga tillkom (lila färg i bilden). En större villalikhande byggnad för kök, matsal och konferens tillkom också vid denna tid (rosa färg i bilden). I samband med detta skedde ombyggnader av villan då kök med mera flyttade. 1997 såldes anläggningen som då sedan tidigare fått namnet Villa Brevik. 2002 sker ytterligare komplettering av anläggningen med tillbyggnad av hotelldel invid huvudbyggnaden (blå färg i bilden) samt en glasad vinterträdgård som byggdes ihop med villans södra och sydöstra del (ljusgul färg).

Hotell-, konferens- och restaurangdelarna utgör en sammanslagning av olika gestaltungs-mässiga stildrag med var för sig olika kvaliteter. Hela konferensanläggningen är väl infogad i kvarteret och byggnadsvolymer har anpassats efter topografin.



Vänster bild ovan: restaurang- och konferensbyggnadens fasad, mot Drörmstigen.

Höger bild ovan: den nya hotelldelen från 2002, sammanfogad med huvudbyggnaden genom den gamla hotelllängan och en ny vinterträdgård, med ramverk av grön aluminium. Foto: Reichmann antikvarier AB



Vänster bild ovan: den norra hotelldelens norra fasad.

Höger bild ovan: den södra hotelldelens södra fasad. I fonden den låga första hotellängan från 1980-talet. Foto: Reichmann antikvarier AB

Villa Breviks kulturvärden

Viktiga detaljer för byggnadens arkitektoniska uttryck är de ursprungliga fönstersnickerierna med pilastrar, fönsterluckor och välvda delar samt smide på balkonger. Stenarbetena i socklar och balustrader på terrass mot söder samt i källarens suterrängdelar är också mycket betydelsefulla. Den välbevarade putsfasaden medför ett arkitekturhistoriskt och byggnadshistoriskt värde. Byggnaden tjänar som en god representant för en villabebyggelse från 1920-talet.



Villa Brevik sett från Lyckostigen. Foto: Reichmann antikvarier AB

Värdefullt, exteriört

- Arkitektur och fasadindelning med balkonger, smides och stenarbeten, putsade och profilerade ytor.
- Ursprungliga fönstersnickerier och omfattningar med klarlackade och täckmålade utvändiga detaljer.
- Pelargång i granit

Värdefullt, interiört

- Spår av äldre planlösning i entré och gavelrum mot väster
- Ursprungliga snickerier

Till villan hörde ursprungligen en stor trädgårdsanläggning som löpte i gradängar ända ner till Trädgårdsvägen och var omgärdad med putsade murar mot gatan. Tomten styckades senare av för två nya villor närmast Trädgårdsvägen. Murarna finns bevarade

men ingår i de avstyckade tomterna i söder. Den ursprungliga parken från 1920 har kompletterats och anpassats allt eftersom fastigheten har byggts om.

Trädgårdens kulturvärden

Äldsta trädgården

- Stödmurar i natursten
- Gångar och partier stensatta med smågatsten
- Terrasser
- Trappor i granit
- Järngrind mot framsida (mot norr)
- Mur med smidesstaket i tomtgräns
- Uppvuxna buskperenner och träd



Villa Brevik 1930-tal. Källa: Reichmann antikvarier AB

Natur/trädgård

Planområdet ligger i ett villaområde som karaktäriseras av kuperad terräng. De flesta befintliga fastigheterna i området är bebyggda till cirka en femtedel med byggnad placerad mitt på fastigheten. En stor del av fastigheterna har grönskande trädgårdar som ger området dess karaktär. Fastigheten Gräset 8 skiljer sig från resten av området med en sluten karaktär med sammanbyggda huskroppar. Byggnaderna är anpassade till områdets terräng och uppdelade i flera olika volymer vilket gör att de upplevs som väl infogade i landskapet. Utemiljön som ingår i Villa Breviks hotell- och konferensanläggning är förhållandevis stor och består av flera olika trädgårdsrum. Utformning och karaktär skiftar, både vad gäller strukturen på trädgårdsrummen men även vad gäller växtval. Den stora trädgården som anlades vid uppförandet av villan har idag en utbredning som motsvarar ungefär halva den ursprungliga. Den sluttande tomten är uppbyggd av stödmurar, terrasser och trappor utförda i granit och kalksten. Från dessa nivåer leder trappor och gångvägar till de omgivande byggnaderna och trädgårdarna. Den övre nivån används som uteplats för restaurangen och har stenlagts med marksten av betong. Mot huset finns stora perennbuskar och bredvid finns gräsytor. Den nedre nivån är den mer utpräglade trädgårdsdelen, med stödmur intill blomsterrabatter, gräsmatta, äppelträd och uppvuxna perennbuskar.



Foto: Reichmann antikvarier AB

I samband med uppförandet av byggnaden med restaurang och konferenslokaler i början på 1980-talet iordningställdes även utemiljön intill byggnaden. En bred, tät och halvhög idegranshäck utgör stommen och löper hela vägen ned till parkeringen. Närmast huvudentrén till restaurangen finns buskar och planteringar. Till höger om entrén ramar en pergola in en stensatt yta som är utformad som ett schackspel. Kring pergolan växer

murgröna. I anslutning finns en stor uppbyggd altan med bord och bänkar. De olika partierna har skiftande höjdlägen och storlek men binds samman av häcken och en lång stensatt gång med trappor som börjar ända upp vid den äldre trädgården och går ned till parkeringen och grinden ut mot Trädgårdsvägen. I häckens övre del står en rad med små lönnar. Gången och övriga ytor är stensatta med smågatsten med trappor av granitblock samt med låg kantsten av granit. Stödmurar och övriga murar är i gjuten betong. Vid huvudentrén till restaurangen finns en mur klädd med plattor av skiffer ut mot gången och med toppsten av granit.

Mellan de två hotellängorna bildas ett trädgårdsrum. Här är trädgården enkel med buskar längs med långfasaderna, en stor gräsmatta samt två mindre triangulära blomplanteringar med vardera två små träd i det nordöstra respektive det sydvästra hörnet.

Planområdets södra del utformades ursprungligen som ett sluttande naturparkparti, men utgörs idag delvis av en parkeringsyta. Runt om parkeringsytan finns det kvar en del buskar, staket och gångvägar. En gräsyta i anslutning till entrén till restaurangen finns också kvar. I fastighetens södra gräns finns två stora ekar och perennbuskar.



Vänster bild ovan: trädgård tillhörande Villa Brevik. Höger bild ovan: ekar vid fastighetens södra gräns. Foto: Reichmann antikvarier AB



Vänster bild ovan: parkeringen i fastighetens södra del. Höger bild ovan: del av trädgården. Foto: Reichmann antikvarier AB

Geotekniska förhållanden

Översiktlig jordartskarta från Sveriges geologiska undersökning (SGU) visar att planområdet består av svallsediment med grus. Norr om planområdet förekommer berg med morän och söder om fastigheten förekommer lera. Fastigheten Gräset 8 är kuperad, från marknivå +25.0/+26.0 meter, i anslutning till Södra Kungsvägen, till marknivå +9.0/+10.0 meter, i anslutning till Trädgårdsvägen.

Under planarbetet har ett PM för geoteknik upprättats (PM avseende topografiska- och geotekniska förhållanden, grundläggningsförhållanden m.m. Kelin Marksupport AB, 2016-11-01). PM:et baseras på en tidigare gjord geoteknisk utredning för fastigheten Gräset 8 (Geoteknisk undersökning för kv Gräset, upprättad av HSB:s Geotekniska sektion, daterad 1982-02-19).

I den tidigare utredningen framkommer att det inom utredningsområdet finns fyllning i anslutning till terrasserna och de gamla skolbyggnaderna samt som ett tunt lager i gamla grusgångar. I övrigt består marken huvudsakligen av morän under ett några decimeter tjockt humushaltigt ytskikt. Lokalt överlagras moränen av ett tunt lerlager (0-0,7 meter). Moränen vilar på berg. Berget ligger relativt ytligt. Undersökningen fastslår också att moränen är något uppluckrad i ytskiktet och därunder är den fast. Den är finjordsrik-siltmorän med innehåll av sten och block. Något grundvatten påträffades ej i provgroparna vid undersökningstillfället (16-17 september 1981).

Planområdet har goda grundläggningsförhållanden, inom planområdet finns ingen risk för ras, skred eller erosion.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar på platsen.

Risk för höga vattenstånd

I utredningen *”Lidingö – analys av översvämningskartering”* (Tyréns, 2010-09-01), redogörs för lågpunkter inom Lidingö där det finns en ökad risk att översvämning inträffar. Utredningen syftar till att ge en översikt vilka områden som löper större risk än andra att drabbas av översvämningar vid regn med återkomsttider på 50 och 100 år. Resultatet ska ge information om inom vilka områden som särskild hänsyn bör tas vid samhällsplanering, så som särskilda utredningar avseende översvämningsrisk och markavrinning. I rapporten framgår att planområdet inte löper risk för att översvämmas vid varken 50-års regn eller 100-års regn. Planområdet tillhör inte heller ett sådant område som riskerar att översvämmas vid kraftig nederbörd, så kallat ”instängt område”.

Inom planområdet finns idag inga problem med ytvatten, inget vatten ansamlas inom området. Cirka 100 meter söder om planområdet finns en äng med fotbollsplaner som ligger lågt och översvämmas ibland vid höga vattenstånd. Detta område pekas ut i utredningen *”Lidingö – analys av översvämningskartering”*. Planområdet har helt andra förutsättningar och ligger högt över kritiska plushöjder och avrinningen i området är god.

Till planhandlingarna har en dagvattenutredning gjorts för att belysa frågan om avledning av vatten vid extrema regn. I utredningen framgår att tack vare planområdets branta lutning så kommer dagvattnet passera igenom planområdet mot dess södra delar. Eftersom byggnaderna byggs högre än omgivande mark, med lutning bort från byggnaderna, kommer vattnet inte att ansamlas här utan ledas ut till vägen där dagvattenbrunn finns. Planförslaget medför en förändrad bebyggelsestruktur inom fastigheten men andelen bebyggd yta förändras inte. Dagvattenutredningen visar att dagvattenflödet till och med kommer att minska efter exploateringen. Bebyggelsen inom planområdet bedöms därför inte löpa risk för att drabbas av översvämning.

Fornlämningar

Några kända fornminnen finns inte inom planområdet. Om fornlämningar, som inte tidigare varit kända, skulle påträffas vid grävning eller annat arbete, föreligger anmälningsplikt enligt fornminneslagen.

Gator, trafik och parkering

Fastigheten Gräset 8 ligger i ett kvarter som avgränsas av fyra vägar, Södra Kungsvägen i norr, Drömsstigen i öster, Trädgårdsvägen i söder och Lyckostigen i väster. Södra Kungsvägen är den väg som har störst trafikmängd av de angränsande vägarna, trafikräkningarna från år 2008 visar att trafikmängden på Södra Kungsvägen vid Villa Brevik under vardagar är ca 1 850 fordon/dygn. Den generella trafikökningen på kommunala vägar är ca 1,5 % per år. Med detta i beaktande bedöms trafikflödet år 2017 vara ca 2 150 fordon/vardagsmedeldygn.

I fastighetens norra del finns en parkering med 14 platser som nås från Södra Kungsvägen. Parkeringen är snedställd och utfart sker på Lyckostigen. Från Lyckostigen är det utfartsförbud mot Södra Kungsvägen på grund av kraftig lutning och dålig sikt. Utfart sker därför söderut mot Trädgårdsvägen. I fastighetens sydöstra del finns två parkeringsytor med totalt ett 20-tal platser som båda nås från Drömsstigen. Drömsstigen är en återvändsgata, endast en gång- och cykelväg kopplar ihop Drömsstigen med Södra Kungsvägen. Drömsstigen nås därför endast med bil från Trädgårdsvägen. Södra Kungsvägen och Trädgårdsvägen har trottoar på ena sidan men ingen separat cykelväg. Drömsstigen och Lyckostigen har inga trottoarer.



Blå ytor visar parkeringsytor inom fastigheten idag. Orangea pilar visar in- och utfarter.

I *Handlingsplan för parkering i Lidingö stad* finns en parkeringsnorm med riktlinjer för vilka parkeringstal för cykel och bil som bör tillämpas i nya exploateringsområden. Förutsättningarna för att resa med olika färdmedel skiljer sig mycket mellan olika delar av Lidingö. Av den anledningen har staden delats in i två zoner med olika parkeringstal. Den centrumnära zon A karaktäriseras av något färre antal boende per bostad, ett bättre kollektivtrafikläge och ett lägre bilinnehav jämfört med zon B.

Bilparkeringstalen för bostäder är baserade på antal boende och bilinnehav i respektive zon samt ett antagande om 0,1 besöksparkeringsplatser per bostad.

Planområdet ligger inom zon B och där är parkeringsnormen för småhus 2 platser per bostad. I enbostadshus förutsätts de boende kunna lösa cykelparkering på tomtmark på egen hand.

Kollektivtrafik

Avståndet till Breviks station och Lidingöbanan är cirka 500 meter. Vid Södra Kungsvägen, precis intill planområdet, finns busshållplatsen Lyckostigen som trafikeras av närtrafiken, linje 921.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Ledningar finns i omkringliggande vägar; Lyckostigen, Södra Kungsvägen, Drömstigen och Trädgårdsvägen.

Dagvatten

Hela planområdet ligger inom befintligt verksamhetsområde för dagvatten. Staden har därmed skyldighet att ta hand om dagvattnet från fastigheterna inom området.

Idag sker dagvattenhantering med hjälp av träd, planteringar, genomsläppliga material på gångvägar samt avledning via brunnar. Det finns ett antal dagvattenbrunnar inom fastigheten som är kopplade till det kommunala ledningsnätet.

I *Policy för dagvattenhanteringen i Lidingö stad* finns riktlinjer kring hur dagvatten ska hanteras. Lidingö stad förordar att så mycket som möjligt av dagvattnet omhändertas lokalt vilket innebär att dagvattnet ska stanna inom fastigheten och återföras till mark och därmed skapa mindre tryck på ledningsnätet. Om detta är omöjligt ska möjlighet finnas att koppla på dagvattennätet. Målet för dagvattenhanteringen inom Lidingö stad är att endast dagvatten med naturliga bakgrundshalter av olika ämnen ska tillföras yt- och grundvattenrecipienter samtidigt som den lokala, naturliga vattenbalansen ska bibehållas.

Avfall

I området finns kommunal avfallshämtning. Närmaste återvinningsstation finns vid Breviks centrum. Här stannar även Miljöbilen, en rörlig miljöstation som samlar in farligt avfall och mindre elavfall.

Värme, el, fiber

Uppvärmning sker idag med enskilda lösningar. Fastigheten är anslutet till Skanovas fibernät, ledningar finns inom planområdet. Ellevio har elledningar inom planområdet.

Störningar och risker

Buller

Följande bullerkrav gäller enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216 med ändringar enligt SFS 2017:359):

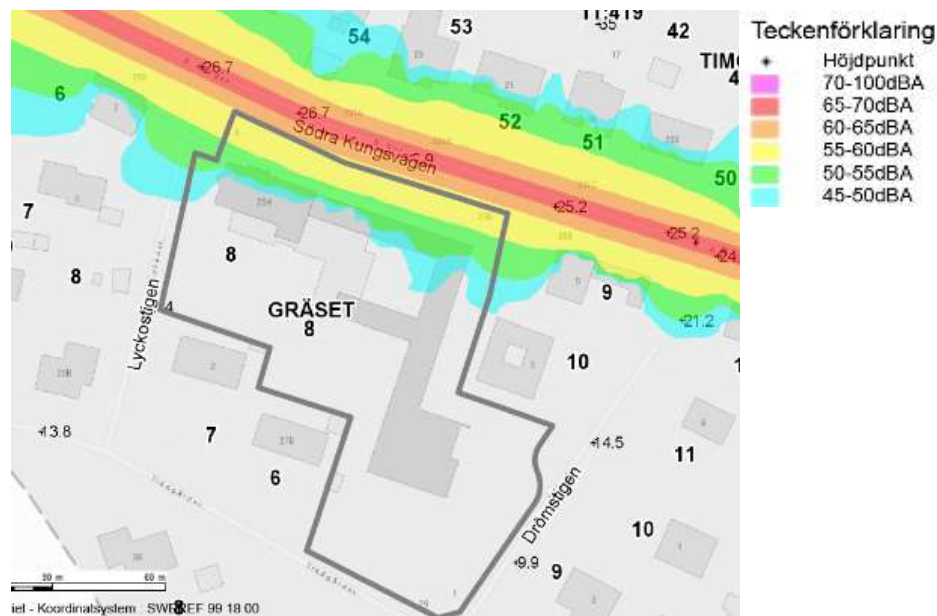
Buller från spårtrafik och vägar

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

2008 gjordes en utredning av vägtrafikbullret utmed de större trafiklederna på Lidingö (Ramböll 2008-11-17). Utredningens syfte är att ligga som grund för planarbeten. Vid planområdet finns Södra Kungsvägen med i utredningen. Utredningen visar att befintlig bebyggelse inom planområdet ligger inom ett område där bullernivån är 50-55 dBA, vilket innebär att planområdet klarar gällande bullerkrav. Uppräkning av trafiksiffror bedöms ha en marginell påverkan på bullersituationen och planområdet bedöms även idag klara gällande bullerkrav.



Planområdet och buller från Södra Kungsvägen. Källa: Ramböll

Farligt gods

Vägarna intill planområdet trafikeras inte av transporter med farligt gods. Närmaste rekommenderad väg för farligt gods är Gåshagaleden, cirka 300 meter från planområdet.

Radon

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

Miljökvalitetsnormer

Det finns tre aktuella förordningar om miljökvalitetsnormer; en för föroreningar i utomhusluft, en för vattenförekomst och en för omgivningsbuller. En detaljplan får inte medföra att en miljökvalitetsnorm överskrids.

Miljökvalitetsnormer för luft

Luftkvalitetsförordningen (2010:477) anger normer för ämnena kvävedioxid/kväveoxid, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren i utomhusluft. Luftkvaliteten på Lidingö är enligt miljökvalitetsnormerna för luft förhållandevis god. Miljökvalitetsnormen för kvävedioxid överskrids inte någonstans på ön, varken räknat som årsmedelvärde eller som dygnsmedelvärde. Inte heller miljökvalitetsnormerna för partiklar överskrids.

Miljökvalitetsnormer för vattenförekomst

Vattenförekomsten som planområdet avvattnas till är Askrikefjärden. Askrikefjärden har enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS, 2017) statusklassning enligt nedan.

	Ekologisk status	Kemisk status
Befintlig status	Måttlig	Uppnår ej god
Miljökvalitetsnorm	God ekologisk status till 2027	God kemisk ytvattenstatus. Undantag 2027: tributyltenn föreningar, antracen

Miljökvalitetsnormer för buller

Detaljplanens genomförande bedöms inte leda till att miljökvalitetsnormerna för buller överskrids.

Detaljplanens genomförande bedöms inte leda till att några miljökvalitetsnormer överskrids. Läs mer under planbeskrivningens avsnitt om Förändringar, rubrikerna Teknisk försörjning (dagvatten) och Miljökvalitetsnormer.

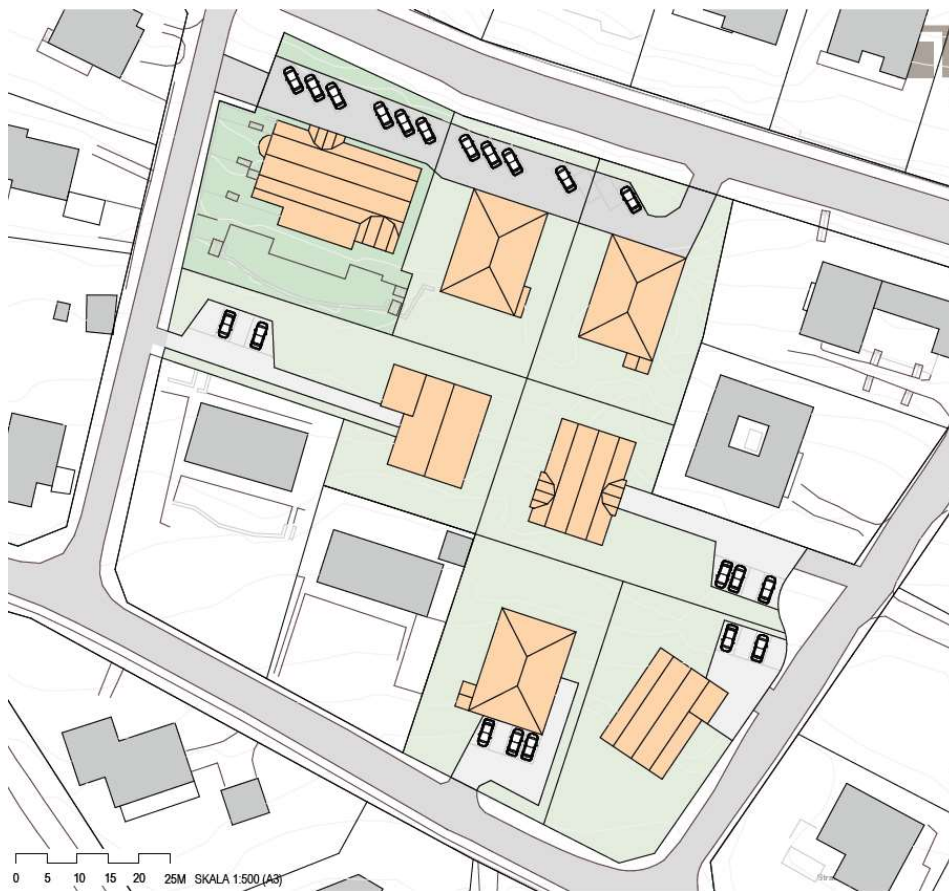
Förändringar

Bebyggelse och markanvändning

Bostäder

Planförslaget möjliggör byggnation av sex ny bostadsbyggnader. Byggnaderna ska uppföras som friliggande en- eller tvåbostadshus. Beroende på hur byggrätterna utnyttjas kan totalt 6-12 nya bostäder skapas i dessa hus. Planförslaget innebär att samtliga byggnadsvolymer som ingår i kursgårdens utbyggnadsdelar från 1960-talet och framåt (hotell-, konferens- och restaurangdel) rivs och ersätts av de sex nya byggnaderna. Den gamla villan från 1920-talet bevaras, planförslaget medger att huset används som bostadshus, alternativt att nuvarande användning som hotell, konferens och restaurang fortgår. Plankartan innehåller en bestämmelse som anger att maximalt antal lägenheter i Villa Brevik är fyra stycken.

Bebyggelsen som illustrerats på fastigheten har två våningar, plus möjlighet att inreda vind och anlägga källare/suterrängvåning. På plankartan regleras byggnadernas höjd med en begränsning av nockhöjden över stadens nollplan. Eftersom det finns höjdskillnader inom planområdet så har plankartan en bestämmelse om att husen ska byggas terränganpassat. Bestämmelsen finns på fyra av de sex husen, dessa hus ligger inom de mest kuperade delarna av fastigheten och är därför lämpliga att uppföra som suterränghus.



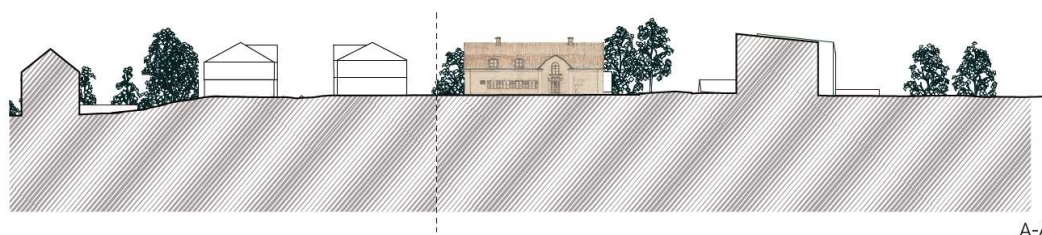
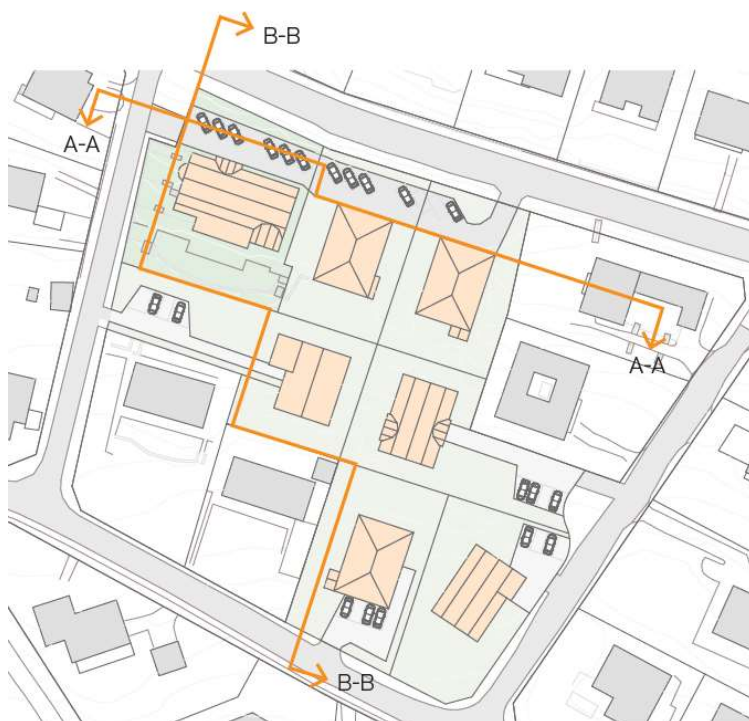
Illustrationsplan. Källa: Strategisk arkitektur.



Planförslaget sett från sydost. Källa: Strategisk arkitektur.



Planförslaget sett från norr. Källa: Strategisk arkitektur.

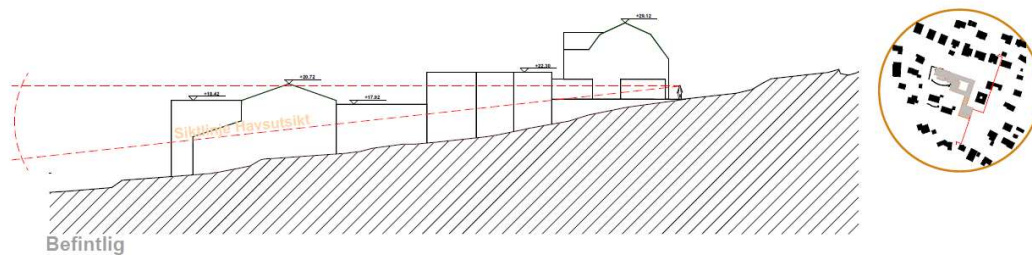
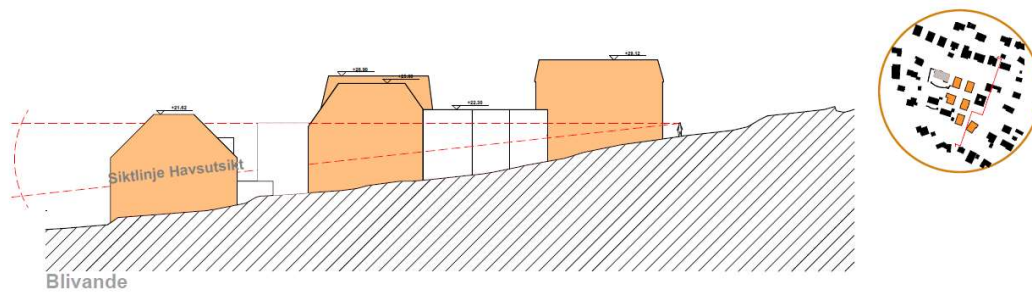


A-A

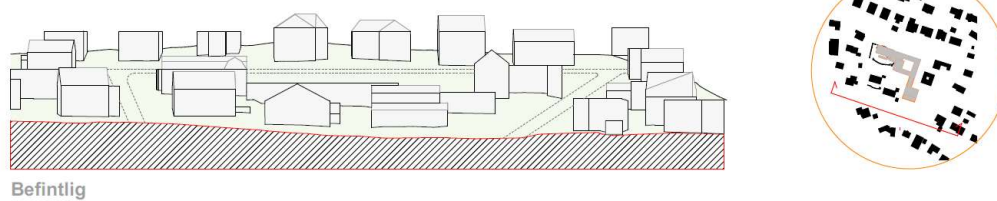
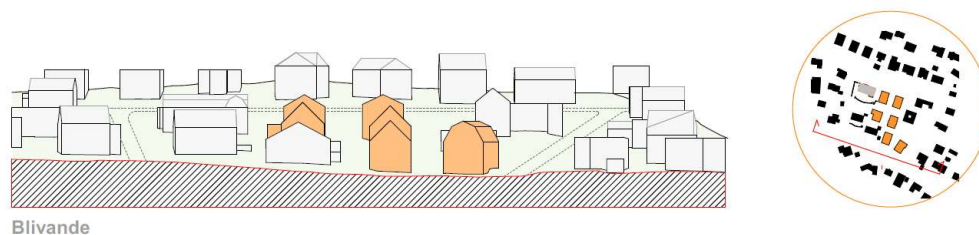


B-B

Sektioner. De nya husens förhållande till terräng och till Villa Brevik. Källa: Strategisk arkitektur.



Sektioner från Drörmstigen. Översta bilden visar planförslaget. Den nedre bilden visar hur det ser ut idag.



Sektioner från Trädgårdsvägen. Översta bilden visar planförslaget. Den nedre bilden visar hur det ser ut idag.

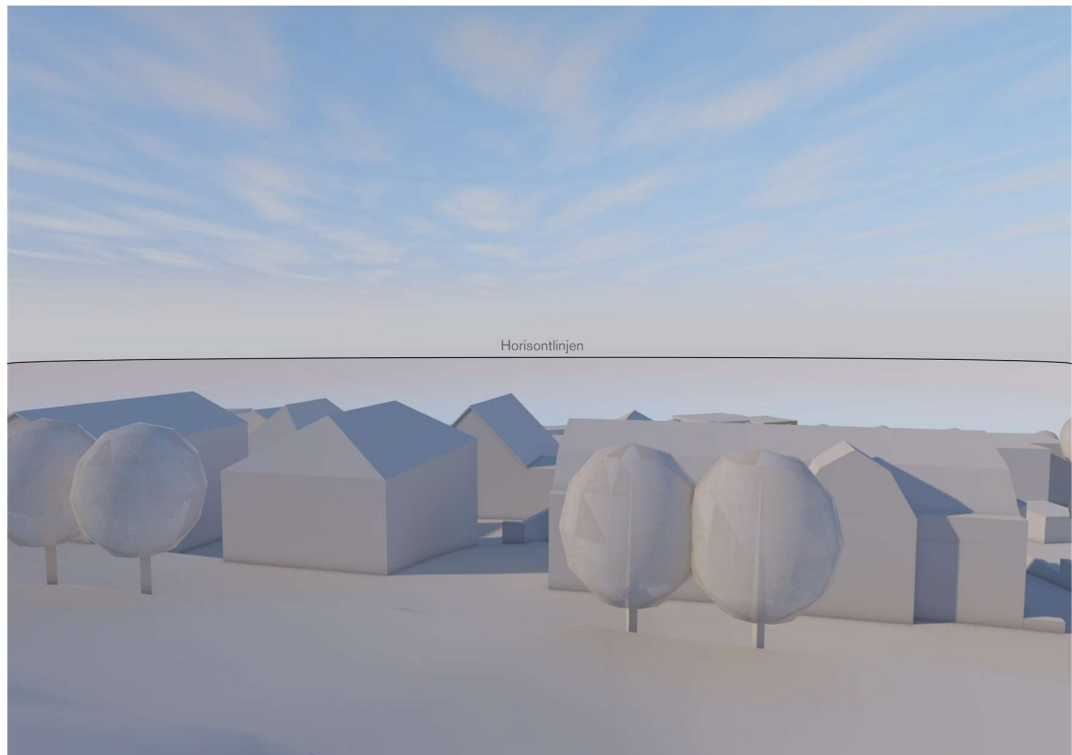
Vyer från husen norr om Södra Kungsvägen



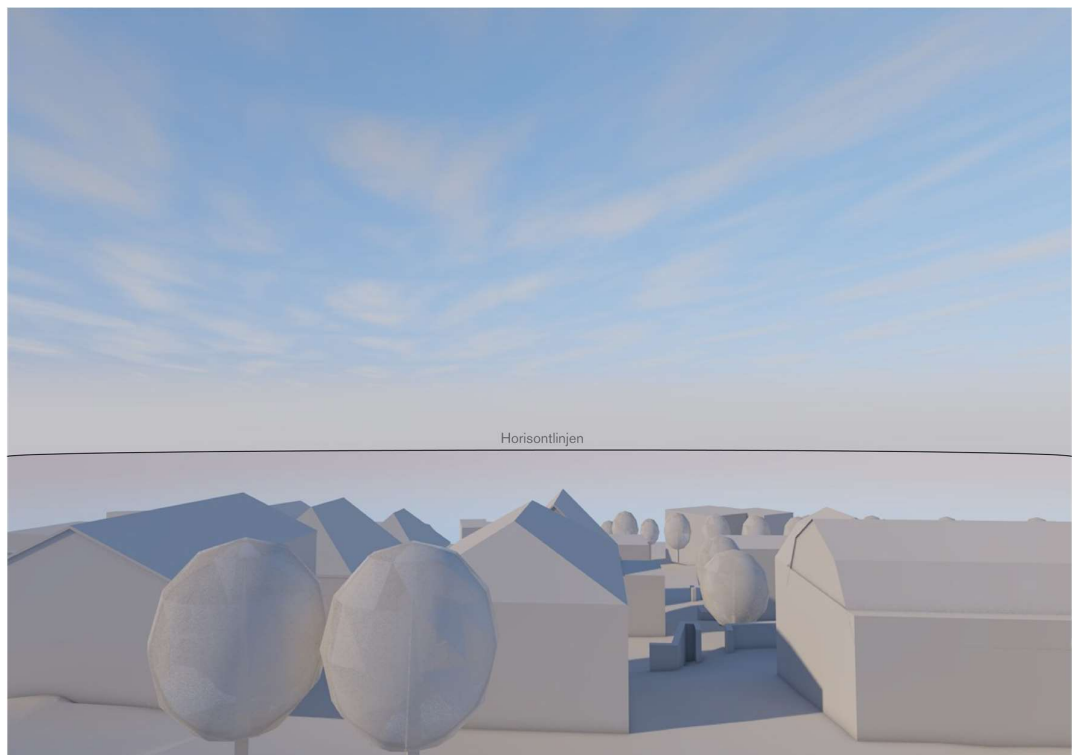
Bilden visar varifrån vybilderna nedan är tagna.



Vy 1



Vy 2



Vy 3



Vy 4



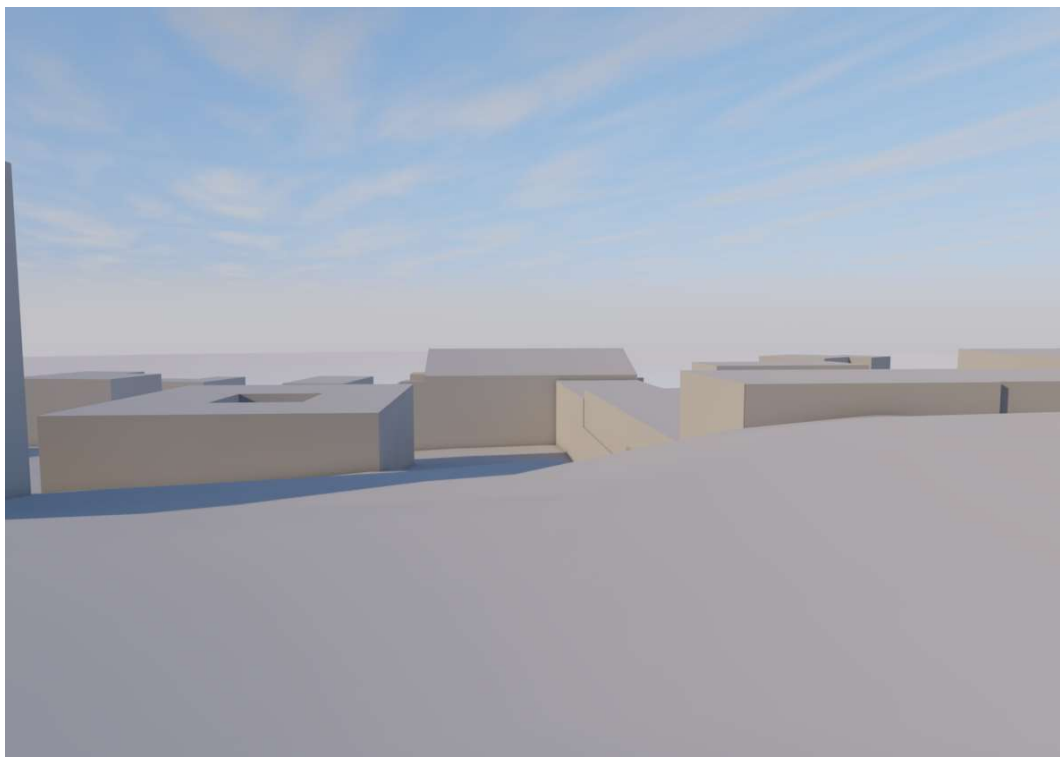
Vy 5

Vyer från Södra Kungsvägen och från hus söder om Södra Kungsvägen

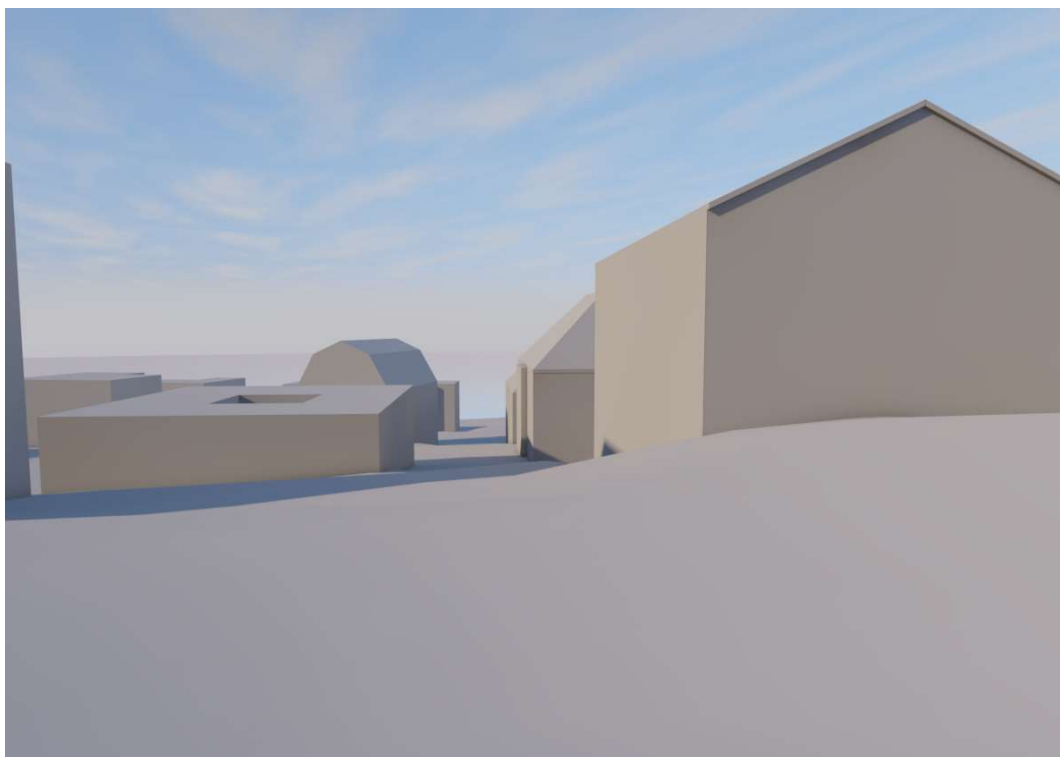


Bilden visar varifrån vybilderna nedan är tagna.

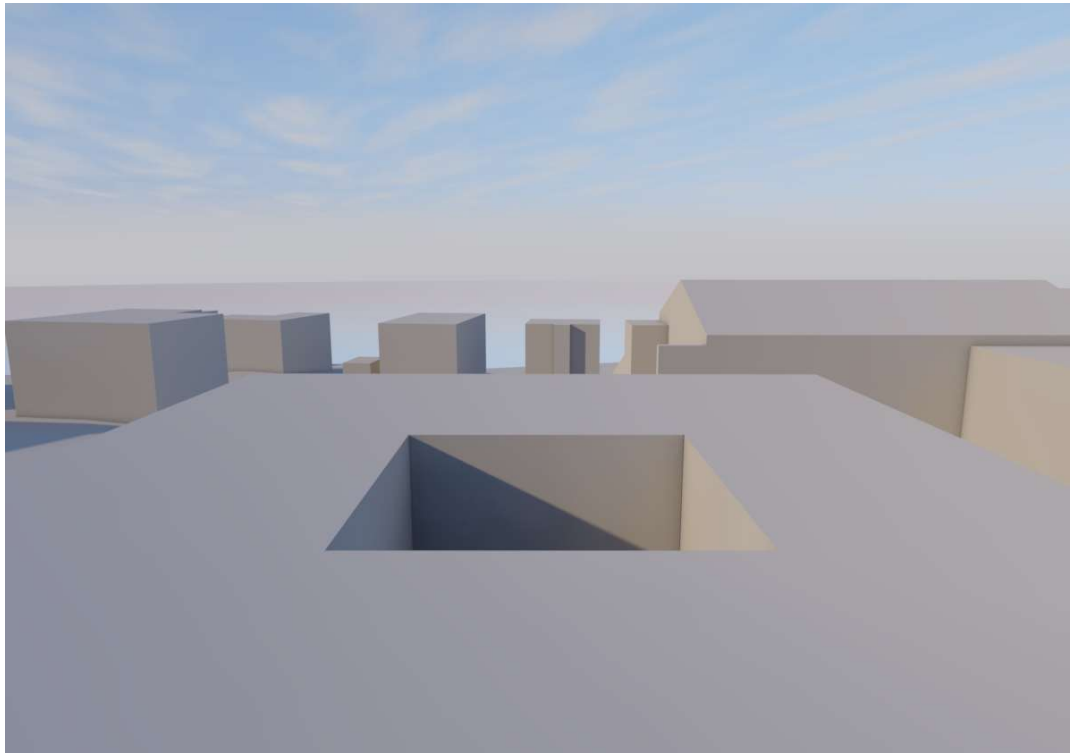
Nedan redovisas vybilder före och efter planens genomförande.



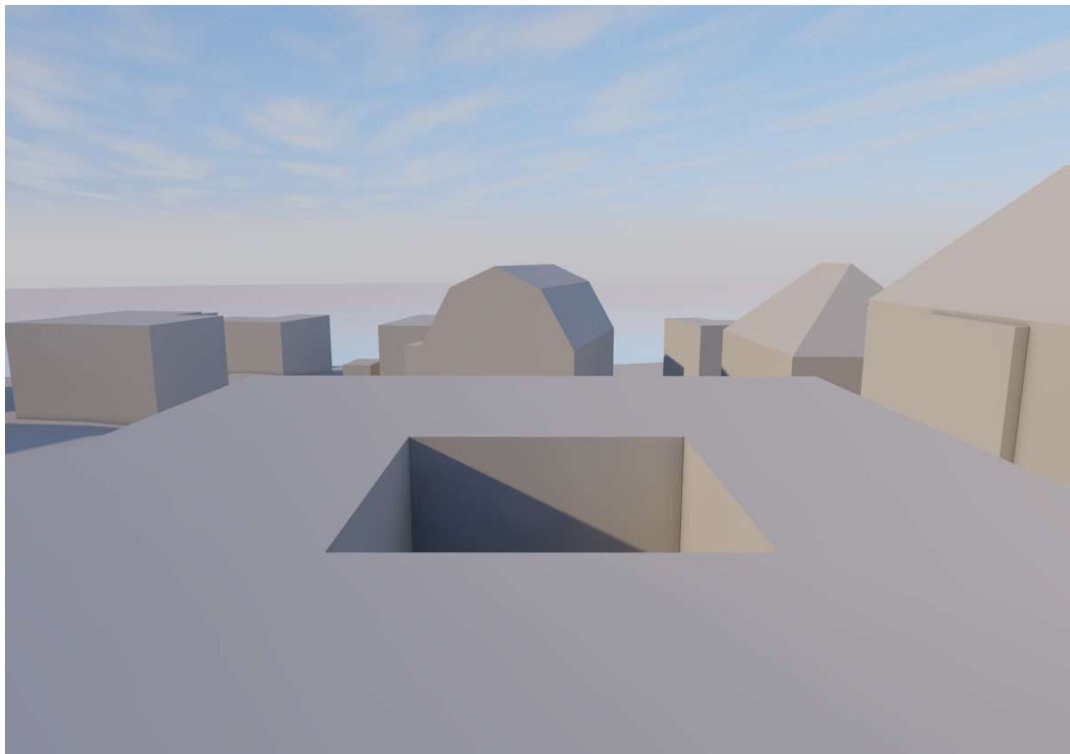
Vy 1 – dagens läge, före planens genomförande



Vy 1 – efter planens genomförande



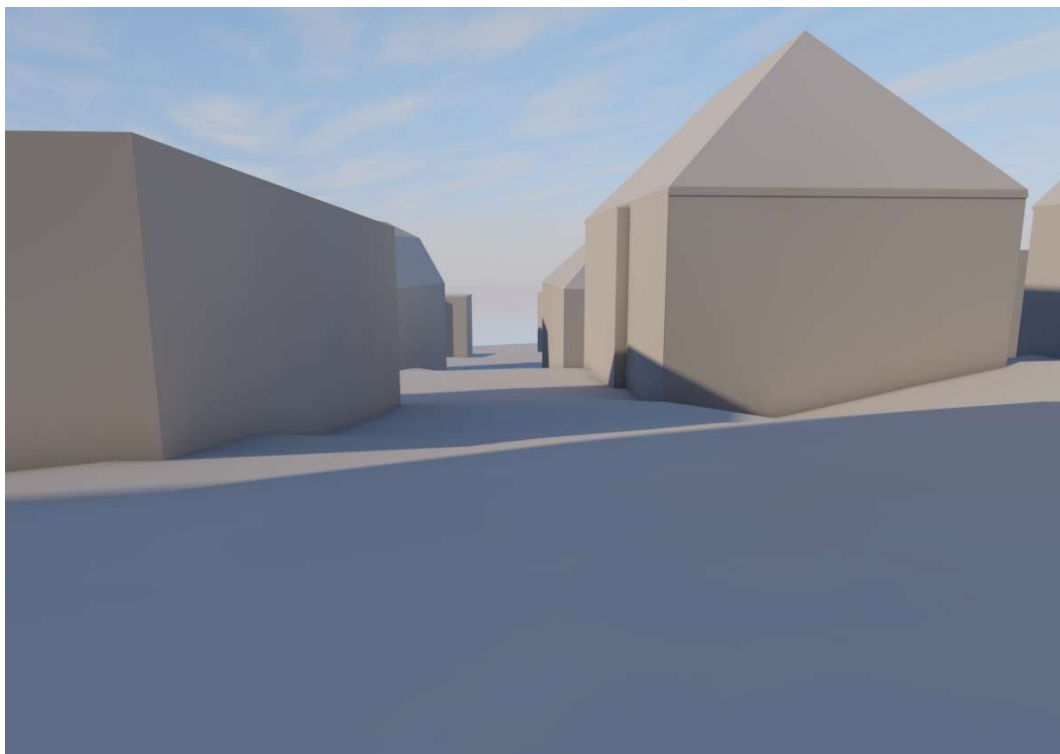
Vy 2 – dagens läge, före planens genomförande



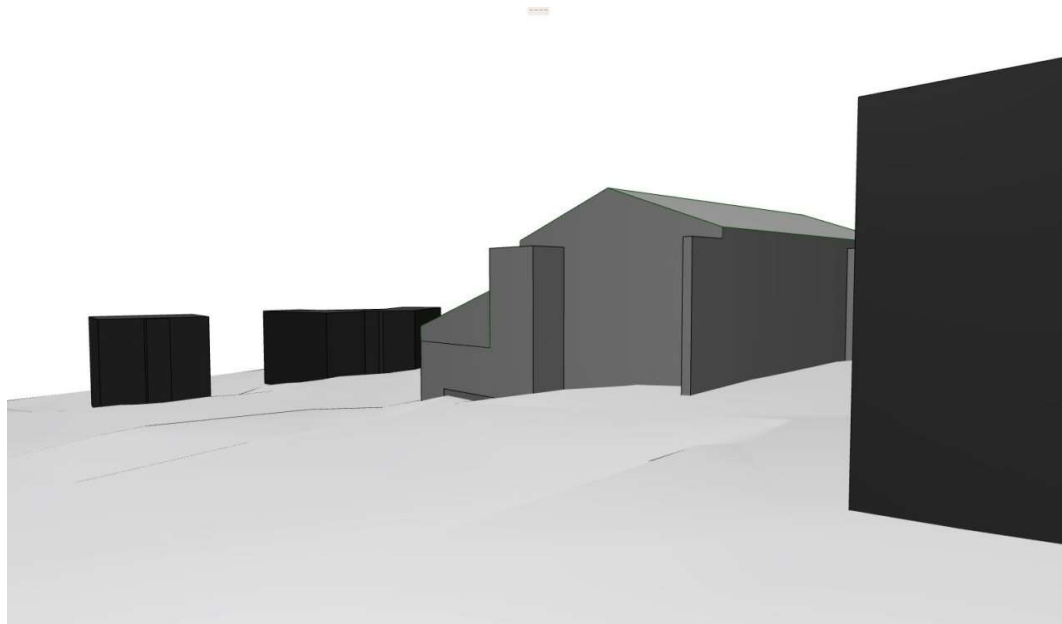
Vy 2 – efter planens genomförande



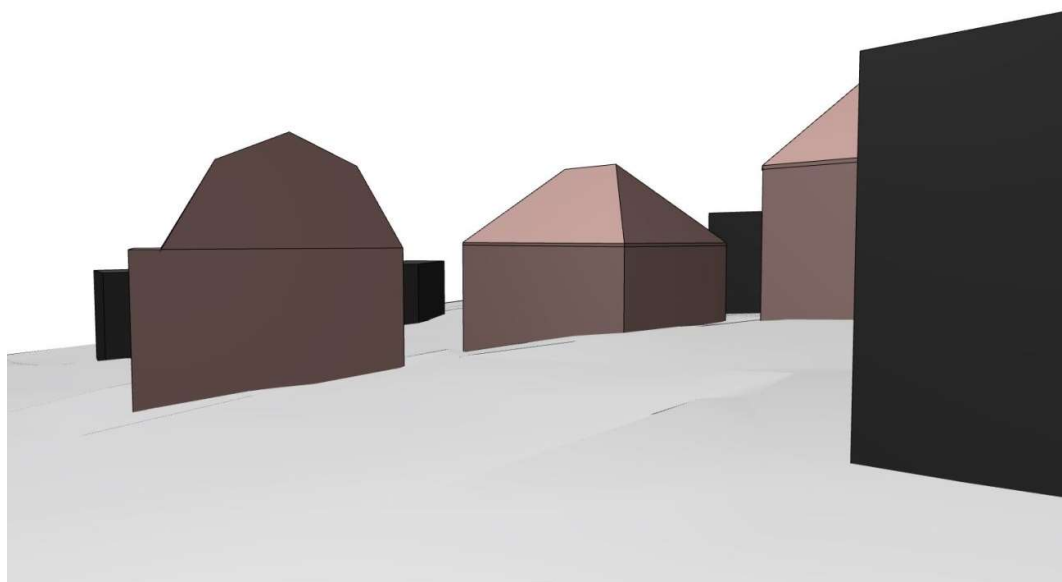
Vy 3 – dagens läge, före planens genomförande



Vy 3 – efter planens genomförande



Vy 4 – dagens läge, före planens genomförande



Vy 4 – efter planens genomförande

Restaurang, hotell och konferens

Detaljplanen möjliggör att Villa Brevik ges en flexibel användning för framtiden. Huset har användningsbestämmelserna O₁ C₁ B (hotell och konferens, restaurang, bostäder). Detta möjliggör att delar av befintlig verksamhet kan fortgå men det finns även möjlighet att ändra användning om behov och önskemål finns i framtiden. Uppskattningsvis skulle cirka sju hotellrum kunna rymmas i villan.

Tillgänglighet

Fastigheten sluttar brant åt söder och många av husen byggs i suterräng för att på bästa sätt anpassas till omgivningen. Aktuell detaljplan ger förutsättningar för att tillgänglighetskraven kan uppfyllas. Tillgängligheten kontrolleras slutgiltigt i bygglovsskedet.

Kulturmiljö, gestaltning och landskapsbild

Kulturmiljö

Den äldre villan från 1920-talet kommer att bevaras. På plankartan har villan och den tillhörande trädgården försetts med skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser i syfte att bevara villan och dess karaktär. Senare tillkomna byggnadsdelar skyddas inte i detaljplanen, så som den inglasade vinterträdgården som delvis kommer att rivas.

På plankartan har villan planbestämmelsen ”r₁”:

Byggnaden får inte rivas.

På plankartan har villan planbestämmelsen ”q₁”:

Byggnaden är kulturhistoriskt särskilt värdefull och omfattas av bestämmelserna i 8 kap. 13§ PBL. Villans ursprungliga exteriör, byggnadsdelar och detaljer från 1920-talet ska behållas och får inte förvanskas. De på plankartan specificerade karaktärsdragen får inte förvanskas. Vid utvändiga underhållsarbeten ska utförande, material och materialkvalitet vara i överensstämmelse med originalutförande. Brandskadad eller totalfördörad byggnad ska återställas exteriört.

På plankartan listas nedanstående karaktärsdrag för villan:

Tak med rött, enkupigt tegel med brutet takfall
Gulmålad putsfasad
Fönstersnickerier
Hörnpilastrar
Fönsterluckor
Smidesbalkonger
Stensockel
Balustrad på terrass
Pelargång i granit
Burspråk

På plankartan har villans trädgård planbestämmelsen ”k₁”:

De karaktärsdrag och värden hos trädgårdsanläggningen som anges på plankartan ska särskilt beaktas vid ändring.

På plankartan listas nedanstående karaktärsdrag för trädgården:

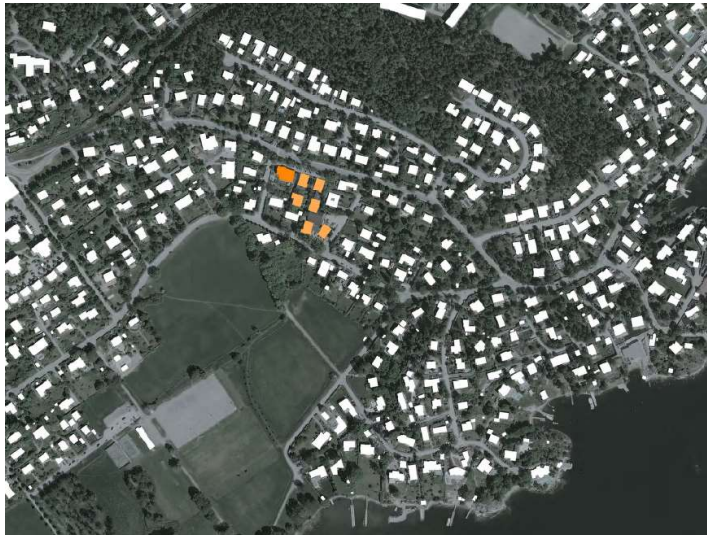
Stödmurar i natursten

Gångar och partier stensatta med smågatsten
Terrasser
Trappor i granit

I övrigt har Villa Brevik gestaltningsbestämmelser som i den äldre gällande detaljplanen:

- f_1 , utöver angiven takprofil får frontespis eller takkupor finnas.
- f_2 , befintlig balustrad får överstiga angiven totalhöjd.

Detaljplanens genomförande innebär rivning av befintlig bebyggelse som idag används som hotell, konferens och restaurang. En omvandling av fastigheten enligt förslaget kommer att förändra upplevelsen av området. Miljön har värden knutna till både byggnadsvolymer och parkrum. Detaljplaneförslaget har föregåtts av noggranna utredningar av kulturvärdet i området och överväganden om hur en omvandling kan göras för att på bästa sätt passa in i omgivningen. Fastighetens nuvarande utformning med dess slutna karaktär och sammanbyggda huskroppar skiljer sig från Breviks villastad i övrigt. Detaljplaneförslagets struktur med friliggande byggnadsvolymer har arbetats fram för att passa ihop med Breviks villastad som helhet.



Planförslaget med orange. Strukturen har anpassats efter omkringliggande områden. Källa: Strategisk arkitektur

Som kunskapsunderlag till detaljplanearbetet har en kulturvärdesbeskrivning med konsekvensanalys av detaljplaneförslaget gjorts (Kv. Gräset 8, Kulturmiljöbeskrivning med konsekvensanalys, Reichmann antikvarier AB, 2016-09-30). Resultatet av analysen presenteras närmare under kapitlet Konsekvenser. Sammanfattningsvis konstaterar analysen att den gamla villans exteriör och parkrum är känslig för förändringar medan villans interiör är förändrad och kan därmed tåla ytterligare förändringar. Hotell och konferensanläggningens arkitektur gör den tålig mot förändringar. Bedömningen är att aktuellt detaljplaneförslag har tagit fasta på de värden som finns i området och respekterar och förstärker dessa. Rivningen av hotell- och konferensanläggningen påverkar inte kulturvärdet hos den gamla villan. Den föreslagna placeringen av de nya huskropparna passar in i området och skapar siktlinjer som inte finns idag. Detta kommer att tillföra området positiva värden.

Gestaltning och landskapsbild

De sex nya bostadshusen ska bestå av friliggande en- eller tvåbostadshus med en hög gestaltungsambition. De nya byggnaderna ska harmoniera med Villa Brevik och smälta in i området samt utseendemässigt bidra till ett varierat inslag i villastadsområdet. Bebyggelsen ska anpassas till topografin på fastigheten och till kulturmiljön i Breviks villastad. Husens höjd och våningsantal har anpassats efter fastighetens förutsättningar och den sluttning som finns ner mot söder. Husen placeras i terrängen som trappas ner från Södra Kungsvägen ner mot Trädgårdsvägen. Detta förstärker upplevelsen av topografin och stämmer överens med omkringliggande bebyggelsestruktur. De två nya husen längs med Södra Kungsvägen ges en begränsning av nockhöjden som enbart är en halv meter högre än den gamla villan.

Karaktären på den nya bebyggelsen ska inspireras av svensk sekelskiftesarkitektur, från 1890 till 1920-tals klassicism, nationalromantik eller jugend. Till detaljplanen finns ett gestaltungsprogram som anger riktlinjerna för ny bebyggelse. Syftet med gestaltungsprogrammet är att säkerställa och konkretisera grundläggande gestaltungsfrågor i planområdet. Programmet ska säkerställa en hög nivå från idé till genomförande och fungera som styrning och vägledning vid gestaltungsfrågor under bygglovsprövningen. Programmet ska möjliggöra att alla berörda parter får en gemensam bild av de gestaltungsmässiga intentionerna som arbetats fram under detaljplaneprocessen.

Projektet Villa Brevik bygger på tre styrande begrepp: variation, vacker exteriör och historia. Det är viktigt att de nytilkommande villorna inte ger ett monotont uttryck utan står för en sammanhållen variation. Nybyggnationen inom området ska göras i en äldre stil med fokus på detaljer och kvalitet. Utförandet sker med respekt till platsens natur och befintlig bebyggelse. Genom variation av material, form och utsmyckning samt en naturlig variation genom terränganpassning är målet att skapa mångfald i området. Detta inom ramarna av den höga arkitektoniska känsla och detaljering som format sekelskiftesarkitekturen. Byggnaderna ska utformas med höga arkitektoniska kvalitéer med god detaljeringsnivå gällande materialitet, form och färg. Genom att förhålla sig till 1920-tals villan och dess kvalitéer med hög detaljnivå i fasad och utsmyckning av fönster, burspråk, balkonger och entréer stärks karaktären i området.

I gestaltungsprogrammet beskrivs vilka kvaliteter som den nya bebyggelsen ska ta fasta på vad gäller volym, takutformning, fasadutformning, entréer, fönster, balkonger, omsorg om detaljer och gestaltning av gårdar och vegetation.

Kärnvärde	Kärnvärde	Kärnvärde
Variation	Vacker exteriör	Historia
En sammanhållen variation	Projektet ska stärka den äldre karaktären av Villa Brevik som område	Villa Brevik ska förhålla sig så nära 1920-talets karaktäristiska villor som möjligt. Det innebär:
En mångfald av material och takavslut	Förhålla sig till 1920-tals villan och dess kvalitéer.	Nybyggt i en äldre stil
En variation av gammal och ny grönska	Hög arkitektonisk känsla och detaljer som påminner om 1920-talets arkitektur.	Tydliga socklar, väggar och tak
Alla hus ska vara olika	Fasaddetaljer som har byggnadsteknisk funktion.	Takfot som sticker ut
Villorna ska terränganpassas	Fönsterdetaljer är extra viktiga	Burspråk liknande befintliga Villa Brevik
	Uteplatserna ska vara gröna och ha höga vistelsevärden.	

Bild från gestaltningsprogrammet som visar en sammanfattning av den värdegrund projektet vilar på. Bild: Strategisk arkitektur.

För att konkretisera det viktigaste från gestaltningsprogrammet innehåller plankartan följande bestämmelser gällande de nya byggnadernas utformning, gestaltning och anpassning till platsen:

- *f₃, endast friliggande en- eller tvåbostadshus.*
- *f₅, fasad ska utföras med hög gestaltningsambition, hög materialkvalitet och väl utformade detaljer*
- *f₆, byggnad ska utformas med sadeltak, mansardtak eller valmat tak*
- *f₇, hus ska utföras terränganpassat*
- *f₈, fasadmaterial ska utgöras av trä eller puts*
- *f₁₀, byggnad ska utformas med valmat tak*

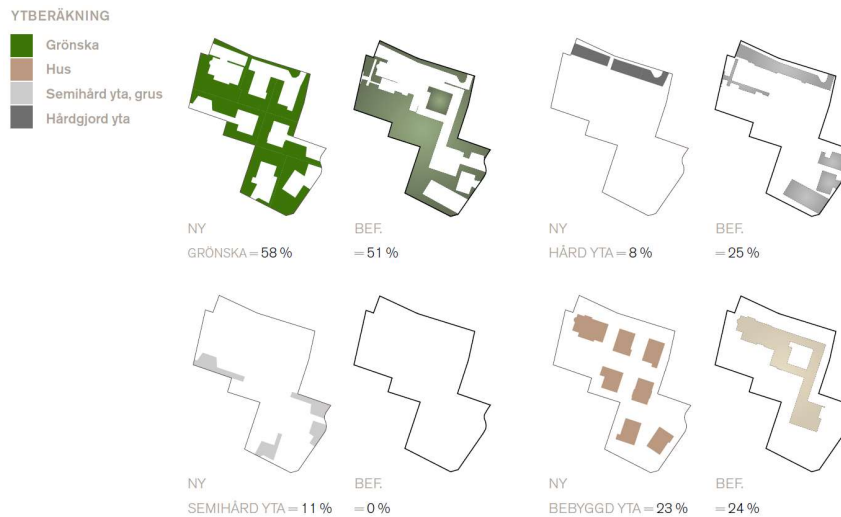
Bestämmelsen finns på ett av de nya husen längs med Södra Kungsvägen, det närmast Villa Brevik. Genom att styra att taket ska vara valmat kommer det att upplevas som nättare och huset kommer att upplevas som lägre. Detta framhäver den gamla villan.

För att de nya husen så lite som möjligt ska påverka utsikten för befintlig bebyggelse norr om Södra Kungsvägen innehåller plankartan bestämmelser med syftet att tillse detta:

- *högsta nockhöjd i meter över stadens nollplan*
- *e₁₀₀₀, största byggnadsarea*
- *f₄, byggnaden ska placeras med kortsidan mot Södra Kungsvägen. Tak ska utföras med takåsen parallell med byggnadens långsida.*
Syftet med bestämmelsen är att husen ska placeras på sådant sätt att de skymmer så lite som möjligt av utsikten för grannarna norr om Södra Kungsvägen. Siktlinjerna från Södra Kungsvägen ner mot vattnet i söder behålls i så stor utsträckning som möjligt. Bestämmelsen innebär även att den gamla villan framhävs eftersom den har långsidan vänd mot Södra Kungsvägen.
- *f₉, max 1/3 av takets bredd får upptas av takkupor och frontespis.*

Natur/trädgård

De nya byggnaderna placeras dels på mark som idag är ianspråktagen av hotellkonferens- och restaurangbyggnaderna, dels på mark som idag utgörs av trädgårdsyta. Den äldre terrasserade trädgården närmast Villa Brevik lämnas orörd. De två stora ekarna i planområdet i södra del bevaras och skyddas i planen. Planförslaget innebär att den totala bebyggda ytan inom fastigheten minskar något. De ytor som efter planens genomförande består av parkeringsytor eller gångar föreslås utföras till största del med ”semihård yta”, det vill säga av ett genomsläppligt material. Detta medför en förbättring jämfört med dagsläget där alla sådana ytor är asfalterade eller på annat sätt hårdgjorda. De schematiska bilderna på nästa sida visar andelen grönska, hårdgjorda ytor, semihårdgjorda ytor och bebyggda ytor före och efter detaljplanens genomförande.



Schematiska bilder som visar andelen grönska, hårdgjorda ytor, semihårdgjorda ytor och bebyggda ytor före och efter detaljplanens genomförande. Källa: Strategisk arkitektur.

Plankartan har följande bestämmelser för att reglera grönytor inom planområdet:

- *Parkeringsytor ska anläggas med genomsläppligt material.*
- *n₁, trädets får inte fällas. Träd ska skyddas från skador i form av jordkompaktering samt skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädssjukdom få fällas.*

I gestaltungsprogrammet beskrivs även hur de nya fastigheterna utformas gällande trädgårdar och vegetation. Husen ska placeras så att så mycket som möjligt av den befintliga grönskan kan bevaras och där topografin möjliggör ska husen utformas som souterränghus. Området ska upplevas som att det innehåller mycket vegetation med olika typer av träd och buskar. Uteplatser och den omgivande tomten ska vara gröna och ha höga vistelsevärden, med en variation av gammal och ny grönska. Husen ska placeras så att de befintliga markförhållandena ändras så lite som möjligt och bevara befintliga, uppvuxna träd i så hög grad som det är möjligt. De mest bevarandevärda träden skyddas i detaljplanen. De ytor som behöver vara körbara ska anläggas med semi permeabla material som borgar för en effektiv dagvattenhantering. Antingen med cellbetong med grönska eller grusade vägar.

Geotekniska förhållanden

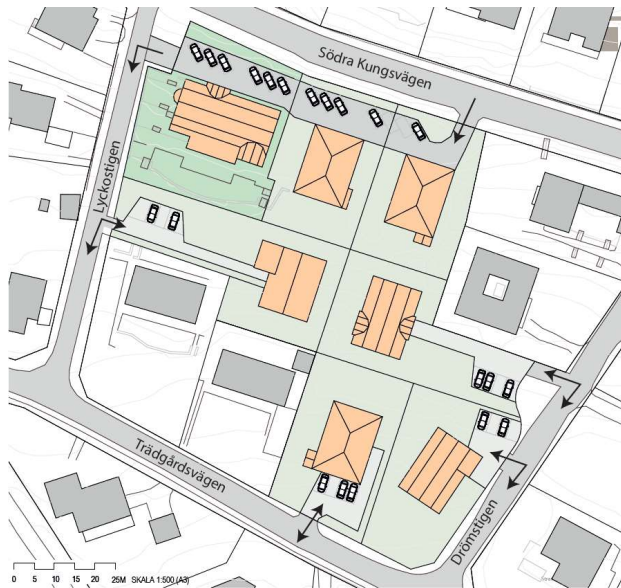
Planområdet har goda grundläggningsförhållanden, inom planområdet finns ingen risk för ras, skred eller erosion. Under planarbetet har ett PM för geoteknik upprättats (PM avseende topografiska- och geoteknisk förhållanden, grundläggningsförhållanden m.m. Kelin Marksupport AB, 2016-11-01). I PM:et föreslås grundläggningsmetoder för ny bebyggelse inom området. I PM:et framgår att grundläggning av byggnader i schaktsektion, utförs med voter / sulor, på packad sprängbotten, alternativt på terrass av packat friktionsmaterial av morän. Schaktning utförs så att jordens fasthet under grundläggningsnivån inte minskar. Grundläggning av byggnader i fyllningssektion, utförs med voter / sulor, på packad sprängstensfyllning, eller på packat bergkrossmaterial. Fyllning utförs till sådan nivå under blivande terrassyta att ytan kan tätas och avjämnas. Ytterligare detaljerad grundläggningsutförande tas fram av geotekniker/konstruktör/ markprojektör, i samband med detaljprojekteringen vid bygglovsskede.

Gator, trafik och parkering

För att överskådligt kartlägga eventuell förändring i trafikmängd som en konsekvens av att planområdet ges en annan användning än idag gjordes ett trafik-PM tidigt i projektet (Trafik-PM, Grontmij AB, 2013-12-06). Trafik-PM:et baseras på ett tidigt skissförslag som innehöll fler bostäder än vad aktuellt planförslag nu medger, cirka 32 stycken istället för cirka 12. Enligt utredningen bedömdes trafiken öka från 170 till 200 fordon till och från planområdet efter detaljplanens genomförande. Utredningen konstaterar att trots denna ökning kommer det sannolikt att bli en bättre trafiksituation i området eftersom antalet tunga transporter minskar när hotell- och konferensverksamheten avvecklas. Andelen tunga fordon kommer att minska från 21 % till 4 %, vilket innebär mindre buller och emissioner. Eftersom aktuellt planförslag medger färre bostäder än vad trafik-PM:et räknat på så kommer trafikökningen inte bli lika stor och trafiksituationen i området bli ännu bättre.

Infart till Villa Brevik och till de två nya husen i norr kommer att ske från Södra Kungsvägen. Norr om husen kommer finnas en gemensam parkeringsyta för dessa tre fastigheter. Eftersom parkeringsytan, in- och utfarten behöver samnyttjas är ytan utpekad som gemensamhetsanläggning på plankartan. Utfart från parkeringen sker mot Lyckostigen. Från Lyckostigen är det utfartsförbud mot Södra Kungsvägen, vidare utfart sker därför söderut mot Trädgårdsvägen. Denna trafiklösning skiljer sig inte från hur det fungerar på platsen idag.

Parkering till de fyra andra nya bostadshusen ordnas på kvartersmark inom respektive fastighet. Dessa fastigheter angörs från Drömostigen, Trädgårdsvägen och från Lyckostigen. Drömostigen kommer även i fortsättningen vara en återvändsgata utan körbar koppling mot Södra Kungsvägen.



Trafiklösning. Infart från Södra Kungsvägen. Gemensam parkering för Villa Brevik och de två nya villorna i norr. Övriga fastigheter har egna in- och utfarter.

Om alla de nya byggrätterna inom planområdets utnyttjas till tvåfamiljshus kommer 12 bostäder att skapas. Med parkeringsnormen 2 platser per bostad behöver 24 parkeringsplatser skapas. Illustrationsplanen redovisar att detta är möjligt att åstadkomma.

Planförslaget medger en flexibel användning av Villa Brevik (bostad, restaurang, hotell eller konferens). Valet av användning påverkar behovet av parkeringsplatser. Lidingö stad har ingen uttalad parkeringsnorm för ovan nämnda verksamheter men uppskattningsvis behövs 2–7 parkeringsplatser beroende på villans användning. Detta bedöms möjligt att åstadkomma. Vid bygglovsskedet kontrolleras att det på fastigheten finns lämpligt utrymme för parkering.

Alternativ trafiklösning

Ett alternativ till ovanstående trafiklösning är att in- och utfart till de två nya husen i norr ordnas från Södra Kungsvägen. In- och utfart till Villa Brevik ordnas från Lyckostigen. Fördelen med denna lösning är att Villa Brevik får en egen in- och utfart och de två nya husen i norr får en egen in- och utfart och behöver inte passera förbi Villa Brevik. Då Södra Kungsvägen ligger något högre än parkeringsytan behöver sikt- och lutningsförhållanden utredas innan en utfart till Södra Kungsvägen kan godkännas. En trafikutredning håller just nu på att tas fram för att utreda om denna lösning är möjlig. Vald trafiklösning ska redovisas i bygglovsskedet och godkännas av stadens teknik- och fastighetsförvaltning.



Alternativ trafiklösning. Både in- och utfart från Södra Kungsvägen. Villa Brevik får en egen in- och utfart. Gemensam parkering för de två nya villorna i norr.

Kollektivtrafik

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverkat kollektivtrafiken i någon betydande omfattning.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Planområdet är idag bebyggt men planförslaget innebär en förändring av strukturen på bebyggelsen. Dagvattensituationen inom planområdet kommer därför att förändras i och med detaljplanens genomförande. För att utreda hur dagvattenhanteringen kan lösas har en dagvattenutredning gjorts i samband med detaljplanarbetet (WSP Samhällsbyggnad). I utredningen konstateras att förutsättningarna för dagvattenhantering inom planområdet är goda eftersom jordarten inom området möjliggör infiltration. Den dagvattenlösning som föreslås för området bygger på ytlig avrinning där vattnet leds från hårdgjorda ytor till grönytor. Detta för att vattnet i så stor utsträckning som möjligt ska avdunsta, infiltrera eller tas upp av växter. Detta minskar belastningen både på ledningssystem och på recipient samt ger en robust dagvattenhantering som bättre tål extrema regn. Åtgärderna är i linje med Lidingö stads policy för dagvattenhantering, som efterfrågar lokalt omhändertagande av dagvatten. Dagvattnet kommer genomgå naturlig rening, något som också är i linje med Lidingö stads policy för dagvattenhantering.

Planförslaget innebär en större andel gröna ytor jämfört med i dagsläget, vilket gör att den övervägande delen av nederbörden kan infiltrera direkt ner i marken (se bilderna av andelen grönska och hårdgjorda ytor under kapitlet Natur/trädgård ovan). I dagvattenutredningen görs beräkningar på det dimensionerande flödet före och efter exploateringen. Beräkningarna är gjorda med återkomsttiderna 10 och 100 år.

Beräkningarna visar att dagvattenflödet kommer att minska med 35 % i och med exploateringen, med klimatfaktor inräknad minskar flödet med 18 %. Beräkningarna är gjorda med antagandet att en viss del av parkeringarna beläggs med grus efter exploatering. Om parkeringarna skulle hårdgöras kommer flödet från dessa att öka men fortsatt vara lägre än innan exploatering.

I dagvattenutredningen görs även beräkningar av dagvattnets föroreningsinnehåll. I utredningen konstateras att efter exploateringen kommer föroreningshalterna i dagvattnet ligga ungefär på samma nivå som i dagsläget. Föroreningstransporten från området kommer att minska för samtliga ämnen eftersom andelen hårdgjorda ytor, och därmed flödet, minskar. Exploateringen bedöms därför inte bidra till att statusen för vattenförekomsten Askrikefjärden försämras. Föroreningsberäkningarna är gjorda under antagandet att en viss del av parkeringarna beläggs med grus efter exploatering. Om andelen grusad yta minskar och istället hårdgöras kommer föroreningstransporten att vara något högre, men ändå lägre jämfört med värdena innan exploatering.

Enligt dagvattenutredningen kommer ett 100-årsregn kunna avledas på ett säkert sätt från planområdet. Detta eftersom det finns en naturligt kraftig lutning i området. Det är viktigt att inte skapa lågpunkter i den södra delen av fastigheten så att dagvatten ansamlas och stiger med eventuell skada på byggnader som konsekvens.

Plankartan innehåller följande planbestämmelser som säkerställer och gynnar en fungerande dagvattenhantering:

- *e₁, största byggnadsarea. Planen reglerar hur stor del av fastigheten som får bebyggas.*
- *n₁, trädet får inte fällas. Träd ska skyddas från skador i form av jordkompaktering samt skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädsjukdom få fällas.*
- *a₁, marklov krävs för fällning av träd markerade med n₁*
Bestämmelserna finns på två ekar i fastighetens södra del. Ekarna är värdefulla både vad gäller dagvattenhantering och biologisk mångfald.
- *b₁, Takvatten ska infiltrera på tomten*
Dagvatten leds med stuprör och utkastare till trädgården där det kan infiltrera. Det dagvatten som kommer på hårdgjorda ytor leds med hjälp av höjdsättning till grönytor. Ytor som beläggs med grus tillåter dagvattnet att infiltrera direkt genom beläggningen.
- *Parkeringsytor ska anläggas med genomsläppligt material.*

Vatten och avlopp

Befintliga ledningar finns i vägarna runt planområdet, Lyckostigen, Trädgårdsvägen, Drömsstigen och Södra Kungsvägen. I dagvattenutredningen utreds förutsättningen för att ansluta området till vatten- och avloppsnätet. Flera av de planerade fastigheterna kan utan problem få en egen anslutning till vatten- och avloppsnätet i vägarna runt planområdet. De två nya fastigheterna längs Södra Kungsvägen kan dock inte anslutas med självfall eftersom de ligger så mycket lägre än gatan. Möjligen är även fastigheten med angöring från Lyckostigen svår att ansluta med självfall till en egen anslutningspunkt. Det finns ett antal alternativ till anslutning för utredningsområdet, dessa beskrivs i dagvattenutredningen. Exakt lösning för anslutning till VA-nätet utreds vid detaljprojektering.

Avfall

I området finns kommunal avfallshämtning. Sophämtning för ny bebyggelse sker från Drömsstigen, Trädgårdsvägen och Lyckostigen. Villa Brevik och de två nya villorna längs med Södra Kungsvägen behöver ha sophämtning från Lyckostigen. Lämpligast är en gemensam placering i anslutning till Villa Brevik. Det nya huset som angörs från Lyckostigen får sophämtning från Lyckostigen. Husen som angörs från Drömsstigen får sophämtning från Drömsstigen. Lämpligast är en gemensam placering i anslutning till den vändzon som finns på Drömsstigen. Stadens teknik- och fastighetsförvaltning har informerat om problematik vid sophämtning på Drömsstigen. För att förbättra arbetsmiljön vid sophämtning kan den befintliga vändytan behöva försees med parkeringsförbud så att sopbil lättaren kan vända. Planförslagets utformning möjliggör även yta för trepunktsvändning in på kvartersmark om det är nödvändigt för att åstadkomma en förbättring av vändmöjligheten. I bygglovsskedet ska stadens Teknik- och Fastighetsförvaltning ges möjlighet att yttra sig över vald avfallslösning med avseende på systemval, dimensionering och placering.

Värme, el, fiber

Ny bebyggelse kommer att försees med enskilda lösningar för uppvärmning, exempelvis värmepumpar. Flytt av befintliga el- och fiberledningar inom planområdet bekostas av exploatören. Det finns förutsättningar att nå samtliga bostadshus med servisledning för el från allmän mark. Om ledning skulle behöva förläggas över annan fastighet löses det med servitut i genomförandeskedet.

Störningar och risker

Buller

Genom prickmark styr detaljplanen de nya byggnadernas placering så att de ligger inom område där bullerkraven klaras.

Radon

Plankartan har en bestämmelse om att nya byggnader ska anordnas med radonskyddande konstruktion.

Miljö kvalitetsnormer

Detaljplanens genomförande bedöms inte leda till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids.

Miljö kvalitetsnormer för vattenförekommst

Då dagvattnet kan infiltrera i marken kommer flödet, och därmed föroreningstransporten, från planområdet att minska efter exploateringen. I dagvattenutredningen konstateras att exploateringen inte kommer att försämra möjligheten till att miljö kvalitetsnormerna uppnås. Läs mer under rubriken Dagvatten ovan.

Miljökvalitetsnormer för buller

Planområdet klarar gällande bullerkrav. Detaljplaneförslaget bedöms inte leda till någon markant ökning av buller i området.

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanens genomförande kommer att innebära fler boende i området vilket kommer medföra positiva effekter genom ökat underlag för kollektivtrafik och service i närområdet.

Planförslaget innebär att samtliga byggnadsvolymer som idag ingår i kursgårdens utbyggnadsdelar från 1960-talet och framåt (hotell-, konferens- och restaurangdel) rivs och ersätts av sex stycken nya bostadshus. Miljön har värden knutna till både byggnadsvolymer och parkrum. En omvandling av området enligt förslaget kommer förändra upplevelsen av området. Detaljplaneförslaget har föregåtts av noggranna utredningar av kulturvärdet i området och om hur en omvandling kan göras för att på bästa sätt passa in i omgivningen. Detaljplaneförslagets struktur med friliggande byggnadsvolymer har arbetats fram för att passa ihop med Breviks villastad som helhet. Bedömningen är att aktuellt detaljplaneförslag har tagit fasta på de värden som finns i området och respekterar och förstärker dessa. Rivningen av hotell- och konferensanläggningen bedöms inte påverka den gamla villans kulturvärde. Villa Brevik bevaras och skyddas med rivningsförbud och skyddsbestämmelser. Villan ges en flexibel användning för framtiden vilket möjliggör att delar av befintlig verksamhet kan fortgå men det finns även möjlighet att ändra användning om behov och önskemål finns i framtiden. Trädgården tillhörande den gamla villan skyddas med varsamhetsbestämmelser.

Konsekvensanalys kulturmiljö

Som kunskapsunderlag till detaljplanearbetet har en kulturvärdesbeskrivning med konsekvensanalys av detaljplaneförslaget gjorts (Kv. Gräset 8, Kulturmiljöbeskrivning med konsekvensanalys, Reichmann antikvarier AB, 2016-09-30). Analysen gjordes utifrån ett tidigt skissförslag som skiljer sig något från planförslaget, men analysen bedöms ändå kunna användas för att konsekvensbeskriva förslagets påverkan i området. Konsekvensanalysen gjordes på ett förslag som innebar en större exploateringsgrad och en större påverkan i området. Planförfattaren har kompletterat konsekvensanalysen i de delar där aktuellt planförslag avviker från det förslag som konsekvensanalysen baserades på.

Nedan följer en sammanfattning från konsekvensanalysen för att belysa förslagets positiva och negativa påverkan i området. Planförslaget analyseras sett från de vägar som omsluter kvarteret.

Södra Kungsvägen

Södra Kungsvägen avgränsar fastigheten i norr. Villabebyggelsen på vägens norra sida ligger högre än planområdet på vägens södra sida, denna höjdskillnad är karaktäristisk och bidrar till upplevelsen av gaturummet. Eftersom bebyggelsen inom planområdet idag är låg har villorna utsikt åt söder. Villa Breviks placering i suterräng skapar intryck av en relativt liten byggnadsvolym. Villa Breviks gavelform är en tydlig värdebärare i området.

Längs Södra Kungsvägen möjliggör planförslaget två nya suterränghus. Från vägen sett har husen två våningar, mot söder har de tre våningar. I planen ges husen en marginellt högre taknockshöjd än Villa Brevik, +33,5 jämfört med Villa Breviks +33,0. Anledningen till att höjden inte har sänkts till samma nockhöjd som Villa Brevik beror på att det inte varit möjligt att rita hus med ändamålsenliga planlösningar som uppfyller tillgänglighetskraven. Hotelldelen som rivs är lägre än de nya husen, men har en lång obruten fasad. De nya huskropparna har en större volym men en kortare fasadlängd och skapar därmed ett släpp igenom området som inte finns idag. Detta bedöms tillföra området nya positiva värden och minska den eventuellt negativa upplevelsemässiga inverkan av de större volymerna. Detaljplanen styr att de nya husen ska placeras med kortsidan mot Södra Kungsvägen vilket gör att siktlinjerna från Södra Kungsvägen ner mot vattnet i söder behålls i så stor utsträckning som möjligt. Bestämmelsen innebär även att den gamla villan framhävs eftersom den har långsidan vänd mot Södra Kungsvägen. Villa Breviks gavelfront mot öster bedöms fortfarande kunna upplevas och även förstärkas eftersom rivningen av befintlig bebyggelse friställer gaveln, vilket förstärker det arkitekturhistoriska värdet. Plankartan reglerar att huset närmast Villa Brevik ska ha valmat tak, detta innebär att taket kommer att upplevas som nättare och huset kommer att upplevas som lägre. Detta framhäver den gamla villan.



Höjdskillnad mellan Södra Kungsvägens norra och södra sida. Villa Brevik vänster i bild.

Drömsstigen

Drömsstigen avgränsar fastigheten i öster. Gatan präglas av villabebyggelse med indragna byggnadsvolymer på väl avgränsade tomter med rik vegetation. De två villorna (fastigheterna Gräset 9 och 10) i kvarterets nordöstra del representerar olika decennium och den före detta HSB matsals- och konferensbyggnaden från 1980-talet markerar ytterligare en årsring. Här finns vissa byggnadshistoriska värden och arkitektoniska värden men framför allt miljöskapande värden där byggnadernas proportioner och anpassning utgör tydliga aspekter. I fastighetens sydöstra hörn finns infarten till en parkeringsplats med en stor asfalterad yta och betongmurar som tar upp höjdskillnaden. Det miljöskapande värdet bedöms främst ligga i förhållningssättet till gata och tomt.

Längs Drömsstigen möjliggör förslaget två nya byggnadsvolymer med infarter till parkeringsplatser från Drömsstigen. Den ena byggnaden är placerad på samma yta som idag upptas av den befintliga matsals- och konferensbyggnaden tillhörande Villa Breviks konferensanläggning. Huset bedöms därför inte innebära någon större påverkan i området. Den andra byggnaden är placerad på parkeringsplatsen i fastighetens sydöstra hörn. Huset ligger indraget på fastigheten och håller en distans till vägarna Drömsstigen och Trädgårdsvägen i söder. Placeringen av huset stämmer väl överens med karaktären

hos den befintliga miljön längs Drömstigen och Trädgårdsvägen med villatomter med indragna huskroppar. Byggnadernas volym bedöms också överensstämma med miljön i övrigt.

Trädgårdsvägen

Trädgårdsvägen avgränsar området i söder. Miljön längs med Trädgårdsvägen kännetecknas av stora villatomter med indragna huskroppar och mycket vegetation. Från Trädgårdsvägen ser man den stora parkeringsplatsen och restaurangbyggnaden. I tomtgränsen finns två stora ekar. Det miljöskapande värdet bedöms främst ligga i förhållningssättet till gata och tomt.

Längs Trädgårdsvägen möjliggör förslaget två byggnadsvolymer på parkeringsplatsen, varav den ena beskrivits ovan. Byggnaderna förändrar den befintliga karaktären eftersom en tom parkeringsyta bebyggs. Placeringen av husen en bit in på fastigheten stämmer dock väl överens med karaktären längs med Trädgårdsvägen. Placeringen möjliggör även att de stora ekarna kan bevaras och träden skyddas med planbestämmelse på plankartan. En av byggnaderna har infart från Trädgårdsvägen.

Lyckostigen

Lyckostigen avgränsar fastigheten i väster. Lyckostigen kantas av villabebyggelse från olika tidsperioder men domineras av gamla villans västra gavel och dess putsade stenmurar. Liksom på Drömstigen finns här väl avgränsade tomter och rik vegetation samt indragna byggnadsvolymer. Villa Breviks trädgårdsanläggning med terrasser är synlig bakom de relativt låga murarna och genom de öppningar som finns mot gatan. Den avstyckade villan söder om villa Brevik ligger inbäddad i grönska.

I planförslaget föreslås att en av byggnaderna får sin infart från Lyckostigen. Detta påverkar den delen av trädgården till Villa Brevik. Planförslaget bedöms påverka miljön mot Lyckostigen i relativt liten omfattning. Förändringen av vegetationen inom fastigheten bedöms bli den mest påtagliga konsekvensen av förslaget. Befintlig parkmiljö i östra delen av fastigheten ändras i hög utsträckning och den uppvuxna och gröna inramningen runt befintliga byggnader försvinner och ersätts av nya byggnader, men även av ny växtlighet. De nya byggnadsvolymer och föryngringen av vegetationen bedöms påverka det miljöskapande värdet i relativt stor omfattning. Den norra delen av trädgården tillhörande den gamla villan lämnas obebyggd och kommer inte att bli förändrad vad gäller nivåer, murar eller växter. De identifierade kulturvärdena bedöms därmed inte påverkas i den delen. Planen skyddar den delen av trädgården med en varsamhetsbestämmelse på plankartan.

Konsekvenser solförhållande

Solstudierna nedan visar skuggförhållanden inom området vid en tidpunkt i juni, mars/september och i december. De övre tre bilderna under respektive datum visar planförslaget. De nedre tre bilderna visar området idag. Solstudierna visar att det blir mycket liten skillnad för de flesta omkringliggande fastigheterna. För villan (Gräset 10) som gränsar till planområdets nordöstra del kommer det bli en viss skillnad på eftermiddagen.

21 juni

morgon 09.00

förmiddag 13.00

eftermiddag

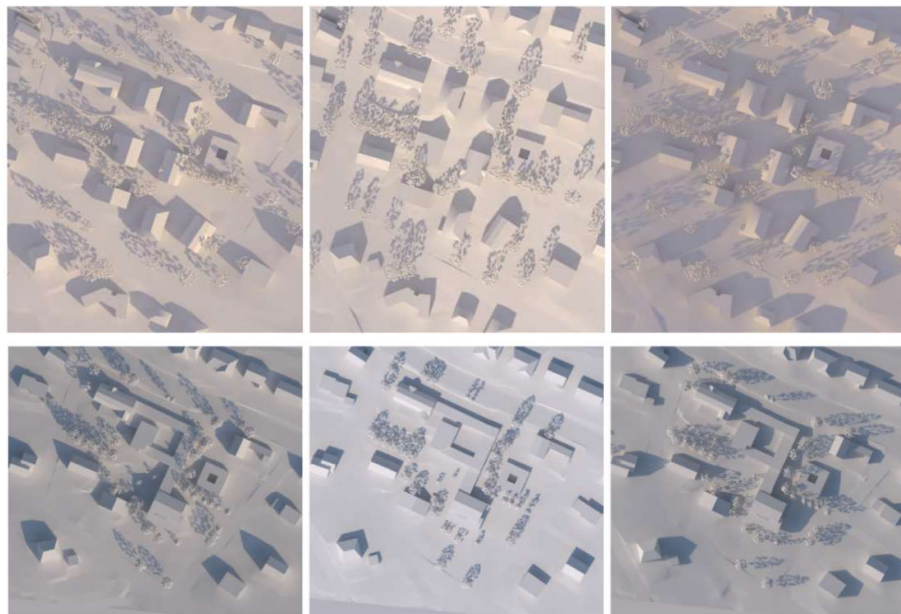


21 mars/september

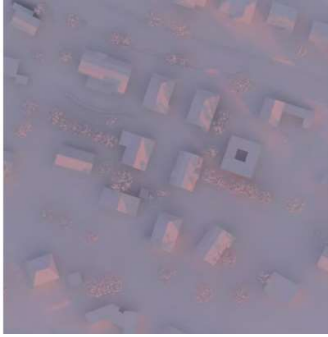
morgon 09.00

förmiddag 13.00

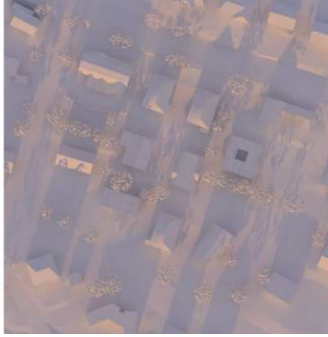
eftermiddag



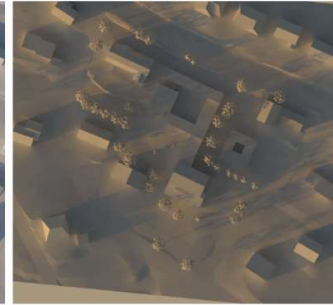
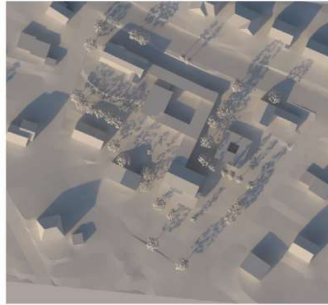
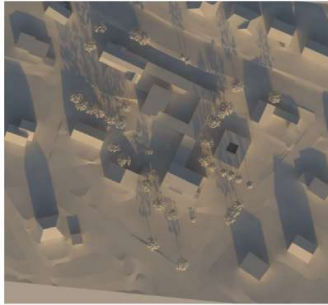
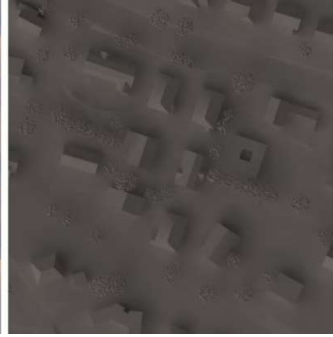
21 december
morgon 09.00



förmiddag 13.00



eftermiddag 16.00



Solstudier. Källa: Strategisk arkitektur

Administrativa frågor

Bygglovsplikt

För bebyggelse med skyddsbestämmelse q_1 krävs bygglov för yttre underhåll så som målning eller byte av fasadmateriäl, fönster, dörrar eller takmateriäl.

Området ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö. Inom området gäller utökad lovplikt för komplementbyggnader och tillbyggnader som annars är lovbefriade enligt PBL 9 kap. 4§, exempelvis Attefallshus.

Lovplikten utökas gällande fällning av träd inom område markerade med n_1 på plankartan.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem 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.

Tidplan

Uppskattad tidplan:

Samråd: kvartal 1 2018

Granskning: kvartal 2 2018

Godkännande i miljö- och samhällsbyggnadsnämnden: kvartal 3 2018

Antagande i kommunfullmäktige: kvartal 4 2018

Laga kraft: cirka 3 veckor efter antagande, om antagandebeslutet inte överklagas.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för detaljplanens genomförande inom kvartersmark.

Detaljplanen har ingen allmän platsmark.

Avtal

Planavtal

Mellan staden och Brevik konferens AB finns ett överenskommet planavtal. Planavtalet reglerar ett antal övergripande frågor kopplade till framtagandet av detaljplanen. I avtalet regleras bland annat fördelningen av parternas åtaganden och kostnader.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal används när byggherren äger den mark som byggprojektet avser. Ett av exploatören godkänt avtal bör föreligga innan detaljplanens granskningsskede och ett undertecknat dito skall föreläggas kommunfullmäktige samtidigt som detaljplaneförslaget läggs fram för antagande.

I exploateringsavtalet regleras bland annat:

- att exploatören förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för detaljplanens genomförande, såsom till exempel gemensamhetsanläggning för parkering.
- att exploatören utför och bekostar alla anslutningar från kvartersmark mot allmän platsmark.
- att exploatören ska ombesörja och bekosta anläggningar för hantering och rening av dagvatten från exploateringsområdet i enlighet med dagvattenutredningen
- att fällning av träd utan lov kan leda till vite
- att bebyggelsen ska gestaltas i enlighet med gestaltungsprogrammet

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för Lidingö stad

Lidingö stad får inkomster i form av anslutningsavgifter för vatten- och avlopp.

Fördelning av kostnaderna för planens genomförande regleras i exploateringsavtal och planavtal mellan Lidingö stad och exploatören.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

För exploatören uppstår kostnader för fastighetsbildning, iordningsställande av bebyggelse och andra anläggningar på kvartersmark och i anslutning till allmän platsmark. Exploatören ska betala anslutningsavgift för vatten och avlopp. Tele och el ansluts till befintligt ledningsnät i området. Eventuella kostnader för flytt av kablar för el och tele belastar exploatören.

Ersättning

Enligt plan- och bygglagen 14 kap 10 § har den som äger en fastighet som berörs av skyddsbestämmelser rätt till ersättning för den skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom fastigheten. Krav på ersättning ska ställas till Staden inom två år från den dag planen vinner laga kraft. I aktuellt fall bedöms bestämmelsen inte påverka pågående markanvändning och därmed inte innebära någon rätt till ersättning.

I plankartan finns en yta avsedd för gemensamhetsanläggning. Vid upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggning kan frågan om ersättning aktualiseras. Det är lantmäteriet som tar beslut om ersättning och upplåtelse.

Avgifter och taxor, vatten och avlopp

Avgifter för vatten och avlopp tas ut enligt stadens taxa. För närmare upplysningar om taxan kontaktas Lidingö stads Teknik- och fastighetsförvaltning.

Bygglov, bygganmälan och planavgift

För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för Miljö- och stadsbyggnadsnämndens verksamhet. Plankostnadsavtal har upprättats varför planavgift enligt taxa inte tas ut.

Lantmäteriförrättning

För åtgärder som utförs av Lantmäteriet så som avstyckning, fastighetsreglering och bildande av gemensamhetsanläggning, erläggs avgift enligt lantmäteritaxan. Exploatören ansöker om erforderlig fastighetsbildning och svarar för kostnaden för denna.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Det dimensionerande vattenflödet bedöms minska när området omvandlas från en konferensanläggning till bostadsområde. Befintliga ledningar finns i vägarna runt om planområdet, Lyckostigen, Trädgårdsvägen, Drömsstigen och Södra Kungsvägen. Det finns ett antal alternativ till anslutning för utredningsområdet, dessa beskrivs i dagvattenutredningen. Exakt lösning för anslutning till VA-nätet utreds vid detaljprojektering

Fastighetsrättsliga frågor

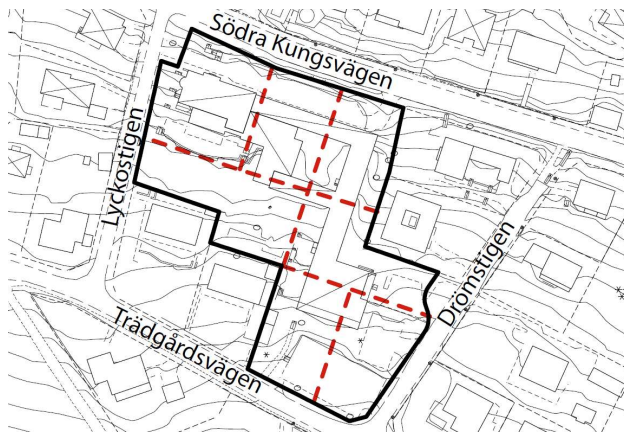
Fastighetsplan

Gällande fastighetsplan för området vann laga kraft 1997-11-18 (aktbeteckning 0186-P97/1118). Fastighetsplanen upphävs i och med att aktuell detaljplan vinner laga kraft.

Fastighetskonsekvenser

Gräset 8 föreslås styckas till sju fastigheter enligt bild nedan. Plankartan har en bestämmelse om minsta fastighetstorlek om 900 m² för fem av de sju tänkta styckningslotterna. I norra delen av planområdet har den ena styckningslotten en minsta fastighet om 850 m². Styckningslotten för Villa Brevik har en bestämmelse om minsta fastighetstorlek om 1000 m². På plankartan har området för parkering till Villa Brevik och de två norra bostadsfastigheterna reserverats för utrymme för gemensamhetsanläggning (g) eftersom ytan behöver samnyttjas av de tre fastigheterna.

Nybildning och ombildning av fastigheter inom planområdet sker genom initiativ av exploatören.



Illustrerade nya fastighetsgränser

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Gräset 8 har andel i samfällt fiske (akt 0186-239/1948A). Eventuell andel för nybildad fastighet utreds i lantmäteriförrättning.

Ytan för boende- och gästparkering i planområdets norra del längs med Södra Kungsvägen är på plankartan reserverad som yta för gemensamhetsanläggning. Parkeringsplatsen och den gemensamma in- och utfarten från Södra Kungsvägen behöver samnyttjas av de två nya bostadshusen och av Villa Brevik. Detta innebär att ytan sköts och används av de tre fastigheterna.

Medverkande tjänstemän

Ida Aronsson, planarkitekt Sweco

Christer Wik, kommunantikvarie, miljö- och stadsbyggnadskontoret

Leyla Nyman, bygglovhandläggare, miljö- och stadsbyggnadskontoret

Mirsad Bektesevic, projektledare, teknik- och fastighetsförvaltningen

Amanda Lidbrink, exploateringsingenjör

Per Wilhelmsson, Plan- och exploateringschef



LIDINGÖ STAD



Granskningshandling
2018-04-27

LAGA KRAFT 2019-08-14

GESTALTNINGSPROGRAM FÖR

Villa Brevik

2018.04.27



Syfte

Gestaltningssprogrammet syftar till att säkerställa och konkretisera grundläggande gestaltungsfrågor i planområdet Villa Brevik.

Dokumentet ska:

- Vara vägledande för detaljplanen samt säkerställa en hög nivå från idé till genomförandet av planen.
- Preciserar en fysisk form som reflekterar visionen för Villa Brevik framtiden av Villa Brevik och Lidingö stad.
- Möjliggöra att alla berörda parter får en gemensam bild av de gestaltungs-mässiga intentioner som arbetats fram under detaljplaneprocessen.
- Fungera som styrning och vägledning vid gestaltungsfrågor under bygglovs-prövning.

I det fortsatta arbetet kan mindre förändringar men med bibehållen kvalitetsnivå komma att göras.

Villa Brevik

som en villa borde vara

*Välkommen till Villa Brevik – som en villa borde vara. Projektet bygger på tre styrande begrepp: **variation**, **vacker exteriör** och **historia**, vilket tillsammans ger en stabil värdegrund att stå på.*

Variation

Det är viktigt att de nytillkommande villorna i Villa Brevik inte utmärker sig som ett kluster av byggnader med ett monotont uttryck. En sammanhållen variation inom den nya bebyggelsen samt gentemot den befintliga bebyggelsen i närområdet eftersträvas. Genom variation av material, form och utsmyckning samt en naturlig variation genom terränganpassning är målet att skapa mångfald till området. Detta inom ramarna av den höga arkitektoniska känsla och detaljering som format sekelskiftesarkitekturen.

Vacker exteriör

Byggnaderna ska utformas med höga arkitektoniska kvalitéer med god detaljeringnivå gällande materialitet, form och färg. Genom att förhålla sig till 1920-tals villan och dess kvalitéer med hög detaljnivå i fasad och utsmyckning av fönster, burspråk, balkonger och entréer stärks karaktären av villa Brevik som område.

Historia

Kopplingen till platsen, befintliga Villa Brevik och dess historia gör att den nya bebyggelsen bör förhålla sig så mycket som möjligt till 1920-talets karaktäristiska villor. Nybyggnation i äldre stil som med tydlighet fokuserar på detaljer och kvalitéer. Utförandet sker med respekt till platsens natur och befintlig bebyggelse.

Vision

Villa Brevik som en villa borde vara

Kärnvärde

Variation

En sammanhållen variation

En mångfald av material och takavslut

En variation av gammal och ny grönska

Alla hus ska vara olika

Villorna ska terränganpassas

Kärnvärde

Vacker exteriör

Projektet ska stärka den äldre karaktären av Villa Brevik som område

Förhålla sig till 1920-tals villan och dess kvalitéer.

Hög arkitektonisk känsla och detaljer som påminner om 1920-talets arkitektur.

Fasaddetaljer som har byggnadsteknisk funktion.

Fönsterdetaljer är extra viktiga

Uteplatserna ska vara gröna och ha höga vistelsevärden.

Kärnvärde

Historia

Villa Brevik ska förhålla sig så nära 1920-talets karaktäristiska villor som möjligt. Det innebär:

Nybyggt i en äldre stil

Tydliga socklar, väggar och tak

Takfot som sticker ut

Burspråk liknande befintliga Villa Brevik

TILLBAKABLICK



1890-talsvillan

En villa i 1890-talsstil, med förhöjt fasadliv och plåtklätt sadeltak. Fasaden är symmetriskt uppbyggd med ett underbyggt entréparti mitt på långsidan. Fasaden har fält med liggande och stående träpanel, ett karaktäristiskt sätt att dela in och variera fasadarkitekturen. Mitt på båda långsidorna finns uppbyggda frontespiser med snickarglädje i gavelspetsarna. Även på gavlarna finns snickarglädje.

Vad vi tar med oss:

- Sadeltak
- Frontespiser
- Trä som fasadmateriäl
- Balkong
- Omsorg och detaljering

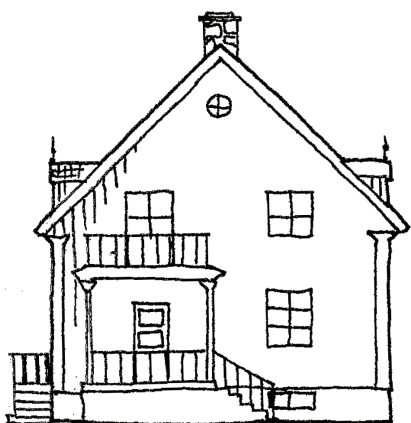


1900 - talsvillan, jugend

En symmetriskt uppbyggd villa i enkel svensk jugendstil. Takfallet är brutet, ett mansardtak, och dessutom valmat i det övre takfallet. Fasaden är indelad i fält med grov respektive slät puts, som ett sätt att skapa dekorativa inramningar. Långsidans mittaxel är tydligt markerad med en frontespis som avslutas med en svängd form i samklang med ett ovallt fönster. De typiska jugendfönstren, har hela nedre lufter och småspröjsade övre lufter.

Vad vi tar med oss:

- Valmat mansardtak
- Grov och slät puts
- Frontespis
- Symmetri
- Omsorg och detaljering



1920-talsvillan, klassicism

En villa i 1920-talsklassicism med stående träpanel och enkelt sadeltak. Villan har ofta en rad typiska dekorativa detaljer som balustraddockor, tandsnittsfris samt pilastrar och pelar med kapitäl. Fönstren har sex rutor i bottenvåningen och fyra rutor i den övre våningen. Långsidan är symmetriskt uppbyggd och kompositionen accentueras av två takkupor.

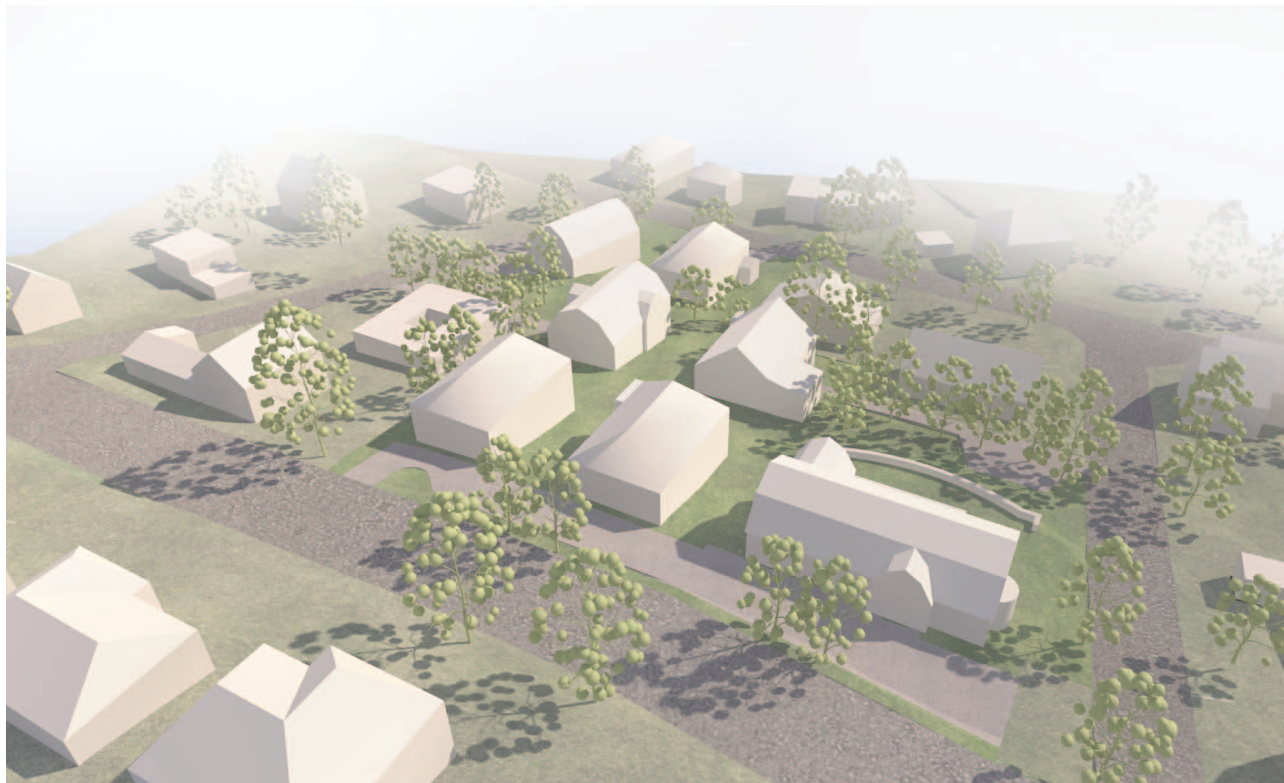
Vad vi tar med oss:

- Sadeltak
- Dekorativa detaljer
- Takkupor
- Balkong
- Omsorg och detaljering

MOODBOARD



BEBYGGELSEUTFORMNING



NYCKELTAL

BEBYGGELSE

4265 kvm ljus BTA

1635 kvm BYA

BEBYGGD DEL AV TOMTEN

22,2 %

INNEHÅLL

Antal villor 6-7st

Restaurang ev 1

Hotell ev 1

Konferens ev 1

Antal parkeringsplatser

28 st

Villa Brevik

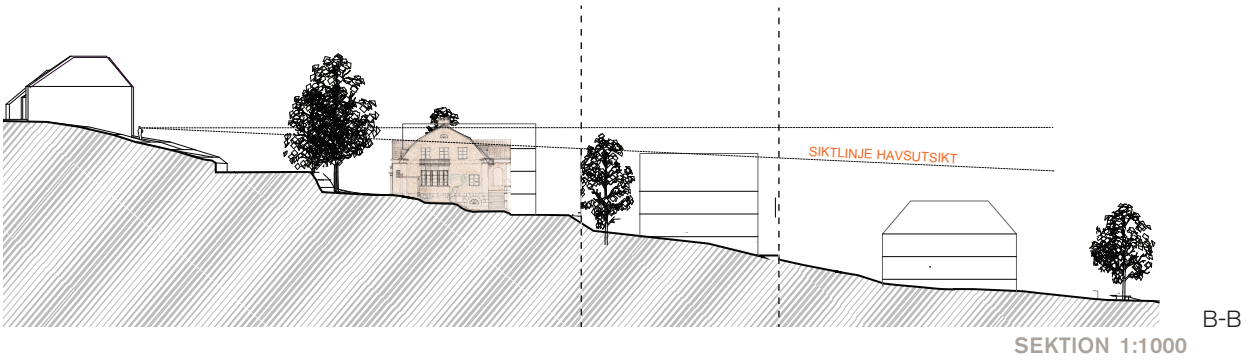
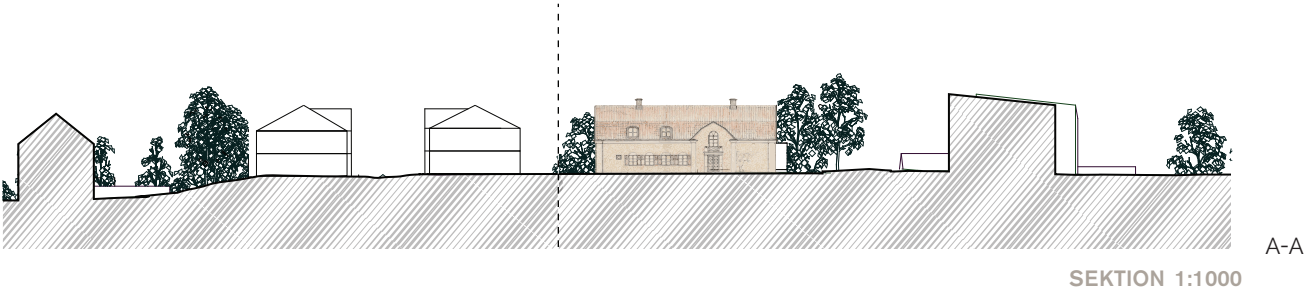
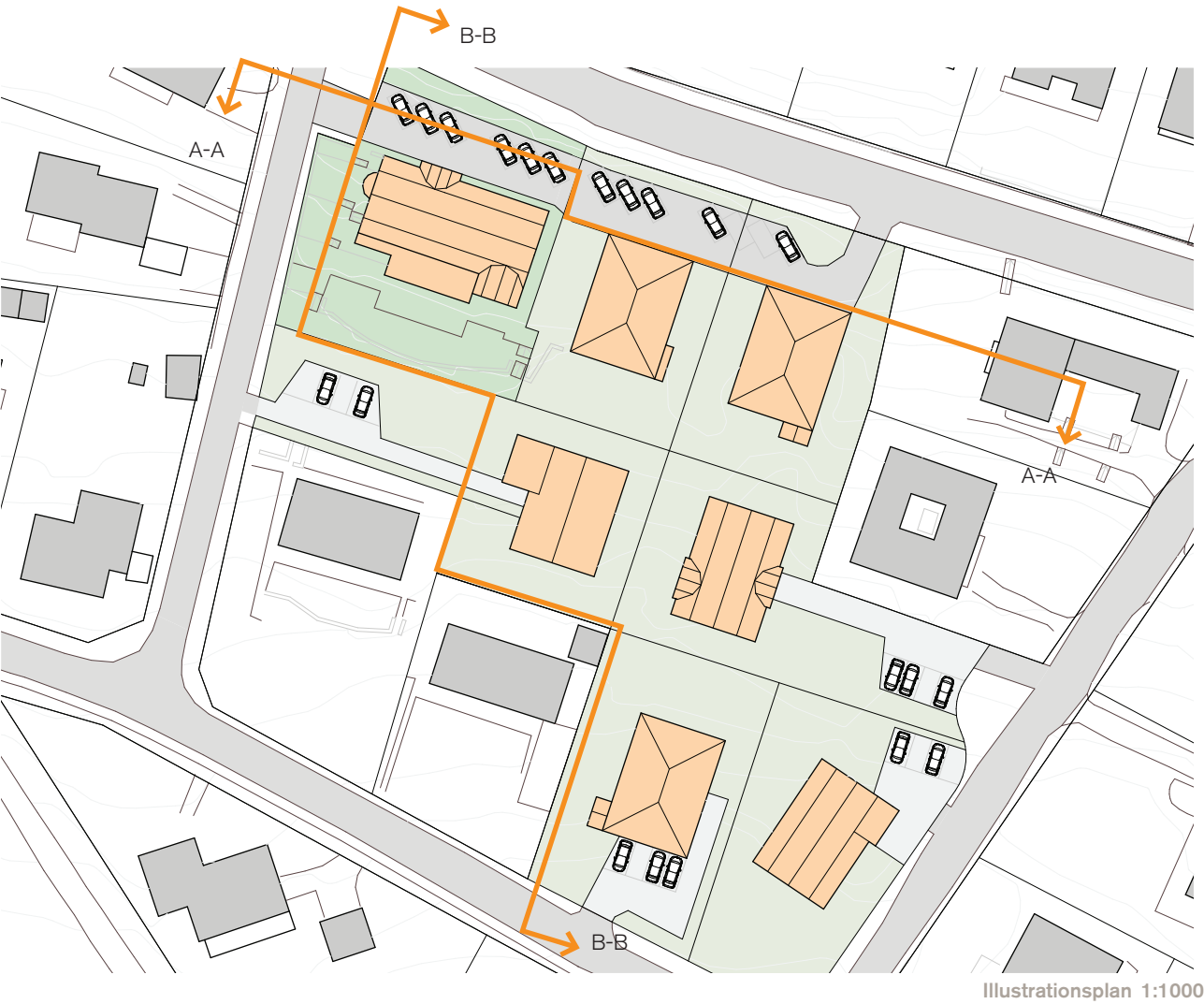
Projektet syftar till att möjliggöra byggnation av nya bostäder inom planområdet samt skydda 1920-tals villan, Villa Brevik, på fastigheten och ge den en flexibel användning för framtiden. Villa Brevik ska kunna användas som bostad, restaurang, hotell och konferens. Användningen kan antingen vara en av ovanstående eller en kombination av dem. De sex nya bostadshusen ska bestå av friliggande en- eller tvåbostadshus.

Koncept och idé

Utformningen av den nya bebyggelsen ska ansluta till karaktärsdragen hos bebyggelsen i omgivningen och ha en hög gestaltungsambition. Bebyggelsen ska anpassas till topografin på fastigheten och till kulturmiljön i Breviks villastad.

De nya byggnaderna ska harmoniera med Villa Brevik och smälta in i området samt utseendemässigt bidra till ett varierat inslag i villastadsområdet.

BEBYGGELSEUTFORMNING



BEBYGGELSEUTFORMNING

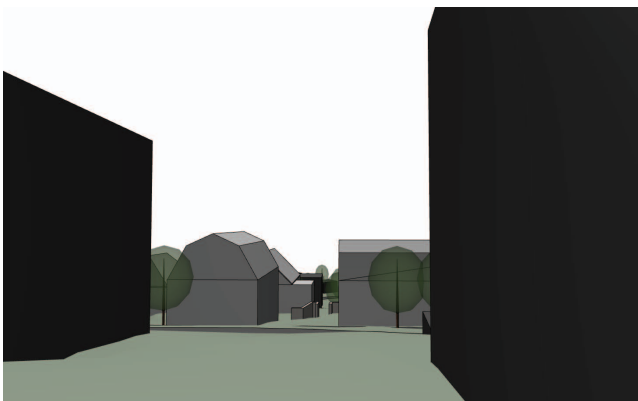


Arkitektur och byggnadsutformning

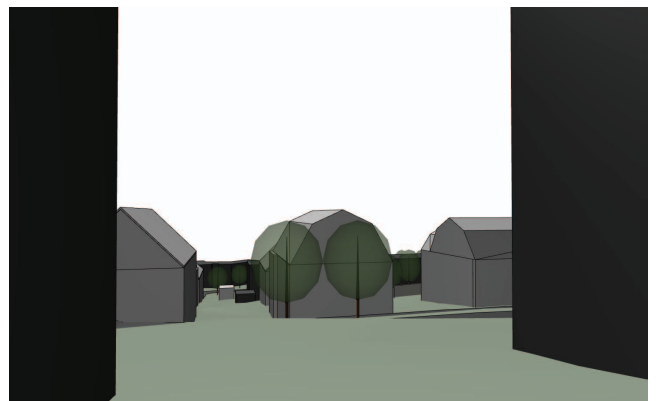
Bebyggelsen som illustrerats på fastigheten har två våningar, plus möjlighet att inreda vind och anlägga källare/suterrängvåning. Då det finns höjdskillnader ska husen byggas terränganpassat och fyra av husen är lämpliga att utföra som souterränghus.

Villa Breviks nuvarande utformning med sin slutna karaktär och sammanbyggda huskroppar skiljer sig från Breviks villastad i övrigt. Detaljplaneförslaget struktur med friliggande byggnadsvolymer har arbetats fram för att passa ihop med Breviks villastad som helhet.

Vy 1



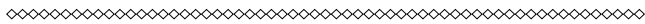
Vy 2



BEBYGGELSEUTFORMNING

Volymhantering

Husens höjd och våningsantal har anpassats efter fastighetens förutsättningar och den sluttning som finns ner mot söder. Husen placeras i terrängen som trappas ner från Södra Kungsvägen ner mot Trädgårdsvägen. Detta förstärker upplevelsen av topografin och stämmer överens med omkringliggande bebyggelsestruktur.



Viktiga parametrar

- Placering
- Komposition
- Storlek
- Riktning

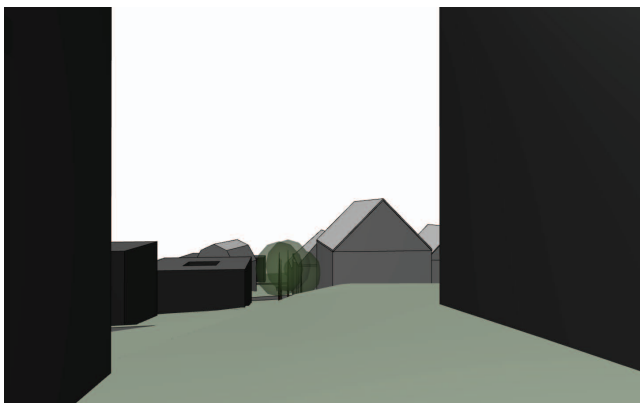
Hur gör vi det?

Villorna ska vara friliggande en- eller tvåbostadshus med 2 hela våningar med en inredbar vind vilket möjliggör att aktivera taket med takfönster, takkupor och burspråk. En varierad takfot bidrar till att skapa en rytm i fasaden.

Villornas kortsida ska vändas mot Södra Kungsvägen ochnocken på taket ska vara parallell med villans långsida. På så sätt bibehålls så mycket som möjligt av siktlinjerna från Södra Kungsvägen ner mot vattnet i söder.



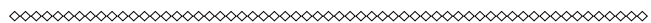
Vy 3



BEBYGGELSEUTFORMNING

Takutformning

Husens takutformningar ska vara varierade för att följa det omkringliggande områdets karaktär och för att skapa den mångfald som eftersträvas inom projektet. Utförandet av taken ska stärka den äldre karaktären av befintliga Villa Brevik och området i stort. Taken ska till följd därav utformas utifrån tidiga 1900-talets kvalitéer och med hög arkitektoniska känsla.



Viktiga parametrar

- Sadeltak
- Valmat tak
- Mansardtak
- Takfot som sticker ut från fasadliv
- Omsorg och detaljering

Hur gör vi det?



Genom att använda sadeltak, mansardtak och valmade tak i olika kombinationer skapas en variation som hålls samman eftersom oavsett takutformning så kommernocken att vara åt samma håll - längsmed husets långsida. Kortsidorna av husen ska placeras mot Södra Kungsvägen och detta gör att kompositionen blir enhetlig.

Flexibiliteten i takutformning möjliggör för de boende att skapa höga boendekvalitéer och anpassa planlösningar utifrån sitt unika behov. Befintliga Villa Breviks villan från 1920-talet har sin långsida mot Södra Kungsvägen vilket också framhäver dess dominans och intryck från gatan. De nya villorna underordnar sig på så sätt den gamla villan och tar fasta på dess kvalitéer.



Att låta takfoten sticka ut från fasadlivet gör att det blir lätt att läsa huset som består av en tydligt markerad sockel, fasad och tak.

Takkuporna ska omslutas av taket så att takfoten hålls enhetlig längsmed fasaderna.



BEBYGGELSEUTFORMNING

Fasadutformning

Byggnaderna fasaduttryck ska förhålla sig till befintliga Villa Brevik och tidiga 1900-talets arkitektur. Med inspiration från den typiska 1890-tals villan, Jugend och klassicismens olika stiltyper skapas en naturlig och sammanhållen variation i uttryck, materialitet och detaljnivå. För att uppnå sekelskiftets arkitekturkvaliteter i fasadutformning krävs högt fokus på omsorg och detaljering i bl.a. material, form, fönster och fönsterdetaljer.



Viktiga parametrar

- Trä
- Grov puts
- Slät puts
- Fönstersättning
- Tydliga socklar
- En tydlig vägg
- Omsorg och detaljering

Hur gör vi det?

Fasaderna ska bestå av trä eller puts med tydliga socklar.

Fönstersättningen kan med fördel variera för att skapa ett individuellt uttryck. Alla fönster bör vara en-, två- och treluftsfönster alternativt små kvadratiska fönster i strategiska lägen för att få så mycket ljusinsläpp som möjligt. Att kombinera fönster med fönsterluckor är ett sätt att tillföra detaljer till fasaden.

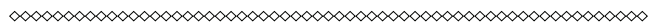
Jugendstilens ofta svängda burspråk skapar varierade fasader, de ofta mjuka formerna lämpar sig väl med enklare fasader i puts. Den lite äldre stilen 1890-talet och den senare nyklassicismen inspirerar istället med träfasaden, verandan och träsnickeriets detaljrikedom. Genom att använda dessa olika stilar skapas fina kontraster mellan de olika byggnaderna och en större mångfald i uttryck uppnås.



BEBYGGELSEUTFORMNING

Entréer, fönster och balkonger

De enskilda byggnaderna ska utformas med en tydlig variation likväl med en tydlig respekt gentemot varandra. De ska vara smakfullt utsmyckade med balkonger, burspråk och takkupor på ett sätt som följer områdets karaktär. Fönstersättning och entrésituationer utformas utifrån sekelskiftes villan och dess kvalitéer, samt målet av en sammahållen variation och mångfald i byggnadernas uttryck.



Viktiga parametrar

- Generösa burspråk
- Balkonger ovanpå burspråket
- Takkupor
- Fönstersättning
- Entrélägen

Hur gör vi det?

Entréerna får gärna markeras med en förstukvist eller ett indrag. Entréerna ska utföras omsorgsfullt och variera avseende; glasning, speglar, omfattning och gärna vara upplysta.

Entréerna kan med fördel ha en förstukvist som kombineras med en balkong ovanpå alternativt att det är ett burspråk med en balkong ovanpå.

Entréerna kan placeras så att symmetri skapas alternativt en tydligt asymmetrisk placering på långsidans fasad eller på en gavel.

Fönster ska utföras omsorgsfullt med variation av fönstertyper, storlek, placering, spröjs och annan utsmyckning.



BEBYGGELSEUTFORMNING

Omsorg och detaljering

Utformningen av den nya bebyggelsen ska ansluta till karaktärsdragen hos bebyggelsen i omgivningen och ha en hög gestaltungsambition. Bebyggelsen ska anpassas till topografin på fastigheten och till kulturmiljön i Breviks villastad. De nya byggnaderna ska harmoniera med Villa Brevik och smälta in i området samt utseendemässigt bidra till ett varierat inslag i villastadsområdet.



Viktiga parametrar

- Snickarglädje
- Detaljer som har byggnadsteknisk funktion
- Hög kvalité
- Stärka den äldre karaktären
- Vacker exteriör

Hur gör vi det?

Förutom hög kvalité av utformning kring tidigare punkter, takutformning, fasadutformning, entréer fönster och balkonger ska husen utformas omsorgsfullt med övriga detaljer, materialitet, form och färg.

Vid användning av puts som fasadmaterial ska man med fördel använda sig av en kombination av grov puts och släta partier, gärna med nianseringar i färgsättning. Vid användning av träpanel som fasadmaterial kan fasaden med fördel bestå av en kombination av liggande och stående panel, gärna med listverk, vindskivor, foder och knutbrädor i kontrasterande färgsättning. En kombination av puts och träfasad är också ett alternativ.

Byggnaderna kan med fördel utformas med tydliga socklar i avbrytande material och/eller färg till övrig fasad.

Höga kvalitéer på snickerier och utsmyckning gärna med dekorativa omfattningar av fönster och överstycken till entréer är önskvärda.

Konstruktiva byggnadsdelar får med fördel framhävas med listverk och/eller förstärkas av kontrasterande färgsättning.

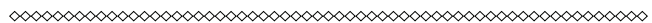


GÅRDAR OCH VEGETATION

Gårdar och vegetation

Husen ska placeras så att så mycket som möjligt av den befintliga grönska ska bevaras och där topografin möjliggör ska husen utformas som souterränghus.

Området ska upplevas som att det innehåller mycket vegetation med olika typer av träd och buskar.



Viktiga parametrar

- Terränganpassning
- Infiltration
- Träd

Hur gör vi det?

Uteplatser och den omgivande tomten ska vara gröna och ha höga vistelsevärden, med en variation av gammal och ny grönska.

Husen ska placeras så att dom befintliga markförhållandena ändras så lite som möjligt och bevara befintliga, uppvuxna träd i så hög grad som det är möjligt. Det mest bevarandevärda träden skyddas i detaljplanen.

De ytor som behöver vara körbara ska anläggas med semi permeabla material som borgar för en effektiv dagvattenhantering. Antinge med cellbetong med grönska eller grusade vägar.





LIDINGÖ STAD

