



Lidingö
stad

2024-06-05

LS 2023/8

Samrådsredogörelse

Detaljplan för delar av Björnbo 2
m.fl.

Stadsdelen Bo, Lidingö Stad

Innehållsförteckning

1	Bakgrund	3
	Uppdrag.....	3
2	Hur samrådet gått till	3
	Myndigheter, organisationer	3
	Lidingö stad	4
	Sakägare.....	4
	Övriga personer	4
3	Sammanfattning av inkomna synpunkter	5
	Myndigheter, organisationer	5
	Lidingö stad	14
	Privatpersoner	19
4	Sammanfattande bedömning och förslag till vidare handläggning.....	25
	Plankarta	25
	Planbeskrivning.....	26
	Sakägare, remissinstanser och privatpersoner som lämnat skriftliga synpunkter under samrådsskedet och inte fått dem tillgodosedda	27

1 Bakgrund

Uppdrag

Planens syfte är att komplettera Björnbo seniorboende med ca 65–70 nya seniorlägenheter i flerbostadshus inom två delområden. På så sätt stärks den befintliga verksamheten och servicen på Björnbo med ett bredare underlag. Planen innebär också att en samlingslokal för ca 200 personer kan byggas i områdets centrala del. Ett mindre område i norr avsätts för en nätstation. Ny bebyggelse ska utformas och placeras med hänsyn till områdets natur- och kulturmiljövården.

Syftet med detaljplanen är även att upphäva fastighetsplanen för ett delområde av fastigheten Björnbo 2 och samtidigt införa bevarandebestämmelser för att skydda den kulturhistoriskt värdefulla miljön med radhus och kedjehus.

2 Hur samrådet gått till

I enlighet med miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut 24 oktober 2023 § 170 har plansamråd hållits om planförslaget. Samrådet ägde rum under tiden 1 november – 22 november 2023. Länsstyrelsen begärde utökad svarstid till 8:e december 2023 men yttrandet inkom först 13:e december. Information om samrådet har sänts till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning och nedan angivna remissinstanser. Handlingarna har under samrådetstiden visats i stadshuset samt på Lidingö stads webbplats.

Totalt har 21 yttranden inkommit under samrådetstiden, varav 17 har synpunkter/krav. Nedan sammanfattas inkomna synpunkter. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga på miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Myndigheter, organisationer

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
Länsstyrelsen			X	
Lantmäteriet			X	
Ellevio AB			X	
Förpacknings- och tidningsinsamlingen			X	
Käppalaförbundet	X			
Lidingö församling	X			
Lidingö hembygdsförening			X	
Naturskyddsföreningen	X			
Skanova		X		
Statens geotekniska institut (SGI)			X	



Storstockholms brandförsvär			x	
Stockholm Exergj			x	
Stockholms läns museum	x			
SÖRAB	x			
Tillgänglighetsrådet	x			
Tillväxt, miljö- och regionplanering	x			
Trafikförvaltningen, Region Stockholm			x	x
Vattenfall Eldistribution AB		x		
Björnbo hyresgästförening	x			

Lidingö stad

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
Fastighetsförvaltningen	x			
Lärande- och kulturförvaltningen		x		
Miljö- och hälsoskyddsenheten			x	x
Omsorgs- och socialförvaltningen		x		
Tekniska förvaltningen			x	
Kart- och mätenheten	x			

Sakägare

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
Sakägare 1-18	x			

Övriga personer

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
Privatperson 1			x	x
Privatperson 2			x	x
Privatperson 3			x	x
Privatperson 4			x	x
Privatperson 5			x	x
Privatperson 6			x	x

3 Sammanfattning av inkomna synpunkter

Nedan följer en sammanfattning av inkomna skrivelserna.

Myndigheter, organisationer

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen behöver bearbeta planförslaget gällande hälsa och säkerhet avseende buller och vibrationer, översvämningsrisk och risk för ras. Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kopplade till översvämningsrisk och kulturmiljö.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Planområdet är utsatt för relativt låga ljudnivåer från intilliggande vägtrafik, vilket skapar bra förutsättningar att tillskapa god boendemiljö kopplat till omgivningsbuller. Av planbeskrivningen framgår det dock att det förekommer hållplatser för bussar i området och att de kör in på Björnbos torg i den södra delen, område A. Det finns därför risk för lågfrekvent ljud och att riktvärdena behöver beaktas när husen projekteras.

Länsstyrelsen anser att det finns risk för överskridande av riktvärdena för lågfrekvent ljud. Kommunen behöver införa en utformningsbestämmelse på plankartan för att säkerställa att detta inte blir ett problem i senare skede. Inför granskningen behöver kommunen även utreda huruvida det förekommer risk för stomljud och vibrationer kopplat till bussarna. Det behöver därför framgå av både planbeskrivning och planbestämmelser på plankartan om det krävs specifika grundläggningsmetoder för att marken ska bli lämplig för föreslagen användning med hänsyn till vibrationer.

Översvämningsrisk

Inom område A föreslår kommunen ny bebyggelse intill en lågpunkt där vatten samlas vid ett skyfall. Lågpunkten breddar mot intilliggande bebyggelse öster om lågpunkten. Av dagvattenutredningen (Funkia, 2023-05-17) framgår att kommunen bör säkerställa att skyfallsvatten kan rinna öster ut på lokalgatan för att inte påverka befintlig bebyggelse. Flödesvägen leder till en lågpunkt intill befintlig bebyggelse söder om lokalgatan med nuvarande höjdsättning. Kommunen behöver säkerställa att en ökad avrinning från område A inom planområdet inte medför ökad översvämningsrisk för befintlig bebyggelse söder om lokalgatan.

Dagvattenutredningen redovisar även åtgärder inom område B i syfte att undvika att bebyggelsen tar skada vid ett 100-årsregn. Åtgärder som är en förutsättning för att

marken ska bli lämplig för föreslagen användning ska regleras på plankartan och redovisas i planbeskrivningen.

Risk för ras

Enligt planbeskrivningen består marken inom planområdet i huvudsak av solid berggrund och berg med tunna moränlager. Inom och intill planområdet finns områden med stora höjdskillnader. Kommunen bedömer i planbeskrivningen att det inte finns risk för ras inom planområdet. Kommunen behöver motivera sin bedömning utifrån förutsättningarna på platsen och den markanvändning som planförslaget möjliggör. Se även Statens Geotekniska Instituts (SGI) yttrande över planförslaget.

Råd om tillämpning av 2 kap. PBL

Översvämningsrisk

Delar av planområdet avvattnas mot naturmarken i norr, bland annat område B där kommunen föreslår ny bebyggelse. Från naturmarken avrinner vattnet mot en större lågpunkt på Norra Kungsvägen. Enligt Länsstyrelsens skyfallskartering blir vattendjupen i lågpunkten vid ett 100-årsregn så djupa att det inte går att ta sig fram på vägen. Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen ser över möjligheten att minska tillrinningen till lågpunkten vid skyfall genom att fördröja vatten inom planområdet.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom ett utpekad särskilt värdefullt bebyggelseområden enligt 8 kap. 13 § PBL. Miljön finns med i kommunens översiktsplan och markeras på kartan på sida 63 som "kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer som bör skyddas med bestämmelser". Planförslaget innebär att delar av Björnbo bebyggelsemiljö, område C, får skyddsbestämmelse som syftar till att skydda de utpekade kulturhistoriska värdena.

Länsstyrelsen anser att kommunen bör beskriva i planbeskrivningen hur urvalet gjorts, varför endast område C fått långtgående skyddsbestämmelse, medan andra delar av planområdet har inte fått någon skyddsbestämmelse. I översiktsplanen står: "Allt eftersom detaljplaner upprättas ska byggnader och bebyggelseområden med kulturhistoriska värden tas med och skyddas genom planläggning. Detta arbete ska baseras på aktuella bebyggelseinventeringar och antikvarisk kompetens."

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Buller och vibrationer

Kontoret delar Länsstyrelsens synpunkter om buller. Bestämmelse om att minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna ska utföras eller placeras så att de inte utsätts för höga ljudnivåer har reglerats i plankartan. Bestämmelse om att grundläggning av huvudbyggnad ska utföras för att inte överskrida maximal stomljudsnivå har reglerats i plankartan för att säkerställa att riktvärdena för lågfrekvent ljud inte överskrids.

Översvämningsrisk

Dagvattenutredningen tillhörande planförslaget har uppdaterats och bedömningar kring bland annat översvämningsrisk har förtydligats i planbeskrivningen. Norr om planområdet finns en översvämningsdrabbad lågpunkt i Norra Kungsvägen. För att den föreslagna exploateringen inte ska förvärra situationen föreslås ett avskärande dike i norra delen av planområdet, där bebyggelsen möter befintlig naturmark, som kan omhänderta det ökade skyfallsflödet mot norr.

För det avrinningsområde som avrinner söderut finns ett mindre översvämningsområde direkt söder om exploateringen (delområde A). Genom att planområdet utökats till att omfatta lokalgatan Björnbo säkerställs med höjdsättning av lokalgatan att skyfallsflöden från delområde A inte rinner mot det befintliga instängda området. Nedströms område A har inga andra översvämningsområden lokaliserats i utredningen.

För att säkerställa att dagvattenåtgärder kommer till stånd finns planbestämmelser och villkor för startbesked i plankartan. Med föreslagna åtgärder bedömer kontoret inte att exploateringen kommer orsaka översvämnning inom eller utanför planområdet.

Risk för ras

För att bättre kunna bedöma risken för ras och skred har ett projekterings-PM för geoteknik tagits fram till detaljplaneförslaget. Utlåtandet har skrivits av berg- och geotekniskt sakkunniga.

Vid inspektion karterades i huvudsak brantstående strukturer i nord-sydlig riktning. Baserat på områdets övergripande geologi samt de huvudsakliga sprickgruppernas orientering är de planerade tillbyggnaderna i en gynnsam riktning.

Ingen risk för skred bedöms finnas med nybyggnation inom de aktuella områdena och angränsade mark. Risker för stabilitetsproblem bedöms inte öka med förändrat klimat så som ökad nederbörd och höjda temperatur inom det planerade området. Baserat på beskrivet underlag i skrivbordsstudie samt observationer från platsbesök föreligger i nuläget inte heller någon bergteknisk risk för ras.

De åtgärder som ändå kan bli aktuella är beskrivna i planbeskrivningen. Det rekommenderas att berget avtäcks och karteras före bergschakt samt kontinuerligt under byggskedet då nya bergytter friläggs vid schaktning. Släntlutning kan bestämmas i byggskedet baserat på bergmassans sprickriktningar. Om bergschakt utförs med en brant slänt kan förstärkning behöva utföras. Förstärkning kan bestå av krönbultning och bultning för förankring av lösa block.

Kulturmiljö

Hela Björnboanläggningen är ca 10 hektar stor och kontoret har därför bedömt att en avgränsning i projektet är lämplig. Fastighetsägaren har haft ett önskemål om att upphäva gällande fastighetsplan för den del som i planförslaget benämns som

delområde C. För att möjliggöra upphävande av fastighetsplanen har planområdet utökats för att omfatta detta område med befintliga radhus och kedjehus. Lidingö stad har därför önskat skyddat bebyggelseområdet som har kulturhistoriska värden med planläggning enligt översiktsplanen.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-10-11) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen bör förbättras

Lite för tydlig redovisning av innehåll i och konsekvenser av exploateringsavtal

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede.

När avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening förbättras och vara mer konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättning
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan). Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid "Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning" och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via följande länk på lantmateriet.se

I detta fall är redovisningen inte så tydlig som krävs för att man ska kunna bedöma omfattningen av exploatörens samlade åtaganden genom att läsa planbeskrivningen. Lantmäteriets lagstadgade uppgift – att i samrådsskedet lämna råd till kommunen i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40–42 §§ PBL går därför inte att genomföra.

E-område

Lantmäteriet ställer sig frågande till hur angöring ska ske till E-området eftersom det saknar kontakt med allmän plats.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Lite för otydlig redovisning av innehåll i och konsekvenser av exploateringsavtal

Kontoret har gjort en ny bedömning av behovet av exploateringsavtal. Åtgärderna som avtalet har för avsikt att reglera bedöms kunna säkerställas genom villkorat startbesked i plankartan i stället.

E-område

Vid eventuell utbyggnad av nätstation inom område som på plankartan är benämnt e-område behöver lämpligt servitut komma till stånd för angöring från allmän plats. Planbeskrivningens fastighetsrättsliga frågor har uppdaterats med en beskrivning av detta.

Ellevio AB

Ellevio AB har erhållit rubricerat förslag för yttrande och vi har följande synpunkter.

Ellevio har lokalnät (11 kV, 0,4 kV) inom planområdet. Befintlig elnätstation vid Björnbos torg flyttas till nytt läge strax norr om Nilstorpsgården enligt planhandlingarna. Elnätstation erhåller planstöd i form av E-område i plankarta. Ellevio rekommenderar ett E-område som är cirka 10x10m eller 100 m².

Ellevio önskar att planbestämmelse E i plankarta specificeras som "Teknisk anläggning, transformatorstation". Det är viktigt att Ellevio vet vilka områden som avser nätstation. Ellevio önskar även dialog i frågor om rättigheter och servitut som kan bli aktuella i samband med flytt av nätstationen.

Det är viktigt att tillräckligt stora ytor i allmän mark och byggnader reserveras för de utrymmen som krävs för Ellevios anläggningar. Särskilt vid nätstation uppstår stora utrymmesbehov för de ledningsansamlingar som krävs för planens elförsörjning. Utrymmet för nätstation måste även anpassas till Ellevios funktioner för drift och underhåll. Myndigheters rekommendationer avseende buller, magnetfält och skyfall ska beaktas i samband med lokalisering av elnätstation.

Ellevio förutsätter att nya lokalnätsledningar för eldistribution ges utrymme i allmän platsmark inom planområdet. Om Ellevios ledningar hamnar inom kvarteretsmark till följd av detaljplanens förändringar måste ledningarna ges utrymme i och skydd av u-område i plankarta. I de delar befintliga ledningar berörs av markarbeten och samtidigt fortsatt ska ingå i blivande elnät behöver de beaktas och kan bli föremål för omförläggning. Ytterligare nätförstärkning fram till nya byggnader inom planområdet kan bli aktuellt. Läget på våra ledningar kan begäras ut via Ledningskollen. Det görs på deras hemsida ledningskollen.se.

Ellevio områdesansvarig önskar dialog avseende planens elförsörjning. Planerade effekter för såväl byggkraft som färdiga anslutningar behöver presenteras till Ellevio i god tid.

Ellevio önskar bli kallade till ledningssamordning. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Kontoret noterar Ellevios synpunkter. Bestämmelse om teknisk anläggning har specificerats till att avse transformatorstation och områdets yta har utökats.

Kontoret bedömer att nätstationen i centrala Björnbo kan komma att behöva flyttas tillsammans med ledningsomläggningar för elförsörjningen för att genomföra förslaget. Detta beskrivs i planbeskrivningens genomförandedel. Kontoret har förtydligat ansvarsfördelningen och att fastighetsägaren bekostar detta.

Ledningarna inom planområdet bedöms inte vara av karaktären allmännyttiga ledningar och kontoret har därför inte bedömt det möjligt att reservera som u-område. Ledningarna är placerade på mark som i gällande detaljplan är kvartersmark. Inom planområdet finns ingen allmän mark.

Förpacknings- och tidningsinsamlingen

Den 1 januari 2024 börjar en ny förpackningsförordning (SFS 2022:1274) att gälla, som bland annat innebär att insamlingsansvaret för förpackningar övergår till kommunerna och att fastighetsnära insamling ska vara införd för alla hushåll i kommunen 1 januari 2027.

FTI har inget att tillägga angående detaljplanen förutom att ytor för fastighetsnära insamling och lättillgängliga insamlingsplatser (LIP) av förpackningar behöver beaktas i planen, utifrån bestämmelserna i den nya förordningen. FTI kommer inte etablera några nya stationer under övergångsperioden och hänvisar därför frågan till kommunens avfallsplanerare.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Kontoret noterar synpunkten. Förtydligande om att fastighetsnära insamling och lättillgängliga insamlingsplatser (LIP) av förpackningar ska finnas har gjorts i avsnittet om avfall i planbeskrivningen.

Lidingö hembygdsförening

Lidingö Hembygdsförening (LHF) har genom arbetsgruppen för Natur och Kultur (NOK) granskat rubricerat detaljplaneförslag.

Björnbo är som helhet ett kulturhistoriskt särskilt värdefullt område, vilket också framhållits i handlingarna. Föreningen beklagar inledningsvis att inte hela Björnboområdet ingått i detaljplaneförslaget och där givits skyddsbestämmelser.

Område A

Storlek, höjd och placering av föreslaget bostadshus har stor negativ påverkan på Backström & Reinius genomtänkta arkitektur och tidstypiska utformning av entréområdet. Vidare kommer byggnaden på grund av höjd och placering att negativt påverka bostäderna i "borgens" södra länga. Därför anser LHF att föreslagen byggnad strider mot bestämmelserna i PBL (2 Kap. 6 § PBL.)

En samlingslokal föreslås insprängd i ett vackert område. Placeringen anser föreningen inkräktar på den värdefulla trädgårdsmiljön.

LHF avstyrker detaljplaneförslaget för område A.

Område B

Föreningen konstaterar att den föreslagna placeringen av de tre bostadshusen kommer att inkräkta på hållmarken, vilket enligt föreningen bör uppmärksammas i det fortsatta planarbetet. LHF har dock ingen erinran mot detaljplaneförslaget för område B.

Område C

LHF välkomnar och tillstyrker föreslagna bevarandebestämmelser för område C. Rad- och kedjehusens interiörer har dock också ett särskilt kulturhistoriskt värde som bör skyddas.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Kontoret noterar synpunkterna. Till detaljplanen har en antikvarisk konsekvensanalys tagits fram. Syftet med konsekvensanalysen är att bedöma tillbyggnadsförslagets inverkan på Björnboanläggningen och dess kulturhistoriska värden. Föreslagen till- och nybyggnad innebär att samtliga byggda delar av den ursprungliga och välbevarade Björnboanläggningen tas tillvara på vilket bedöms som positivt. Arkitekturen ska ges en tidlös karaktär, med inspiration hämtad från byggnader på platsen. Nya hus ska ansluta till den befintliga skalan och placeringen ska bygga vidare på befintliga rumsligheter och strukturer.

Område A

Huset har formen av en krökt lamell likt de hus som finns inom anläggningen i dag och husets översta våning är indraget från fasadlivet mot gatan. Placeringen längs entrévägen fram till Björnbos huvudentré gör entréplatsen tydligare och tillför på så vis stadsmässiga kvaliteter till området. Byggnadens placering och form kopplar dels till den befintliga bebyggelsen och stärker entréplatsens rumslighet. Den följer topografin och riktning i förhållande till den befintliga bakomliggande borggårdens södra byggnadsvolym.

För borggårdens södra länga vid släntens krön kommer sikten och utblickarna åt sydost att minska till viss del. För att minska påverkan regleras byggnadens höjd med bestämmelser och kontoret bedömer även att den indragna våningen hjälper att minska påverkan.

Placeringen för samlingslokalen beskrivs i den antikvariska konsekvensanalysen vara till viss del problematisk. Detta genom att placera en ny byggnad på en så kulturhistoriskt känslig plats, där Björnbos parkkvaliteter är som mest uppenbara. För att minska påverkan är det av största vikt att byggnaden terränganpassas så långt det är möjligt för att i så liten utsträckning som möjligt äventyra dessa kvaliteter.

Det förslag där samlingslokalen placeras och integreras i slätten där de synliga delarna främst är den uppglasade fasaden mot syd som ger utblick över parkmiljön bedömer kontoret inte påverka parkens kvalitet på ett sätt som gör placeringen olämplig.

Område C

Ursprunglig planlösning och öppen spis har lagts till de karaktärsdrag som ska beaktas vid ändring avseende radhus- och kedjedelen.

Statens geotekniska institut (SGI)

Eventuella risker kopplat till block- och bergstabilitet i, och i anslutning till, planområdet behöver vara utredda i detaljplaneskedet. Befintliga risker samt risker som kan uppstå med hänsyn till de förhållanden som planen medger behöver tas upp i sådan utredning. Befintliga risker anser SGI behöver minimeras innan planen antas. Tillkommande risker i byggskedet regleras i första hand genom planbestämmelser. I de fall detta av någon anledning inte är plantekniskt möjligt, behöver det säkerställas att riskerna beaktas och hanteras vid planens genomförande. Även tillsyn av riskbild och åtgärder i byggskedet, samt reglering av ansvar och verkställande av underhållsplan för naturliga och konstruerade slänter, behöver säkerställas. Utredningen ska ske med stöd av bergtekniskt sakkunnig.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

För att bättre kunna bedöma risken för ras och skred har ett projekterings-PM för geoteknik tagits fram till detaljplaneförslaget. Utlåtandet har skrivits av berg- och geotekniskt sakkunnig.

Vid inspektion karterades i huvudsak brantstående strukturer i nord-sydlig riktning. Baserat på områdets övergripande geologi samt de huvudsakliga sprickgruppernas orientering är de planerade tillbyggnaderna i en gynnsam riktning.

Ingen risk för skred bedöms finnas med nybyggnation inom de aktuella områdena och angränsade mark. Risker för stabilitetsproblem bedöms inte öka med förändrat klimat så som ökad nederbörd och höjda temperatur inom det planerade området. Baserat på beskrivet underlag i skrivbordsstudie samt observationer från platsbesök föreligger i nuläget inte heller någon bergteknisk risk för ras.

De åtgärder som ändå kan bli aktuella är beskrivna i planbeskrivningen. Det rekommenderas att berget avtäcks och karteras före bergschakt samt kontinuerligt

under byggskedet då nya bergytor friläggs vid schaktning. Släntlutning kan bestämmas i byggskedet baserat på bergmassans sprickriktningar. Om bergschakt utförs med en brant slänt kan förstärkning behöva utföras. Förstärkning kan bestå av krönbultning och bultning för förankring av lösa block.

Storstockholms brandförsvär

Det är bra att risker avseende farligt gods-led ska utredas. Ett medskick i planering av byggnaderna är att SSBF anser att denna typ av boende inte lämpar sig för utrymning med hjälp av räddningstjänstens utrustning.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Kontoret noter synpunkten.

Stockholm exergi

Fjärrvärme/Fjärrkyla Distribution: Inom planområdet finns befintliga fjärrvärme- och/eller fjärrkylaledningar. För att kunna planera ev. ledningsomläggningar och nya ledningsdragningar samt säkra befintlig drift med så få driftstörningar som möjligt är det bra med tidig information och samrådsmöten. Åtgärder i Stockholm Exergis distributionsanläggningar utförs av Stockholm Exergi och bekostas av byggherre enligt gällande avtal, viktigt att vi tecknar genomförandavtal snarast möjligt. I övrigt ingen erinran.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Kontoret noterar synpunkten.

Trafikförvaltningen, Region Stockholm

Vändslangan i Björnbo är idag underdimensionerad och bogsering av en buss i befintlig slinga är inte möjlig. I planbeskrivningen redovisas även angöringsplatser längs med den redan smala bussgatan som ser ut att vara i konflikt med bussens körväg. Vidare är det även svårt att tolka i planbeskrivningen om den befintliga körbanan ska minskas i storlek, detta bör tydliggöras i planbeskrivningen. Körspårsanalysen som redovisas i planbeskrivningen saknar sveparea med marginal för körvidd inklusive backspeglar. För att kunna bedöma körspåret behöver detta redovisas tillsammans med vilken hastighet körspåret är genomfört i.

Då Björnbo trafikeras av buss är det viktigt att gatan utformas så att bussarnas framkomlighet säkerställs. För att regionen ska kunna upprätthålla en god kollektivtrafik bör riktlinjerna RiGata-Buss följas annars finns en risk att sträckan inte kommer att kunna trafikeras med buss i framtiden. Det är även viktigt att busstrafikens framkomlighet säkras under byggtiden. I alla frågor som kan komma att påverka kollektivtrafikens framkomlighet vill Region Stockholm vara med i en tidig dialog.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Angöringsplatserna kommer flyttas för att inte hamna i konflikt med bussens körväg. Kontoret anser att framkomligheten för bussar fortsatt har säkerställts

i området. Att minska ner svepet ytterligare skulle kräva en utökad utkörningssträcka och det är inte fysiskt möjligt att åstadkomma på platsen på grund av befintliga byggnader.

Lidingö stad

Miljö- och hälsoskydds-enheten

Miljöenhetens svar på samråd detaljplan Björnbo

Dagvatten:

- Område B: Dagvattnet leds direkt ut i naturmark. Dagvattnet kommer att öka, pga. byggnationen. Här finns det risk för negativ påverkan, skador på naturmark/erosion, både vid normala flöden och skyfall. Det är tunn jordmån, hållmark, berg i dagen i området. Vi tycker att det behöver utredas om naturmarken har förmågan att ta hand om dagvattnet i område B. Går det att fördröja dagvattnet på platsen?
- Koppartak: Eftersom inte hela Björnbo är medtagen i planen så tar inte planen upp det problem som uppstår med koppar som källa till föroreningar av dagvattnen. Vi bedömer att det bör finnas en helhetslösning för Björnbos hantering dagvattnet, inte bara för det nya området. Rening av koppartaken bör ingå i dagvattenreningen, t.ex. biobädd/biofilter.

Natur:

- Nulägesbeskrivning finns och är bra men det saknas en analys kring hur planen påverkar naturvärden och ekologiska samband. Därför kan vi inte ge fler synpunkter i detta skede.

Övrigt:

- Kommentera gärna varför de utredningar/underlag som finns från 2008, 2012 m.m. fortfarande är relevanta/aktuella.
- Behovsbedömningen är gjord för 2,5 år sedan- det bör göras en skrivning om den fortfarande är relevant.
- Avsnittet om miljö kvalitetsnormer är komplext och omfattande och bör inte enbart beskrivas i en tabell.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Dagvatten

Dagvattenutredningen har uppdaterats och bedömningen gällande dagvatten i planbeskrivningen har därför även uppdaterats.

Enbart en del av dagvattnet som genereras i delområde B släpps via utkastare orenat mot naturmarken. Avskärande och uppsamlade diken läggs på lämpliga platser längs med fastighetsgränsen i norr och anpassas efter naturen så att inte onödigt

intrång görs. Diket ska kunna härbärgera 34 m³ vilket motsvarar ett ca 70 cm djupt och 1 meter brett dike.

Från hustak som avvattnas mot gård avleds dagvatten till växtbäddar på gården. Efter att dagvattnet infiltrerats och renats genom växtbäddarna går det till bjälklagsavvattningen som leds via garage mot naturmarken i norr.

Delområde Bs sekundära avrinningsvägar är att i största möjliga mån leda dagvattnet ut till befintlig naturmark i de fall fördröjningsåtgärder och övriga dagvattenanläggningar överbelastas.

De föreslagna lösningarna innefattar infiltration direkt till underliggande mark eller avledning mot naturmark för vidare infiltration vilket bidrar till att bibehålla den naturliga vattenbalansen. Sammantaget medför detta att intentionerna i Lidingö stads dagvattenpolicy kan uppnås.

De föreslagna dagvattenåtgärderna regleras med bestämmelser på plankartan och säkerställs komma till stånd genom villkorat startbesked.

Natur

Planbeskrivningen har uppdaterats med bedömningar av planförslagets påverkan på naturvärden, landskapsparken och områdets funktion i den regionala grönstrukturen och ekologiska samband för ädellövskog.

I delområde B behöver ett mindre antal träd fällas för att möjliggöra ny bebyggelse. Naturvärdet i detta område motiveras av förekomst av äldre tall. Området bedöms dock ha små förutsättningar som livsmiljö och dåliga artförekomster sett ur ett naturvårdsperspektiv.

I delområde A behöver ett skogsparti fällas för att möjliggöra ny bebyggelse. Området består av en gles talldominerad blandskog med inslag av ek. Värdet motiveras av förekomst av äldre tall. Området bedöms dock ha små förutsättningar som livsmiljö och dåliga artförekomster sett ur ett naturvårdsperspektiv.

De områden som påverkas av ny bebyggelse består till största del av tallskog. Tallskogsmiljöerna inom området bedöms inte utgöra lika viktiga delområden för de ekologiska sambanden knutna till tallmiljöer. De områden som ändå bedöms fylla en viktig funktion i detta sammanhang berörs inte av ny bebyggelse.

Övrigt

Det äldre underlaget har uppdaterats med nya mätdata från 2022 och 2023. Det nya mätdata visar på lägre värden än de äldre mätningarna som tidigare har redovisats i planbeskrivningen.

Kontoret bedömer att behovsbedömningen (undersökning av betydande miljöpåverkan) fortfarande är aktuell. Projektets omfattning har enbart minskat sedan bedömningen togs fram och kontoret bedömer därför att förslagets

miljöpåverkan är mindre än tidigare. Behovsbedömningen har varit på samråd och där delar Länsstyrelsen kontorets bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Tekniska förvaltningen

Tekniska förvaltningens kommentarer:

Avfall

Avfall har inga synpunkter på förslaget men vill skicka med att befintlig kommunal avfallshantering på Björnbo kommer att behöva större utrymmen, dels för de 68 nya bostäderna, dels för att den fastighetsnära förpackningsinsamlingen för hela Björnbo-området ska ges utrymme i den nya planen.

Park och natur

Inga synpunkter.

Trafik

Parkering

Det står att befintligt p-tal är 0,89, sedan avrundas det till 0,8. Alla befintliga platser är i dag uthyrda ändå bedöms det nya parkeringsbehovet vara 0,6–0,7. Framtida parkeringsbehov bör rimligtvis ligga i nivå med dagens då området har begränsad tillgång till kollektivtrafik. Att vissa resor bedöms kunna ersättas med cykel är bra dock föreslås p-talet för cyklar också sänkas mot det p-tal som Lidingö stad har. Seniorer är inte en grupp med hög potential för att ersätta bil med cykel.

I ritningarna föreslås dock 54 parkeringsplatser för de tillkommande bostäderna vilket ger ett p-tal på 0,9–1. Tekniska förvaltningen bedömer att det uppfyller de behov som finns.

Det framgår inte av ritningarna hur långt boende i område A får till parkeringsplatserna i garaget. Både bostäderna och samlingslokalen i område A behöver ha tillgängliga RH-platser. Det framgår inte av ritningarna.

Gång- och cykel

I planbeskrivningen står det att med tillkommande bostäder ökar vikten av separerade gång- och cykelbanor, något som inte finns i dag. Eftersom vägarna i området är privata och inte ingår i planområdet finns inga krav som säkerställer att förbättringar i framkomlighet och säkerhet för gång och cykel genomförs.

Övrigt

För kännedom finns nyare mätningar av trafikflöden i området (mätår 2020–2023) att tillgå från tekniska förvaltningen.

VA

s 43. Kapaciteten i VA-ledningarna behöver ses över.

s 44. Avrinning för område A sker dels västerut (samlingslokalen), dels österut (bostadshuset) enligt dagvattenutredningen.

s 46–47. Viktigt att säkerställa att svackdike för område A och avskärande diken för område B kommer till stånd i samband med byggnation.

s 47. Om vattnet leds över gatan innan det når ledningsnätet kan det ge upphov till problem såsom risk för halka vintertid och ökat underhåll av allmän platsmark. Bräddlösningen behöver ses över.

S 49–50. Vid skyfall är kapaciteten för dagvattenbrunnar och avskärande rännor i regel inte tillräcklig för att omhänderta vattnet. Viktigt att säkerställa att avskärande diken är dimensionerade för skyfall och att de kommer till stånd i samband med byggnation så att varken planerade byggnader eller befintliga områden nedströms planområdet riskerar påverkas. Öster om befintlig byggnad inom avrinningsområde A finns en lågpunkt där vatten ser ut att bli ståendes vid skyfall. Det behöver säkerställas att lågpunkten inte påverkar planerad byggnad och att situationen för befintlig byggnad inom område A inte försämras vid skyfall.

S 50. Hur säkerställs att skyfallet kan avrinna österut med avseende på att lokalgatan inte ingår i planområdet?

SS 61. Förbindelsepunkten för ledningar på privat mark behöver ses över.

S 61. Inför byggnation bör en allmän tryckmätning göras inom Björnbo eftersom de nya lägenheterna kommer att ligga på en höjd vilket kan påverka trycket i ledningarna.

Eventuell tryckhöjning ska fastighetsägaren stå för.

Allmänt

Är kapaciteten vid brandposter i anslutning till området tillräcklig mtp den nya bebyggelsen?

Begränsning av hårdgjord yta för prickmark saknas på flera ställen. Om marken hårdgörs med uteplatser eller skärmtak (ö3) kan flödet mot omgivande mark öka betydligt jämfört med vad som är beräknat.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Avfall

Förtydligande om att fastighetsnära insamling och lättillgängliga insamlingsplatser (LIP) av förpackningar ska finnas, har gjorts i avsnittet om avfall i planbeskrivningen.

Fastighetsägaren har för avsikt att placera kärl vid gatan eller i förrådsutrymmen i tillskapade byggnader. Befintlig byggnad för återvinning i nordvästra Björnbo ges möjlighet att byggas ut i planförslaget.

Trafik

Parkeringsnormen i planförslaget har setts över. Kontoret bedömer att parkeringsbehovet är uppfyllt.

De nya bostäderna i delområde B har ca 70–100 meter till närmaste befintliga parkeringsplats för rörelsehindrad (RH-plats). De nya bostäderna i delområde A och samlingslokalen har direkt anslutning till befintlig RH-plats.

Det rekommenderas att nya RH-platser tillskapas för område B samt efter behov. Dessa platser ska vara max 25 meter från en tillgänglig entré.

Vid samtliga nya bostadshus finns angöringsplatser för personer med nedsatt rörelseförmåga i direkt anslutning till husens entréer.

Vatten och avlopp (VA)

VA-kapaciteten har enligt tidigare bedömning varit tillräcklig för ca 80 tillskapade lägenheter. Projektets omfattning har sedan bedömningen gjordes minskat ytterligare. Kontoret bedömer därför att VA-kapaciteten är tillräcklig i planförslaget. I planbeskrivningens genomförandefrågor beskrivs att en tryckmätning bör genomföras innan byggnation och att den ska bekostas av fastighetsägaren.

Dagvattenutredningen tillhörande planförslaget har uppdaterats och bedömningar kring bland annat översvämningsrisk har förtydligats i planbeskrivningen. Norr om planområdet finns en översvämningsdrabbad lågpunkt i Norra Kungsvägen. För att den föreslagna exploateringen inte ska förvärra situationen föreslås ett avskärande dike i norra delen av planområdet, där bebyggelsen möter befintlig naturmark, som kan omhänderta det ökade skyfallsflödet mot norr. Diket ska kunna härbärgera 34 m³ vilket motsvarar ett ca 70 cm djupt och 1 meter brett dike längs med tomtgränsen i norr.

För det avrinningsområde som avrinner söderut finns ett mindre översvämningsområde direkt söder om exploateringen (delområde A). Genom att planområdet utökats till att omfatta lokalgatan Björnbo säkerställs med höjdsättning av lokalgatan att skyfallsflöden från delområde A inte rinner mot det befintliga instängda området. Nedströms delområde A har inga andra översvämningsområden lokaliserats i utredningen.

För att säkerställa att dagvattenåtgärder kommer till stånd finns planbestämmelser och villkor för startbesked i plankartan. Med föreslagna åtgärder bedömer kontoret att exploateringen inte orsakar översvämnning inom eller utanför planområdet.

Allmänt

Inom Björnboanläggningen finns ett privat brandpostnätverk. Fastighetsägaren bedömer att kapaciteten i befintligt nätverk är tillräcklig.

Bestämmelser gällande begränsningar av markens utnyttjande har förtydligats för att minska möjligheten för hårdgjorda ytor bland annat med skärmtak.

Privatpersoner

Privatperson 1

Sett på detaljplanerna och de ser välplanerade ut även om det bara blev en tummetott kvar av era löften (Det ursprungliga utbyggnadsförslaget var på cirka 250 nya bostäder som sen minskats till 68 seniorlägenheter och en samlingslokal.). Misstänker att det tyvärr var mer kostnaderna än miljötanket som fick styra... Hur kan annars ni/politikerna räkna/planera så grymt fel? 73% fel.

Planerar och står på kö till Björnbo men har svårt att se det som ett seriöst alternativ när vi tvångsansluts till en restaurang (som jag inte använder - lagar mat själv) med 1560kr/månad? Dessutom tas en avgift på mellan 46-56 kr/portion... Är detta rimligt eller lagligt?

Ta bort den tvångsavgiften så blir Björnbo ett seriöst, trevligt och fint boende för oss som har kommit upp i åldrarna. Sen blir det nog svårt att få lägenhet när vi ska söka till enbart 68 lägenheter. Hörde på er information i kommunhuset att det var flera hundra som hade behov.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Kontoret noterar yttrandet och gör bedömningen att det inte avser planfrågor. Därav har synpunkterna framförts till fastighetsägaren för information.

Privatperson 2

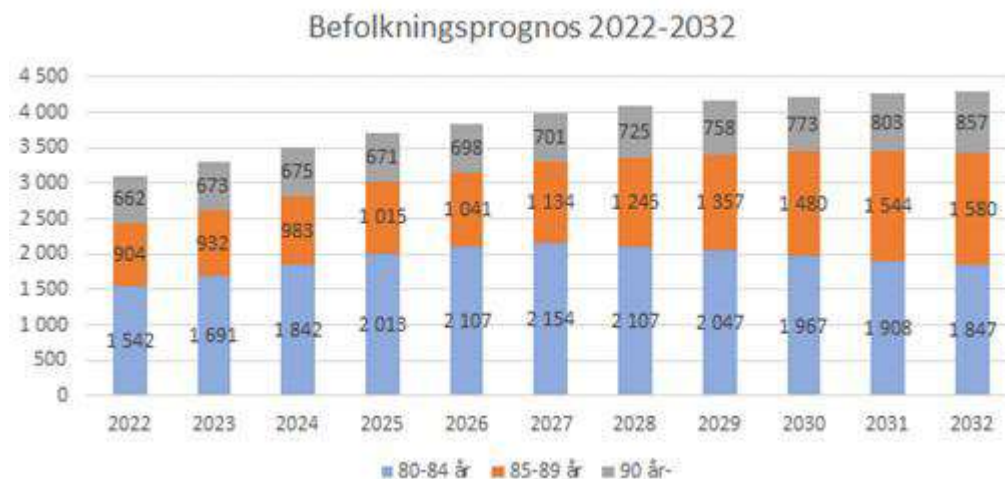
Ang. ny detaljplan för seniorlägenheter Björnbo

1. Trafiken till de tre nya husen i norra Björnbo ska (tydligen) gå via Nilstorpsgårdens infartsgata/gård. Nilstorpsgården får trafikerade gator på båda sidor. En del av problemen kan lösas om trafiken förläggs till samma gata som nu och får nedfart till garaget där carportarna i dag ligger. De planerade huskropparna förskjuts i motsvarande grad västerut.

Taxi, ambulanser, färdtjänst, flyttbilar osv. till Nilstorpsgården bör hänvisas till infartsgatan, då det i dag uppkommer trängsel vid portarna på grund av trafik till Björnbo huskropp N1 och radhus.

2. Ingen hänsyn har tagits till den ålderförskjutning som, liksom i samhället i övrigt, kommer att ske på 10 års sikt (jfr vidstående graf från Lidingö stad). Åldern på

nyinflyttade till Björnbo ligger under innevarande år omkring 76. Efter hand kommer Björnbo att få en medelålder på 80 eller mer (för närvarande något över 78).



I dag har uppskattningsvis 30 procent av Björnbos boende hemtjänst, vilket med hänvisning till ovanstående prognoser kan antas växa till 50 procent.

Ingen hänsyn har tagits i planerna till ökningen av vård- och omsorgsrelaterad trafik, dvs. hemtjänst, hemsjukvård och ASIH, ambulanser, flyttbilar och annan trafik direkt beroende av befolkningssammansättningen. Björnbo kommer att bli ett högtrafikerat område, vilket inte stämmer med planens målbeskrivning att Björnbo ska vara "en trygg och attraktiv plats att leva på för seniorer".

Åtgärder bör vidtas för att så långt som möjligt begränsa trafikintensiteten, bl.a. genom att den nämnda trafiktypen hänvisas till särskilda parkeringar.

3. Tillgång till Björnbos matsal nämns som viktig för nuvarande och nya bostäder. Björnbos inre infrastruktur bygger i dag på inomhusförbindelse till matsalen och vissa andra lokaler (gästmatsal, aktivitetslokaler typ hobbyrum, Wallfasts kontor m.m.). Man kan från de nya byggnaderna inte nå matsalen utan att gå utomhus. Detta kan lösas med ett kulvertsystem knutet till hiss till nuvarande byggnaders mellanplan/korridor som erbjuder inomhusgångväg till matsalen. Kulvertlösningar finns på flera seniorboenden, bl.a. Tor, Hiertagården och Svalnäs.

4. Inget nämns om att lägenhetsstandarden bör vara av seniorboendekvalitet på samma nivå som Lidingö stads seniorboenden, t.ex. beträffande hygienutrymmen för att underlätta vård i bostaden, säkerhetsutformning av lägenheterna (typ inga trösklar, inga takbelysningar). Seniorboende bör definitionsmässigt motsvara viss byggstandard, inklusive högre säkerhetsnivå än andra hyresfastigheter. Erforderliga åtgärder bör finnas från start i marklägenheter i nya hus och genomföras i äldre bebyggelse.

5. De nya husen i norra delen ligger i en brant sluttning, som är svår att utnyttja för hundrastning, vilket kan medföra att hundar rastas alltför nära bostäderna. En hundrastplats för området bör inrättas, till vilken all rastning hänvisas.

6. Det anges i kommunens beskrivning av planerna att en fördel vid utbyggnaden är närhet till kommunikationer. Boende i norra Björnbo använder ofta backen ner till Norra Kungsvägen och busshållplatsen Askrikevägen. Boende i de tre nya husen kommer sannolikt att välja samma mycket branta backe. Den bör göras säkrare som gångväg.

7. Björnboområdet, inkluderande två vård- och omsorgsboenden, blir en seniorstadsdel men med hög trafikintensitet, delvis genererad av Lidingö stads hemtjänstorganisation, som i ett extremfall innebär att sex lägenheter invid varandra under ett dygn kan få upp till åtta besök (ofta två personer) i varje lägenhet av sex olika hemtjänstutförare. Frånsett det ineffektiva i en sådan organisation (körtid i stället för omsorgsarbete), genererar detta onödigt utflöde av växthusgaser.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Kontoret noterar synpunkterna. Vissa synpunkter bedömer kontoret inte vara planfrågor och kontoret har därför framfört dessa till fastighetsägaren för information.

Nilstorpsgården har redan i dag trafikerade gator på båda sidorna. Kontoret bedömer dock trafikmängden vara väldigt låg och det finns ingen genomfartstrafik. En del av trafiken består av trafik till det befintliga garaget i norra Björnbo. Den trafiken kommer flyttas över till den nya in- och utfarten till det nya garaget. Att skjuta den planerade bebyggelse mer västerut skulle innebära att mer naturmark skulle behöva tas i anspråk. Kontoret har dock valt att möjliggöra en alternativ lösning med in- och utfart till garaget från gatan som i dag försörjer markparkeringen (carport) genom att se över planbestämmelsen om begränsning av markens utnyttjande i denna del.

Seniorbostäder är vanliga bostäder. Det finns ingen särskild definition av seniorbostäder utan de kan vara utformade på många olika sätt. Synpunkten har framförts till fastighetsägaren för information.

Privatperson 3

Ang. samråd för Björnbo utbyggnad.

För att minska de samlade olägenheterna ljud, ljus, trafik mm under byggtiden bör det föreslagna centrumhuset flyttas till början av entrén till området. Till marken ovanför Svedjevägens busshållplats.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Kontoret har gjort en samlad bedömning av placeringen. Bedömningen är att den nuvarande placeringen är lämplig, även om det under byggnation kan uppstå mindre störningar.

Privatperson 4

Vi har inga direkta synpunkter på planinnehållet men några frågor. Och vi reagerar på beskrivningen av förutsättningarna. Det låter fint men stämmer inte riktigt. Björnbo idag är bra på många vis men denna skönmålning riskerar att ge kommunen en felaktig bild.

Service och vård

Under rubriken Syfte och huvuddrag står det i tredje stycket så här:

"Målet är att Björnbo även i framtiden ska vara en trygg och attraktiv plats att leva på för seniorer. De boende ska erbjudas en helhet vad gäller service och vård men även rekreation i form av aktiviteter och samvaro. Restaurangen med möjlighet till gemensamma måltider även på kvällar och helger är navet i denna helhet."

- Det indikerar att vi idag erbjuds en helhet vad gäller service och vård. Vi förstår inte vad som avses.
- Det var många år sedan som hyresgäster på Björnbo erbjöds vård. Nuförtiden kan man förstås få vård i mån av behov genom kommunens hemtjänst. Det är oklart vad "helhet gällande service" syftar på. Förutom matsalen finns visserligen en liten butik. Med dagens möjligheter till hemleverans från ordentliga matbutiker anser nog de flesta (men inte alla) boende att den utgör en onödig extrakostnad.
- Det stämmer att det finns en matsal (knappast att beteckna som en restaurang) och det är i och för sig bra. Det som inte är bra för de boende är att de tvingas betala en mycket hög månadsavgift, ett s.k. måltidsabonnemang. För den avgiften får vi dock inga måltider. Avgiften ger oss endast rätten att gå till matsalen. Vi hyresgäster subventionerar med dessa höga avgifter Attendos cateringverksamhet. Den mat som serveras i matsalen lockar inte så många av hyresgästerna. En genomsnittlig måltid äter mindre än 20% av oss där.

Är kommunen medveten om dessa förhållanden och, i så fall, tycker kommunen att det utgör bra förutsättningar för en utbyggnad?

Upplåtelseform

Ska de nya lägenheterna bli hyreslägenheter eller bostadsrätter? Det framgår inte i planbeskrivningen.

Radon

Under rubriken "Radon - Nulägesbeskrivning" står det så här:

"Berggrunden i Lidingö klassas som normalriskmark beträffande radon. Lidingö stads utgångspunkt är att alla nya hus ska byggas radonsäkra."

Det har förekommit radonmätningar i lägenheter och radhus på Björnbo. Några har mätts över gränsvärdet 200 Bq/m³, med mycket stora svårigheter för hyresgästerna att få besked om resultatet som ansågs "hemligt". Osäkert om sanering har erbjudits. För närvarande pågår radonsanering i källaren på Björnbo 11.

Är Björnbo, som ligger på berggrunden, normalriskmark?

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Service och vård

Skrivningen är en bild av fastighetsägarens vision för Björnbo. Vård är en naturlig del att erbjuda i ett seniorboende, vilket är fastighetsägarens ambition att förverkliga i samband med utbyggnaden.

Upplåtelseform

I detaljplan är det inte möjligt att reglera bostäders upplåtelseform, till exempel bostadsrätt eller hyresrätt. Fastighetsägaren avser dock att uppföra lägenheter med hyresrätt.

Radon

Boverkets byggregler anger att gränsvärdet för radonhalt och gammastrålning i nya byggnader är 200 Bq/m³ för inomhusluft. Det är byggherren som ansvarar för att byggreglerna uppfylls och därför måste nya byggnader uppföras radonsäkra. Fastighetsägaren ansvarar sedan för att drift och underhåll genomförs så att byggnadens funktioner upprätthålls över tid. Vid misstanke om brister i ventilationen kräver Plan och byggförordningen, PBF, att bristen undersöks och vid behov åtgärdas snarast möjligt.

Det är Lidingö stad som har tillsynsansvaret för att den färdigställda byggnaden inte överskrider gränsvärdena för radon.

Privatperson 5

Fick av en händelse idag uppgift om att planering pågår. Lite märkligt att inte officiellt bli informerad om detta, då trafiken påverkas inte obetydligt. Nästan en fördubbling av dagens situation.

Vi som bor längs Nilstorpsvägen och Svedjevägen, påverkas redan idag av biltrafikanter med alldeles för hög fart, långt över 30 km/tim, och då med tillhörande fara för liv; skall vi nu enligt "plan" drabbas av ytterligare dryga 100 talet nya bilister med ringa hänsyn (ej motsagt av hur det allmänna trafikbeteendet/vettet utvecklas på vår Gröna Ö).

Vi min hustru o jag opponerar oss mot denna ökning av 68 lägenhetsinnehavares (i många fall då två per hushåll) biltrafik, som i dagens bilberoende livsstil samt med motorstarka fordon, ökar obehag och risk för personskador i vårt närboende. Många bilister nonchalerar idag även högerregeln, då vi kör ut på Svedjevägen. Åtskilliga incidenter har "nästan" inträffat...vad vi vet...man skryter inte med en sammanstötning (försäkringsbolagen vet säkert). Tillfarten till Björnbo måste därför i denna planering ske/öppnas från Norra Kungsvägen, i en högerböj över grässlätten, upp/in öster om det högra lamellhuset, i er plan. Helt möjligt och denna lösning har även funnits i tidigare planer. Denna lösning från Norra Kungsvägen skulle då helt lösa upp trafiktrycket redan idag, till Björnbo via Nilstorpsvägen/Svedjevägen samt då ske från en huvudled (ej genom Canada som idag med bedrövelse för de boende där).

Med det sagt på påverkar denna detaljplan långt fler en enbart de boende idag på Björnbo.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Kontoret noterar synpunkterna. Trafiksäkerhetsanordningar som t.ex. åtgärder för hastighetsbegränsning (fartgupp) och skyltad hastighet är inget som regleras i detaljplan. Hastigheten på Svedjevägen bedöms som låg, vid mätning 2023 var medelhastigheten 26,2 km/h. På Nilstorpsvägen var medelhastigheten 29,3 km/h.

På Svedjevägen, där all trafik till och från Björnbo kör, är trafikflödet 765 fordon per dygn (mätår 2023). Planförslaget bedöms enligt utredning bidra till att ytterligare 102 fordon per dygn belastar vägnätet i och omkring området, vilket bedöms som en marginell ökning som inte skapar kapacitetsbrist på det befintliga vägnätet i området. Att skapa ytterligare en infart till Björnboanläggningen från Norra Kungsvägen skulle möjliggöra genomfartstrafik i Björnbo vilket ur trafiksynpunkt inte är önskvärt eftersom det skulle kunna generera en ökad trafik.

Privatperson 6

Varför förtäta just vid den delen av vår nuvarande huvudentré? De boende intill kommer att bli helt inträngda, efter att idag bo med vacker natur och utsikt. Ett 4 våningshus just där så tätt intill dagens redan etablerade byggnation. Runt de nuvarande byggnaderna finns ju gott om utrymme att bygga på.

Övriga byggnationer är utmärkt placerade i orörd natur - varför göra vår vackra natur så kompakt?

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Kontoret noterar synpunkten. I den lämplighetsprövning som görs i förslaget till detaljplan har bedömning av bland annat påverkan på siktlinjer för befintlig bebyggelse gjorts och om det kan anses vara en olägenhet. I arbetet behöver olika övervägningar göras mellan olika intressen. Kontoret bedömer i detta fall att det allmänna intresset att tillskapa fler bostäder väger tyngre än det enskilda intresset att siktlinjen påverkas för mindre delar av den befintliga bebyggelsen. För att ändå

minimera påverkan regleras den nya bebyggelsen med bestämmelser om bland annat höjd och utformning.

4 Sammanfattande bedömning och förslag till vidare handläggning

Med anledning av bland annat de synpunkter som framfördes under samrådet har följande förändringar gjorts i förslaget till detaljplan.

Plankarta

- Bestämmelse om att minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna ska utföras eller placeras så att de inte utsätts för höga ljudnivåer.
- Bestämmelse om maximal stomljuds nivå.
- Bestämmelse om att balkonger får kraga ut högst 1,85 meter från fasadliv.
- Bestämmelse om att gårdar ska utformas för att fördröja dagvatten.
- Plankartans skala ändras till 1:600.
- Planområdet har utökats att gälla del av vägen Björnbo.
- Höjdbestämmelser gällande vägen Björnbo.
- Bestämmelse om att vägen Björnbo ska ha enskilt huvudmannaskap.
- Bestämmelse om att startbesked inte får ges för byggnad förrän dagvattenåtgärder kommit till stånd i huvudsak enligt dagvattenutredning.
- Bestämmelser gällande begränsningar av markens utnyttjande har förtydligats.
- Ursprunglig planlösning och öppen spis har lagts till de karaktärsdrag som ska beaktas vid ändring avseende radhus- och kedjehusdelen.
- Justeringar har gjorts av egenskapsgränser kring planerad bygggrätt för att skapa en marginal att göra mindre korrigeringar av placering av ny bebyggelse.
- Bestämmelse om tekniska anläggningar har specificerats till att avse transformatorstation och områdets yta har utökats.
- Förtydligande om att flera bestämmelser begränsas av användningsgräns.
- I delområde B vid planerad in- och utfart har bestämmelse om begränsning av markens utnyttjande samt egenskapsgräns justerats.
- Planbestämmelsen b_2 har kompletterats med att mindre komplementbyggnader, uteplatser och väderskyddad cykelparkering får uppföras ovan angiven plushöjd.
- Bestämmelse om att bostadsgårdarna får vara högst 42 meter över angivet nollplan.

- Bestämmelse om endast platt tak eller pulpettak för samlingslokalen har tagits bort eftersom den bedöms vara en dubbelreglering. Syftet bedöms uppfyllas med höjdbestämmelse och bestämmelse om utformning.
- Bestämmelse som reglerar samlingslokalens höjd har ändrats från totalhöjd till nockhöjd.
- Bestämmelsen ”minst 50 % av byggnadsarean ska ligga under mark” har ändrats till ”byggnaden ska ge intryck av att utgöra en integrerad del av terrängen”. Bestämmelsen gäller för samlingslokalen.
- Bestämmelsernas indexering har setts över.
- Användningen specificerad som parkering i garage under byggnader och gårdar har tagits bort. Detta eftersom parkering ingår i användningen bostäder där den ses som ett komplement till den huvudsakliga användningen. Bestämmelsen bedöms därför vara en dubbelreglering.
- Bestämmelse om utökad lovplikt har korrigerats att även omfatta friggebod.

Planbeskrivning

- Till planförslaget har projekterings-PM avseende geo- och bergteknik tagits fram. Planbeskrivningen har uppdaterats med bedömning gällande berg- och geoteknik samt risk.
- Dagvattenutredningen har uppdaterats och bedömningen gällande dagvatten i planbeskrivningen har därför uppdaterats.
- Trafikflödesmätningarna har uppdaterats med nya mätdata från 2022 och 2023. Det nya mätdata visar på lägre värden än de äldre mätningarna som redovisats tidigare i planbeskrivningen.
- Förtydligande om fastighetsnära insamling och lättillgängliga insamlingsplatser (LIP) av förpackningar i avsnittet om avfall.
- Bedömningar har gjorts av planförslagets påverkan på naturvärden, landskapsparken och området funktion i den regionala gröstrukturen och ekologiska samband för ädellövskog.
- Resonemanget i bedömningen av planförslagets påverkan på miljökvalitetsnormerna har utvecklats.
- En ny bedömning har gjorts av behovet av exploateringsavtal. Åtgärder bedöms kunna säkerställas genom villkorat startbesked i stället för exploateringsavtal.
- Parkeringsnormen i planförslaget har setts över.
- Information om parkeringsplatser för rörelsehindrade.
- Bild över planområdets lokalisering på Lidingö.
- Information om att Lidingö stad arbetar med en ny översiktsplan.
- Bilder har gjorts om till tabeller för att öka dokumentets tillgänglighet.

Därutöver har planhandlingarna generellt setts över och redaktionella ändringar och förtydliganden har gjorts.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen. Nästa steg i planprocessen blir granskningskedet.



Sakägare, remissinstanser och privatpersoner som lämnat skriftliga synpunkter under samrådsskedet och inte fått dem tillgodosedda

- Trafikförvaltningen, Region Stockholm
- Privatperson 1-6

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Marcus Sandbäck

Planarkitekt