

2022-04-29  
Dnr KS/2021:328

Kommunstyrelsens planutskott

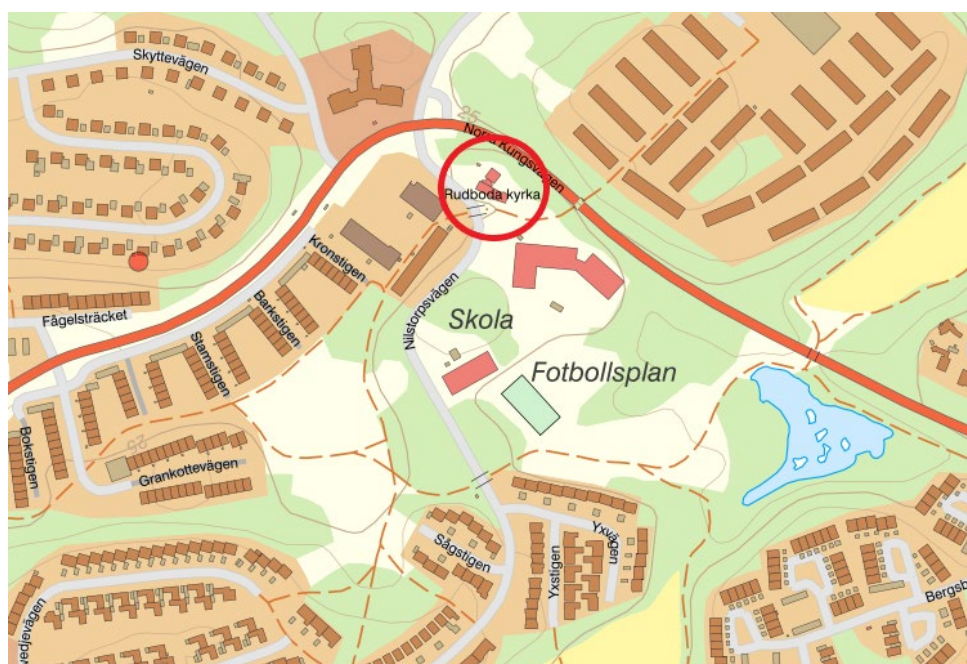
## Start-PM

### Detaljplan för omsorgsboende inom Palmen 1 Stadsdelen Rudboda

---

#### Ärendet

Teknik- och fastighetskontoret (TFF) har fått positivt planbesked på sin begäran om att utreda möjligheten att ändra detaljplanen inom fastigheten Palmen 1 till att medge bostadsändamål för att kunna uppföra bostäder för personer med särskilda behov. Detaljplanearbetet ska utreda lämpligheten med en sådan användning på platsen med hänsyn tagen till verksamhetens behov och påverkan på omkringliggande verksamheter och boende.



**Orienteringskarta med fastighetens lokalisering markerad med röd ring.**

#### Syfte

Planens syfte är att medge användningen bostäder för att kunna uppföra gruppboende enligt Lagen om stöd och service till funktionshindrade (LSS) eller särskilt boende enligt Socialtjänstlagen (SOL).

## Ansökan

Teknik- och fastighetsförvaltningen har, på uppdrag av Omsorgs- och socialförvaltningen, inkommit med en begäran om planbesked för planändring gällande fastigheten Palmen 1. I den lokalförsörjningsplan för omsorgs- och socialförvaltningen som togs fram 2019 påvisades att en del av stadens befintliga gruppboendestäder med stöd av lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) samt särskilt boende med stöd av Socialtjänstlagen (SOL) inte är ändamålsenliga. För att kunna ersätta en del av de befintliga bostäderna som inte uppfyller kraven har ett antal fastigheter i stadens ägo, som uppfattas kunna vara lämpliga för ändamålet, valts ut med syfte att på dessa kunna bygga gruppboendestäder LSS eller särskilt boende SOL. En av dessa fastigheter är Palmen 1.

Begäran avser planläggning av fastigheten för bostadsändamål med en byggrätt om ca 600 m<sup>2</sup> till 1200 m<sup>2</sup> bruksarea (BRA). Byggrätten ska inrymma sex till tolv lägenheter samt gemensamma utrymmen i en ny byggnad i gruppboendestad enligt LSS eller särskilt boende enligt SOL. Antal lägenheter och storlek på boende beror på typen av bostäder, där den mindre byggnaden krävs för att få till stånd en gruppboendestad enligt LSS, men där ett särskilt boende enligt SOL kan rymma fler boende. Bostadsbyggnaden utformas med fördel i ett plan, men även en byggnad i två plan kan fungera för ändamålet. Fastigheten bedöms ligga på en plats med goda kommunikationer, nära till mataffär, möjlighet till god utemiljö för de boende samt att det ryms parkeringsplats till personal inom fastigheten. På fastigheten finns i dag en vandringskyrka som inte längre är i bruk. Kyrkan föreslås rivas för att ett gruppboende eller särskilt boende ska kunna uppföras.

## Geografisk avgränsning och markägoförhållande

Planområdet ligger i stadsdelen Rudboda strax nordost om Rudboda torg.

Planområdet omfattar fastigheten Palmen 1 som ägs av Lidingö stad och har en area på 3099 kvm.

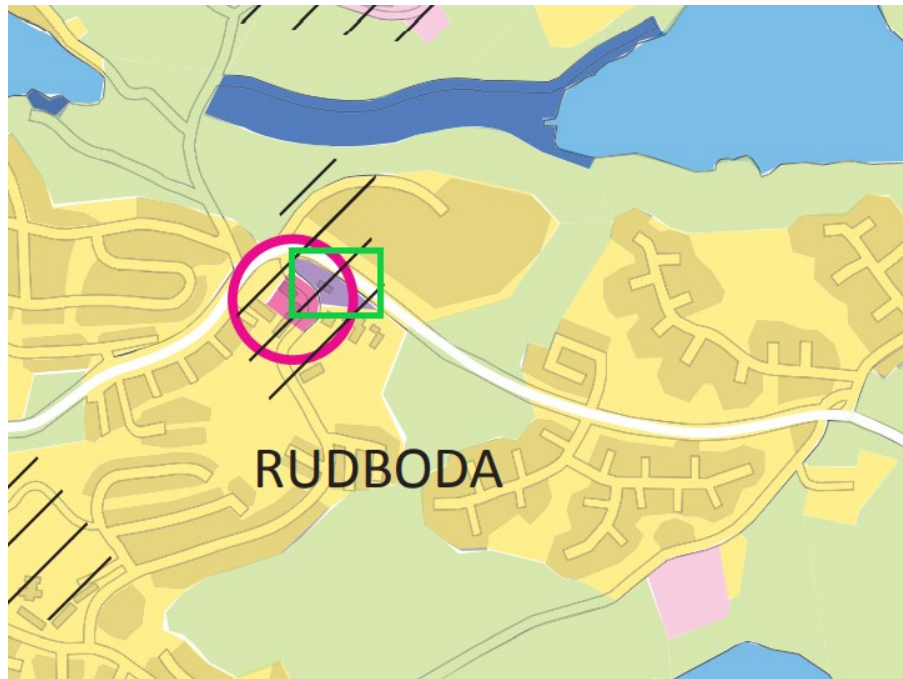
## Planförhållanden och riktlinjer

### Översiktsplan

Lidingö stads översiktsplan antogs av kommunfullmäktige den 27 augusti 2012 och vann laga kraft den 5 mars 2014. Fastigheten Palmen 1 ligger strax norr om Rudboda torg. I Lidingös översiktsplan 2012 är området utpekade som ett strategiskt viktigt stadsdelscentrum och som ett utvecklingsområde.

I översiktsplanen anges bland annat följande förslag till utveckling för all ny bebyggelse på Lidingö:

- Ny bebyggelse ska i första hand tillkomma på redan ianspråktagen mark och i kollektivtrafikkära lägen.
- Nya bostäder och arbetsplatser ska lokaliseras så att de bidrar till ökat resandeunderlag för kollektivtrafiken.
- Tillskott av nya bostäder ska bidra till ett brett utbud av olika bostadstyper, storlekar och upplåtelseformer.



Utsnitt från Lidingös översiktsplan. Planområdet är markerat med grön fyrkant.

### **Aktualitetsprövning Översiktsplan 2012 Lidingö stad**

I dokumentet "Aktualitetsprövning Översiktsplan 2021 Lidingö stad", antaget av kommunfullmäktige 2020-09-28, beskrivs att för Ruboda torg vill staden se en försiktig utveckling för att möta näringslivets behov samt tillskapa ett mindre antal bostäder.

Förslag till ny detaljplan bedöms vara förenlig med översiktsplanen och aktualitetsprövningen då den ligger i linje med områdets utpekade utveckling av bostäder.

### **Gällande detaljplan**

Palmen 1 regleras av stadsplan 0186-68/1965D med beslutsdatum 1965-04-05. Fastigheten betecknas med A vilket innebär att tomten endast får användas för allmänt ändamål. I övrigt regleras fastigheten med prickmark som inte får bebyggas samt en byggnadshöjd om högst 9 meter. Mot öster och väster regleras marken som gatuplantering/parkmark. Planens syfte var att medge en utbyggnad av bostäder, centrumbebyggelse och skola i området.





**Snedbild som visar planområdet inom grön oval. Strax intill fastigheten ligger Rudboda torg och skola. I norr ligger området Lojobacken där nya flerbostadshus byggs ut intill befintligt flerbostadshusområde. Strax nordväst om området ligger ett äldreboende.**

### Kulturmiljö

Kyrkan med klockstapel och församlingshem har pekats ut som ett värdefullt kulturminne i Lidingö stads kulturmiljöprogram som antogs 1990.

Kyrkobyggnaden är även utpekad som kulturhistoriskt värdefull i den bebyggelsehistoriska inventeringen av Lidingös byggnader och miljöer som utfördes 2013–2015.

Kyrkan byggdes 1972 efter ritningar av kyrkoarkitekten Rolf Berg (f. 1919, d. 2005). Berg står bakom flera kyrkorestaureringar, bland annat Mariestads domkyrka liksom flertalet nybyggnader av kyrkor. Rudboda kyrka är en så kallad studiokyrka eller vandringskyrka – en kyrkotyp som Berg tog fram tillsammans med Sigtunastiftelsen 1966. Syftet var att kyrkotypen lätt skulle kunna byggas upp och flyttas vid behov. Byggnaden är rationellt utformad och är ett resultat av tidens krav på flexibilitet, både för möjligheten att placera den i olika miljöer liksom möjligheten till olika användningar. Kyrksalen präglas av dess enkelhet och syftet var att rummet skulle kunna användas till alternativa gudstjänstformer. I takt med att Sverige växte och många nya bostadsområden byggdes upp under 1960- och 70-talen blev det en stor efterfrågan på samlings-salar och kyrkor. Kyrkotypen blev därför vanlig runt om i landet. Kyrkan i Rudboda användes av Lidingö församling fram till 2007.

### Natur

Fastigheten ligger inom spridningsområde och ekologiskt samband för ädellövskog. Planläggningen bör inte försämra detta samband, utan snarare bör det utredas för åtgärder som kan stärka det ekologiska sambandet.

### Markförhållanden

Marken inom planområdet består enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) av urberg med ett topplager av morän. Inga närmare geotekniska undersökningar har genomförts på fastigheten. En geoteknisk undersökning ska föregå nybyggnation och lämpliga grundåtgärder ska vidtas.



**Jordartskarta som visar att marken i planområdet består av urberg med topplager av morän. På fastigheten västra del består marken av glacial lera (Källa SGU)**

### Gator och trafik

#### Gator och trafik

Området kring Rudboda centrum försörjs främst av Norra Kungsvägen från centrala Lidingö. Trafikmätning utfördes på Nilstorpsvägen, i höjd med Rudboda skola, under juni 2021. Mätningarna visade på 980 fordon per dag med en medelhastighet om 27,4 km/h. Under samma tidsperiod utfördes även trafikmätning på Norra Kungsvägen, strax öster om infarten till Lojobacken. Där uppmättes 6636 fordon per dag med en medelhastighet om 52,1 km/h.

#### Infart och parkering

Angöring till fastigheten sker från Nilstorpsvägen.

#### Gång-och cykelvägar

Försörjningen av cykelvägar är god. Från centrala Lidingö är det möjligt att cykla intill Norra Kungsvägen, eller från Kyrkvikens norra strand till området. Ett genomförande av detaljplaneändringen bedöms inte ha någon påverkan eller förändring på gång- och cykelvägar.

**Kollektivtrafik**

Föreslagen ändring av detaljplan kan påverka kollektivtrafiken positivt genom ett ökat reseunderlag för kollektivtrafik från både boende och personal. Ur tillgänglighetssynpunkt är det positivt med närheten till kollektivtrafik.

**Teknisk försörjning****Vatten och avlopp**

Fastigheten ingår i VA-verksamhetsområde och är ansluten till kommunalt VA.

**Dagvatten**

Fastigheten är ansluten till kommunalt dagvattennät, med anslutningspunkt vid Nilstorpsvägen. Med hänsyn tagen till att marken består av urberg och morän är förutsättningarna antagligen mindre bra för infiltration av dagvatten.

Konsekvenser och lösningar för dagvattenhanteringen behöver utredas.

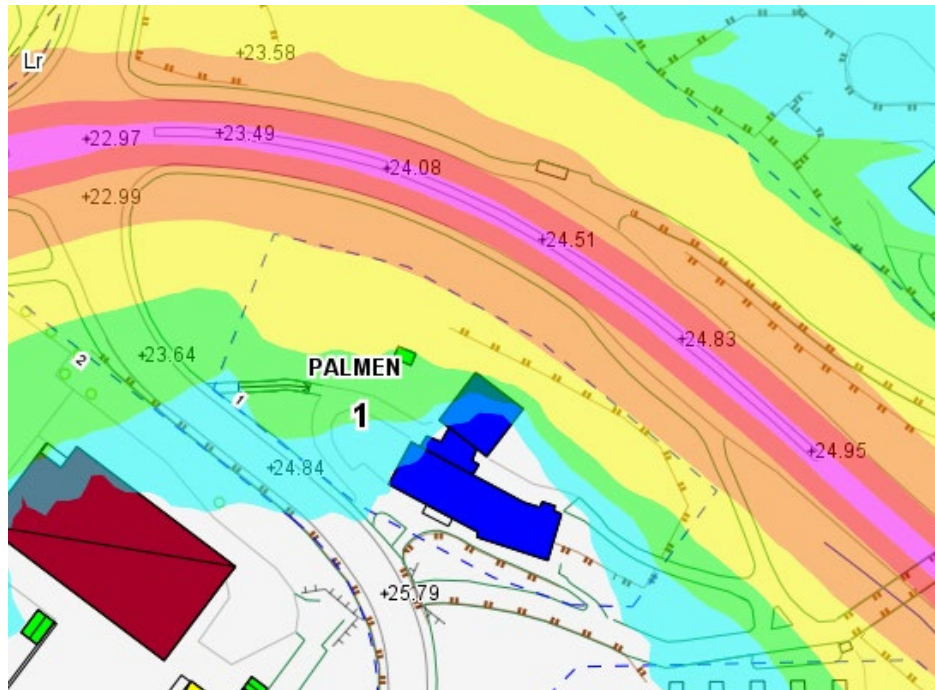
Bestämmelser gällande att dagvatten ska fördröjas lokalt inom fastigheten så långt det är möjligt ska tillämpas.

**Avfall**

I området finns kommunal avfallshämtning. Lämplig placering av avfallshämtning behöver studeras i detaljplanarbetet.

**Störningar****Buller**

Fastigheten ligger, enligt Lidingö stads bullerkartläggning från 2008, till stor del inom zon med 50-55 dBA och 45-50 dBA (ekvivalent ljudnivå) på fastighetens södra del mot Nilstorpsvägen, övrig del av fastigheten har en ekvivalent ljudnivå om 55-60 dBA och över mot Norra Kungsvägen. I Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader 3 § anges att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå invid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Lämpligheten att planlägga fastigheten för bostadsändamål med hänsyn tagen till bullerstörningar måste utredas i planarbetet, samt möjligheterna att utföra bullerdämpande åtgärder för att klara kraven för bostadsändamål både inomhus och utomhus.



**Bullerkarta som visar att platsen för befintlig byggnad på fastigheten ligger inom zon mellan 50-55 dBA och 45-50 dBA (gul, respektive grön zon).**

#### **Potentiellt förorenad mark**

En översiktlig markundersökning gjordes inom området 2014. Vid de två punkter vid fastigheten Palmen 1 där prover togs noterades inga halter över nivån för känslig markanvändning. Det finns inga konstaterade markföroreningar på platsen, men markprover kan behöva tas i samband med planläggning.

#### **Översvämning/höga flöden**

Platsen bedöms inte ligga i riskzon för översvämning eller höga flöden enligt Länsstyrelsens senaste kartering för skyfall.

#### **Ras, skred, erosion**

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) ligger planområdet inte inom område med risk för skred i finkornig jordart.

#### **Tillgänglighet**

Tillgängligheten inom området är viktig. Regler om tillgänglighet finns bland annat i plan- och bygglagen, i plan- och byggförordningen och i Boverkets byggregler. Enligt reglerna ska en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Kraven om tillgänglighet tas upp till prövning i samband med bygglov, tekniskt samråd och startbesked. Förutsättningarna för att klara tillgänglighetskraven för bostäder bedöms som goda trots att delar av området är kuperat. Genomförandet av detaljplaneändringen förväntas inte ha någon negativ påverkan på tillgängligheten i övriga området.



### Miljökonsekvenser

Den föreslagna ändringen från allmänt ändamål till bostäder bedöms troligen inte innebära några negativa miljökonsekvenser då det i förhållande till tillåten användning på platsen inte innebär en högre utnyttjandegrad än vad den befintliga detaljplanen tillåter. En undersökning av betydande miljöpåverkan (tidigare behovsbedömning) kommer att göras enligt 6 kap. 6 § miljöbalken. Vid risk för betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

### Frågor att utreda

Följande frågor behöver utredas under detaljplanearbetet (ytterligare frågeställningar kan tillkomma under arbetets gång):

- Lämplig storlek och placering av bostäder på fastigheten för att medge tillgängliga och goda bostadsmiljöer inom- som utomhus.
- Lämplig gestaltning
- Utredning av trafik- och parkeringsbehov
- Logistik för avfallshantering
- Dagvattenutredning
- Geoteknisk undersökning
- Behovsbedömning (avseende betydande miljöpåverkan)

### Genomförande och ekonomi

#### Planavtal

Plankostnadsavtal ska tecknas med Teknik- och fastighetsförvaltningen.

#### Planprocess

Detaljplanen föreslås handläggas med standardförfarande. Förfarandet kan komma att ändras under planprocessen.

Planen kan, under förutsättning att miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattar beslut om föreliggande start-PM, handläggas enligt följande preliminära tidsplan:

Standardförfarande:

Samråd	4 kvartalet 2022
Granskning	1 kvartalet 2023
Antagande	2 kvartalet 2023

## Miljö- och stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning

I Lidingö stads översiktsplan från 2012 ligger Palmen 1 inom område utpekad som ett strategiskt viktigt stadsdelscentrum och utvecklingsområde. I aktualitetsförklaringen av ÖP från 2020 framhåller staden att Rudboda torg ska utvecklas försiktigt för att möta näringslivets behov samt skapa ett mindre antal bostäder. För närvarande pågår planarbete för utveckling av Rudboda centrum till en mer trygg och attraktiv plats genom att tillföra fler bostäder, skapa bättre möjligheter för befintlig butik samt utveckla utomhusmiljön på torget.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns goda förutsättningar att utreda fastighetens lämplighet för bostadsändamål för att tillgodose Omsorgs- och socialförvaltningens behov av gruppboende eller särskilt boende. Föreslagen ny användning för fastigheten bedöms vara en lämplig användning, med hänsyn tagen till fastighetens storlek, att marken är ianspråktagen, samt fastighetens belägenhet i närheten av centrumnära verksamheter, bostäder, kollektivtrafik och naturområden.

Kontorets sammanvägda bedömning är att en ny detaljplan för fastigheten Palmen 1 kan prövas i en detaljplaneprocess.

### Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Per Dunberg  
Plan-och bygglovschef

Gudrun Bohlin  
Plansamordnare