

2022-04-29
Dnr KS/2021:325

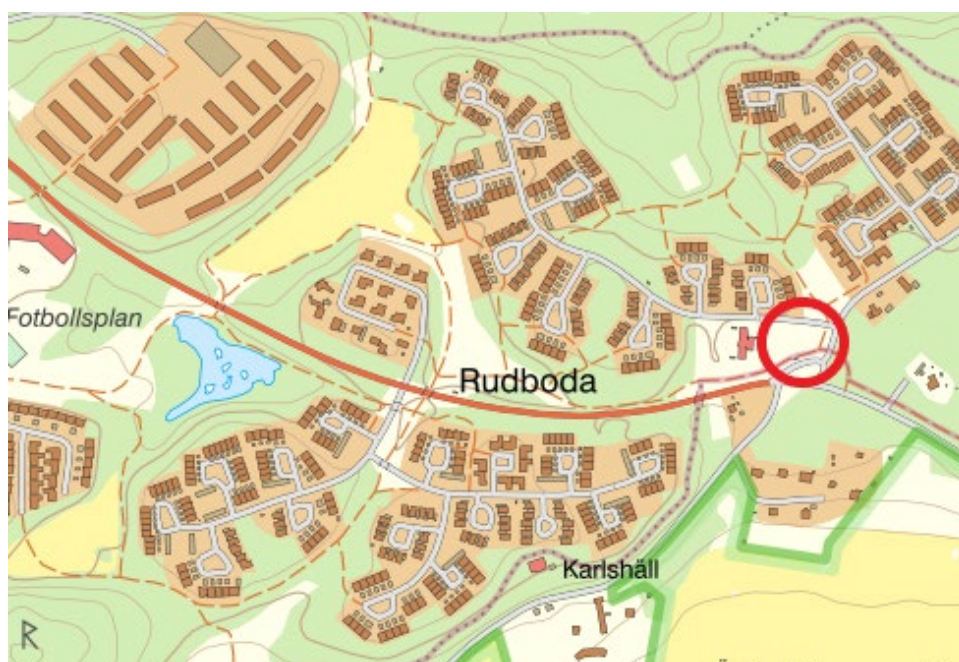
Kommunstyrelsens planutskott

Start-PM

Detaljplan för omsorgsboende inom Byalaget 1 Stadsdelen Rudboda

Ärendet

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



Orienteringskarta med fastighetens lokalisering markerad med röd ring.

Syfte

Planens syfte är att medge användningen bostäder för att kunna uppföra gruppbostad enligt Lagen om stöd och service till funktionshindrade (LSS).

Ansökan

Teknik- och fastighetsförvaltningen har, på uppdrag av Omsorgs- och socialförvaltningen, inkommit med en begäran om planbesked för planändringar gällande fastigheten Byalaget 1. I den lokalförsörjningsplan för omsorgs- och socialförvaltningen som togs fram 2019 påvisades att en del av stadens befintliga gruppboendestäder LSS samt särskilt boende SOL inte är ändamålsenliga. Ett antal fastigheter har valt med syfte att på dessa fastigheter kunna bygga gruppboendestäder LSS eller särskilt boende SOL för att kunna ersätta en del av de befintliga boendestäderna som inte uppfyller kraven. En av dessa fastigheter är Byalaget 1 som bedöms vara lämplig för gruppboendestad.

Begäran avser att fastigheten planläggs för bostadsändamål med en byggrätt om ca 600 m² bruksarea (BRA). Byggrätten bör i vart fall medge sex lägenheter samt gemensamma utrymmen i ny byggnad. Boendet avser permanent boende för sex personer med del i gemensamma utrymmen i gruppboendestad enligt LSS. Boendet utformas med fördel i ett plan, men även en byggnad i två plan kan fungera för ändamålet. Fastigheten är vald utifrån att den bedöms ligga på en plats med goda kommunikationer, möjlighet till god utemiljö för de boende samt att det ryms parkeringsplats till personal inom fastigheten. På fastigheten Byalaget 1 finns i dag en förskola. Förskolebyggnaden föreslås vara kvar, men att detaljplanen ändras så att det inom fastigheten blir möjligt att även uppföra gruppboendestad.

Geografisk avgränsning och markägoförhållande

Planområdet ligger i stadsdelen Rudboda och omfattar fastigheten Byalaget 1. Fastigheten ägs av Lidingö stad och har en area på 6301 kvm. Planområdet föreslås omfatta lämplig del av fastigheten Byalaget 1. Den befintliga förskolan ska ligga kvar.

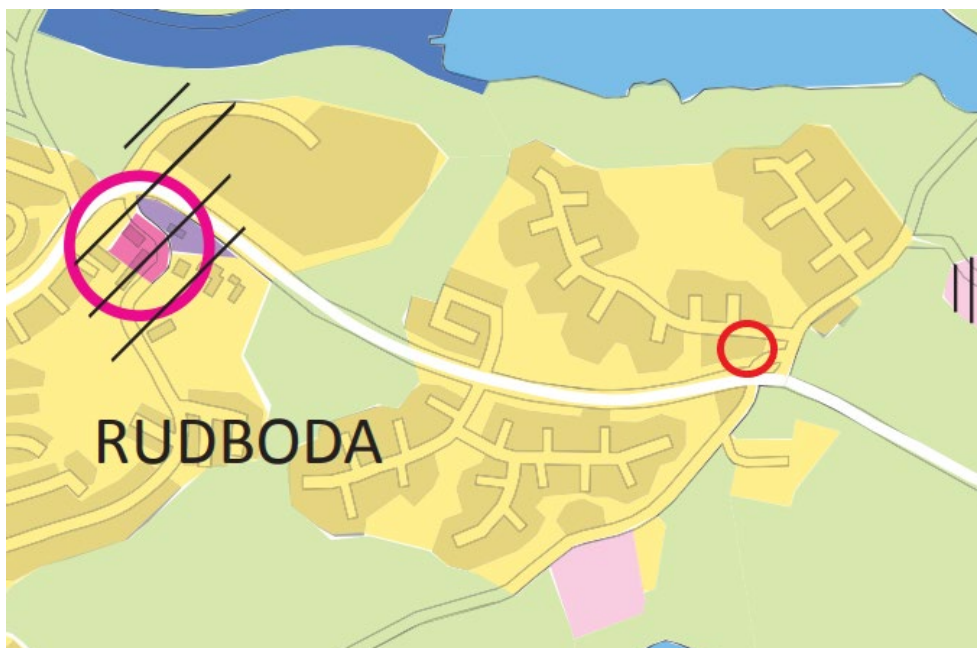


Röd markering visar geografisk avgränsning för fastigheten Byalaget 1.

Planförhållanden och riktlinjer

Översiktsplan

Lidingö stads översiktsplan antogs av kommunfullmäktige den 27 augusti 2012 och vann laga kraft den 5 mars 2014. I översiktsplanen är området utpekade som "bostad, inklusive park, skola och andra bostadskomplement". Området är inte utpekade som ett särskilt utvecklings- eller utredningsområde.



Utsnitt från Lidingös översiktsplan. Planområdet är markerat med röd cirkel.

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.

Förslag till ny detaljplan med användning bostad bedöms vara förenlig med översiktsplanen då den ligger i linje med områdets utpekade användning för bostäder och bostadskomplement.

Gällande detaljplan

Byalaget 1 regleras av stadsplan 0186-26/1974E med beslutsdatum 1974-02-06. Fastigheten betecknas med Ch vilket innebär att tomten endast får användas för sådant kommersiellt, socialt eller kulturellt ändamål som har anknytning till stadsdelscentrum. I övrigt regleras fastigheten med prickmark som inte får byggas samt att byggnader får ha en högsta byggnadshöjd om fem meter. Den

gällande planens syfte var att planlägga för bostäder, samt lämpliga komplement till dessa.



Gällande detaljplan för Byalaget 1. Aktuell del av fastighet är markerad med röd oval.

Tidigare ställningstagande och beslut

Planutskottet har för avsikt att inleda planarbete för fastigheten, enligt beslut om planbesked § 3 (KS/2021:325) vid sammanträde 8 november 2021. I beslutet beräknades detaljplanen kunna antas år 2025.

Förutsättningar och förändringar

Stads- och landskapsbild

På fastigheten finns idag en förskolebyggnad på tomtens västra del. Tomtens östra del är obebyggd. Där fanns tidigare en restaurangbyggnad som revs 2016. Ytan används till viss del som allmän dygnspartering i dag. Marken är plan med en plushöjd på ca 24 meter (RH2000) på i stort sett hela tomten. Platsen har mycket lite växtlighet med något enstaka träd/buske. In- och utfart sker mot Grönbyvägen i norr. Strax söder om fastigheten ligger busshållplats Södergarnsvägen. Runt omkring fastigheten ligger ett stort område med främst radhus, ”Tunen” som byggdes på 1970-talet. Strax öster om fastigheten övergår Norra Kungsvägen till Elfviksvägen och bebyggelsen blir betydligt glesare, och ett skogs och ängslandskap tar vid.



Den del av fastigheten som bedöms vara lämplig att utreda för omsorgsboende är i dag obebyggd. Strax söder om fastigheten ligger Södergarnsvägens busshållplats.



På västra sidan av fastigheten finns förskolan Utsikten och personalparkering.

Kulturmiljö

Tunen är ett tidstypiskt rad- och kedjehusområde från 1970-talets mitt. Det är ett tidigt och konsekvent genomfört exempel på grupphusområden med stark förankring i 1970-talets ideal om hållbar livsstil och småskaligt boende med rötter i traditionell byggnadskultur i svensk landsbygd och småstad.

Strax öster om området ligger Hustegafjärdens inre del och Gråviken som är ett välbevarat landskapsavsnitt med ursprung från medeltiden. Inom området finns välbevarade jordbruksstrukturer med ett öppet kulturlandskap och sommarvillemiljöer från sent 1800-tal.

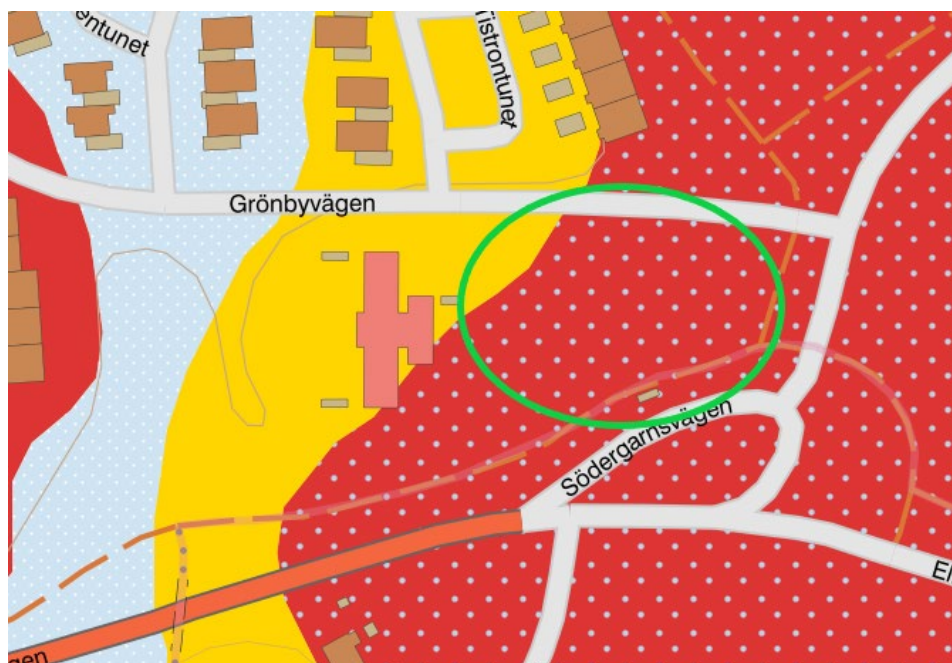
Natur

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter finns registrerade inom planområdet.

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 fastighetens västra del, där förskolan ligger, består marken av glacial lera. (Källa SGU)

Gator och trafik

Gator och trafik

Stadsdelen Rudboda försörjs främst av Norra Kungsvägen från centrala Lidingö, men det är även möjligt att ta sig till området via Elfviksvägen. 2018 gjordes en

trafikmätning på Norra Kungsvägen som visar 3808 fordon per dygn med en medelhastighet om 52,7 km/h. Samma år gjordes en mätning på Södergarnsvägen som visar på 1537 fordon per dygn med en medelhastighet om 27,1 km/h. Föreslagen åtgärd bedöms inte innebära en betydande ändring av trafiksituationen.

Infart och parkering

Fastighetens infart ligger på Grönbyvägen i norr. Inom fastigheten finns dels personalparkering för förskolan, dels en allmän dygnsparkering. Förslaget kommer sannolikt innebära att den allmänna parkeringen inte kommer att kunna finnas kvar inom fastigheten. En utredning som redogör för konsekvenserna av att ta bort den allmänna parkeringen inom området som behovet av personalparkering och besöksparkering för gruppbostäderna behöver tas fram under planarbetet.

Gång-och cykelvägar

Försörjningen av gång- och cykelvägar är god. Från centrala Lidingö är det möjligt att cykla längs med Kyrkvikens norra strand, genom radhusområdet till Grönbyvägen. Cykelvägar ut mot Elfvik och Södergarn finns också. Ett genomförande av detaljplaneändringen bedöms inte ha någon påverkan eller förändring på gång- och cykelvägar.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är hållplats Södergarnsvägen som ligger strax utanför fastighetsgränsen mot söder och Norra kungsvägen. 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 består i dag av asfalterade ytor och ytor med gräs. Marken är i stort sett plan med en höjdskillnad på cirka en meter vid gräns i norr. Dagvatten omhändertas mestadels med lokal fördröjning, med naturligt avrinningsområde mot Askrikefjärden. Fastigheten är ansluten till dagvattenledning i Grönbyvägen. Med hänsyn tagen till att marken består av urberg och morän är förutsättningarna antagligen mindre bra för infiltration av dagvatten. Vid ett genomförande av föreslagen detaljplaneändring kommer sannolikt en ny byggnad placeras där gräsytan ligger i dag. En del av den asfalterade marken kommer även sannolikt att försvinna då plats för utevistelse måste anordnas. Även personal-, och besöksparkering ska finnas som innebär att marken till viss del blir hårdgjord.

Konsekvenser och lösningar för dagvattenhanteringen behöver utredas.

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

Avfall

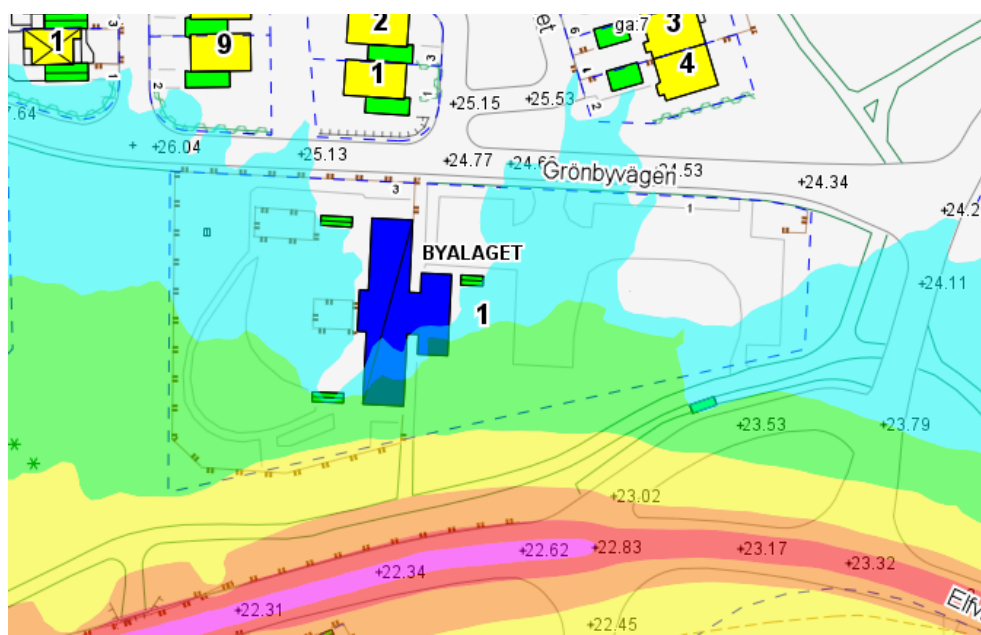
I området finns kommunal avfallshämtning. Lämplig placering av avfallshämtning behöver studeras i detaljplanearbetet.

Störningar

Buller

Enligt den bullermätning som gjorts av Lidingö stad 2008 ligger fastighetens södra del inom zon med 50-55dBA (ekvivalent ljudnivå). Den norra delen ligger inom zon med 45-50 dBA. Fastigheten utsätts för relativt låga ekvivalenta bullernivåer från fordonstrafiken. 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.

Ett genomförande av föreslagen detaljplaneändring bedöms inte öka bullernivån, då fordonsrörelserna till och från fastigheten troligen kommer att vara mindre, eller lika som i dag, då den allmänna parkering som finns på platsen försvinner.



Bullerkartan från 2008 visar att delar av fastigheten ligger inom zon med 50-55dBA dygnsekvivalent buller (grönt område), och delar inom zon med 40-55 dBA dygnsekvivalent buller (blått område).

För att få till en god och trivsam utevistelsemiljö, med hänsyn till det öppna läget och plana tomten utan växtlighet, bör det ändå studeras om det är nödvändigt med någon bullerdämpande åtgärd mot Norra Kungsvägen.

Potentiellt förorenad mark

Det finns inga konstaterade markföroreningar på platsen, men markprover bör 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. Däremot finns en lågpunkt strax väster om planområdet, invid korsningen Norra Kungsvägen/Bosövägen som är en riskzon för översvämning vid 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. Genomförandet av detaljplaneändringen förväntas inte ha någon negativ påverkan på tillgängligheten i övriga området.

Miljökonsekvenser

Den föreslagna ändringen från centrumändamål 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

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 fastigheten inom område för bostad, inklusive park, skola och andra bostadskomplement. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns goda förutsättningar att på tomten ordna ett anpassat boende med god tillgänglighet för att tillgodose Omsorgs- och socialförvaltningens behov av en gruppboende. Den aktuella delen av fastigheten står i dag oanvänd, och omringas av förskola, bostäder och naturområde, med närhet till Rudboda stadsdelscentrum. Marken bedöms vara förhållandevis lätt att bebygga och närhet finns till kollektivtrafik.

Kontorets sammanvägda bedömning är att det är lämpligt att utreda föreslagen ny användning av del av fastigheten Byalaget 1 en planprocess.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Per Dunberg
Plan-och bygglovschef

Gudrun Bohlin
Antikvarie och plansamordnare