

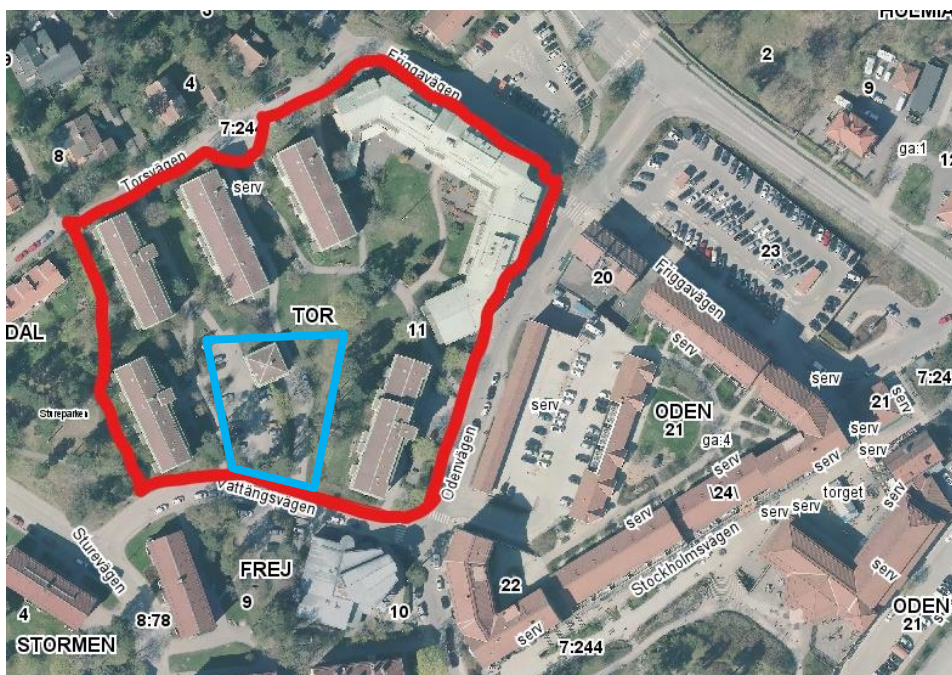
Start-PM

Detaljplan för ett nytt seniorboende på fastigheten Tor 11

Ärendet

Lidingö bostäder AB önskar uppföra ett flerbostadshus för seniorer på fastigheten Tor 11.

Fastigheten Tor 11 utgör en del av Lidingö centrum med bostäder och handel. På platsen finns idag fem flerbostadshus i fyra våningar, en markparkering och en tvättstuga. I den nordöstra delen finns därtill ett större servicehus i fyra till fem våningar, Tor seniorboende. I servicehuset finns handelslokaler som vetter ut mot Friggavägen. Det centrala läget innebär ett tillskott med lägenheter med mycket god närhet till service och kollektivtrafik.



Orienteringskarta med fastighetens lokalisering markerad med rött. Område som föreslås utredas är markerat i turkost.

Syfte

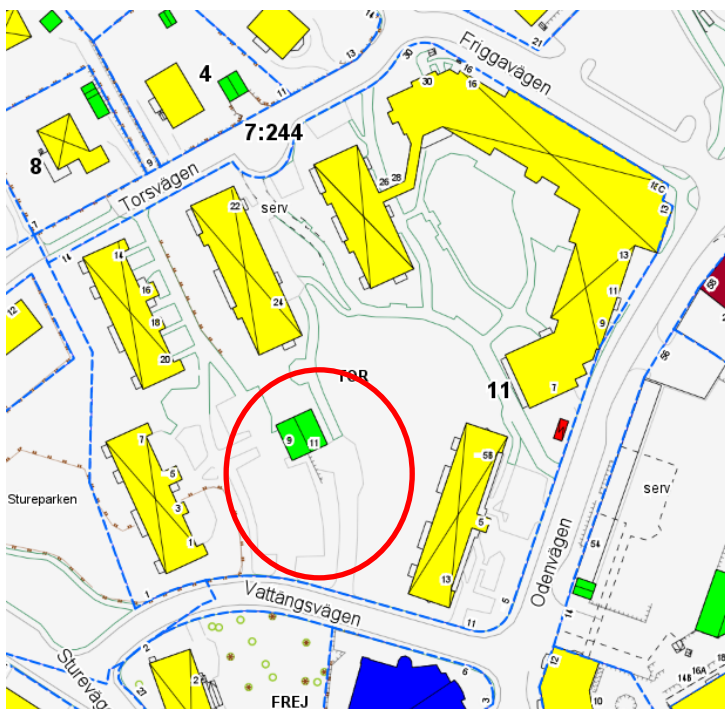
Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett nytt flerbostadshus för seniorer med god tillgänglighet och nära till service. Detaljplanen ska även säkerställa parkeringsplatser för befintlig och tillkommande bebyggelse inom Tor 11.

Ansökan

Lidingö Bostäder AB ansöker om att tillföra ytterligare cirka 34 bostäder genom att uppföra en byggnad med 4 våningar samt vind, om cirka 2700 kvm BTA. En bifogad skiss visar förslag på placering och utformning. Förslag på placering är vid befintlig markparkering och tvättstuga. Exakt storlek, placering och utformning utreds vidare i det kommande planarbetet.

Geografisk avgränsning och markägoförhållande

Området är beläget i stadsdelen Hersby och utgörs av fastigheten Tor 11. Fastigheten är 15 456 kvm stor och ägs av staden genom Lidingö Bostäder Aktiebolag. Inom fastigheten finns fem lamellhus samt Tor seniorboende med cirka 90 lägenheter. Området omges av andra bostadskvarter med flerbostadshus och radhus. Det gränsar i väster till Stureparken, i söder till kvarteret Frej med Ansgarskyrkan och i öster till kvarteret Oden med parkering och centrumbebyggelse. Det finns en större obebyggd yta på fastighetens södra del där dagens markparkering är anlagd.



Intressant yta för ett nytt flerbostadshus inringad i rött.

Planförhållanden och riktlinjer

Översiktsplan

I översiktsplan 2012 ligger Tor 11 inom område med pågående markanvändning ”Bostad, inklusive park, skola och andra bostadskomplement”.

Stadsplan

Gällande stadsplan för fastigheten är ”Stadsplan över område inom stadsdelen Hersby (kv. Tor m.m.)” (beteckning 0186-P84/0404-1) som vann laga kraft 1984-04-04. Genomförandetiden för planen löpte ut 1992-06-30. Planens syfte var att bygga flerbostadshus med en hög andel pensionärlägenheter och som inkluderar serviceboende, gemensamhetslokaler samt lokaler för postkontoret. Inom fastigheten byggdes också tre skyddsrum. Lamellhusen regleras med högst tre våningar, med undantag för en bygnadsdel som får uppföras i 4 våningar. Vind tillåts ej. Seniorboende Tor regleras till 4 våningar. Inte heller här tillåts vind. Möjlig mark för nytt seniorboende är reglerad för parkering och tvättstuga. I övrigt får marken inte bebyggas.



Bilden visar gällande stadsplan från 1984. Planområdets ungefärliga läge markerat med turkos cirkel.

Strandskyddsförordnande, naturreservat m.m.

Planområdet omfattas inte av strandskydd och ingår inte i något naturreservat.

Förutsättningar och förändringar

Stads- och landskapsbild

Bebyggelseområden

Området som är relativt kuperat, har en nivåskillnad på cirka 18 meter. Det består av flera platåer och sluttar från väst ner mot nordost. Marken kring bebyggelsen består av mindre uteplatser, anlagda gräsmattor och planteringar samt en större parkeringsplats i den södra delen. Kvarteret genomkorsas av flera gång och cykelvägar. En mindre lekplats finns i områdets sydvästra del.

En möjlig yta att bebygga ligger centrerat på områdets södra del vid den parkeringsplats som nås från Vattängsvägen. Intill parkeringsytan finns en tvättstuga inkl. lokaler för källsortering.



Exempel på ett av flerbostadshusen i kvarteret Tor. Huset har sadeltak, burspråk och utanpåliggande balkonger.



Tvättstugan och parkeringsytan.

Natur och grönområden

Planområdet ligger en bit från större grönområden. Promenadstråk leder till mindre parker i närområdet. Lite längre bort finns inre Kyrkviken med möjlighet till utomhusvistelse med vattenkontakt.

Kulturmiljö

Området vid Lidingö centrum utgör en kulturmiljö av stort kulturhistoriskt värde. Kvarteret Tor var en del av Villastaden och bebyggdes från 1907 till in på 1930-talet med villor. På 1980-talet beslöt staden att kvarteret skulle bebyggas med nya flerbostadshus med ett stort inslag av pensionärslägenheter samt nya lokaler för posten. Byggnaderna uppfördes mellan 1983 - 1985.

Markförhållanden

Marken inom planområdet består av urberg och morän. Den naturliga marklutningen är mot nordost. Det finns goda grundläggningsförhållanden på platsen.

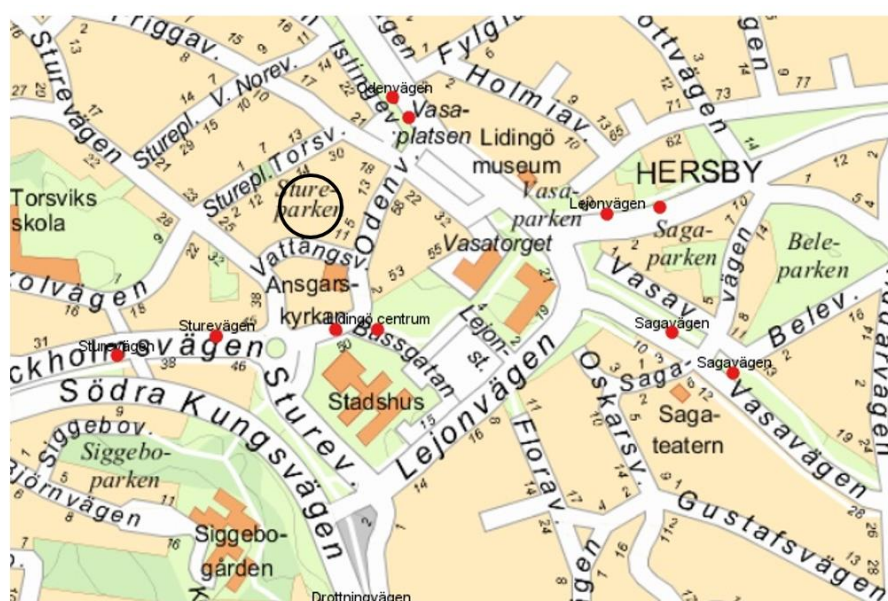


Jordartskarta. Planområdets lokalisering markerat med svart ring. Marken består av urberg och morän. Källa: SGU.

Gator och trafik

Gatunät

Det tänkta planområdet nås från den enkelriktade Vattängsvägen som knyter an till Sturevägen och Odenvägen. Vägen är kuperad med en stark lutning ner mot Odenvägen. Vattängsvägen är en lokal förbindelseväg mellan kvarteren i närområdet och används för boendeparkering.



Bilden visar gator och busshållplatser (röda prickar) i anslutning till planområdet (markerat med ring).

Detaljplanen kommer att innebära en mindre ökning av utsvängande bilar från Vattängsvägen. Trafikökningen bedöms inte innebära någon störning för kringliggande bostäder. Korsningen mellan Vattenängsvägen och Odenvägen är kuperad.

Gång- och cykelvägar

Planområdet ligger i nära anslutning till lokalt gång- och cykelstråk med koppling till huvudcykelstråk längs med Stockholmsvägen och Lejonvägen.

Kollektivtrafik

Stockholmsvägen trafikeras i dag av ett flertal busslinjer. Hållplats finns till exempel vid Lidingö stadshus cirka 145 meter söder om planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten

Fastigheten är ansluten till kommunalt dagvattennät.

Marken inom fastigheten består av urberg och morän med sannolikt mindre bra förutsättning för infiltration av dagvatten.

Visst lokalt omhändertagande sker tack vare vegetationen och gräsmattor inom området. En bit söder om området finns en dagvattentunnel som leder vattnet mot Lilla Värtan som är recipient för dagvatten.

Enligt Vatteninformationssystem, www.viss.lansstyrelsen.se, har Lilla Värtan måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas är måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus med tidsfrist för tributyltenn föroreningar och antracen tills 2027 och med helt undantag för bromerade difenyleter och kvicksilver.

Detaljplanens genomförande innebär en förändring av andelen hårdgjord mark inom området. Beroende på hur gårdsytan utformas finns olika förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvattnet. En dagvattenutredning behöver tas fram för att undersöka hur dagvattnet ska hanteras och hur rening och fördröjning kan ordnas. En detaljplans genomförande får inte leda till att vattenstatusen i recipienten försämras. Dagvattenutredningen ska redovisa att planförslaget kan genomföras utan påverkan på recipienten.

Avfall och återvinning

I området finns kommunal avfallshämtning. Detaljplanen innebär att utrymmet för fastighetens avfallshantering kan påverkas. Ytor för sopbil och hantering behöver studeras i kommande detaljplanearbete.

Enstaka behållare för återvinning finns utanför fastighetens nordöstra hörn vid korsningen Friggavägen och Odenvägen. Cirka 500 meter bort vid Drottvägen finns en återvinningsstation.

Störningar

Buller

Enligt trafikbullerutredning framtagen av Ramböll Sverige AB 2008-11-17 är området inte bullerstört. Den ekvivalenta ljudnivån för trafikbuller understiger 55 dBA.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom fastigheten Tor 11. Strax öster ut på fastigheten Oden 22 har det funnits en bensinstation där marken sanerades 1991. Idag finns inga restriktioner för markanvändningen här. Då marken ligger betydligt lägre jämfört med planområdet är sannolikheten liten att spridning av markföroreningar har skett till planområdet.

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. Byggnader med fler än en våning ska ha hiss om det behövs för att uppfylla krav på tillgänglighet. Mellan entré och friytor ska det finnas en tillgänglig och användbar gångväg. Gångvägar ska utformas så att personer med nedsatt rörelseförmåga kan förflytta sig utan hjälp.

Kraven om tillgänglighet tas upp till prövning i samband med bygglov, tekniskt samråd och startbesked. Förutsättningarna för att klara tillgänglighetskraven i aktuell detaljplan bedöms som goda trots att delar av området är kuperat. Tänkta yta är plan då den i dag är anlagd för parkering.

Kommunal service

Från entréplan vid Tor seniorboende avgår servicelinjen flera gånger per dag. I stadshuset cirka 200 meter från planområdet kommer nytt bibliotek och nya samlingslokaler för äldre att inrättas. Viss verksamhet för äldre kommer också att finnas kvar i Tor.

Miljökonsekvenser

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

Under planarbetet återstår ett antal frågor att utreda vidare.

- Planområdets avgränsning.
- Lämplig storlek och placering.
- Tillgänglighet.
- Utredning av parkeringsbehov.
- Gestaltning.
- Logistik för sophämtning.
- Dagvattenutredning.
- Översiktlig geoteknisk utredning.

Genomförande och ekonomi

Lidingö stad bekostar planarbetet.

Planprocess

Detaljplanen föreslås handläggas med standardförfarande.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning

Kontorets sammanvägda bedömning är att en ny detaljplan för ett nytt seniorboende på fastigheten Tor 11 kan prövas i en detaljplaneprocess.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Per Dunberg
Plan- och bygglovschef

Åsa Dahlgren
Planarkitekt