

2026-04-01

LS 2025/898

Samrådshandling

Planbeskrivning tillhörande
detaljplan för

Lyftkranen 2, Södra Kungsvägen 326

Omfattande fastigheterna
Lyftkranen 2 och Lidingö 12:195

Vad är en detaljplan och hur går det till?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen (2010:900).

1. Samråd

Staden tar fram ett samrådsförslag med översiktsplanen som underlag. Planen tas upp i miljö- och stadsbyggnadsnämnden för beslut om samråd.

Samrådshandlingarna skickas på remiss till berörda. I handlingarna beskrivs vad planen är tänkt att innehålla. Inom angiven tid finns möjlighet att yttra sig och tala om hur man som fastighetsägare eller övrig berörd anser att planen ska utformas. Efter att samrådet avslutats görs en samrådsredogörelse där samtliga yttranden sammanställs och besvaras.

2. Granskning

Staden gör en bearbetning av planen efter synpunkter och annat som kommit fram under samrådet och planen tas upp i miljö- och stadsbyggnadsnämnden för beslut om granskning. Därefter skickas den till berörda fastighetsägare med flera. Nu finns ytterligare ett tillfälle att yttra sig över planförslaget. Även efter granskningen görs en sammanställning av inkomna yttranden med svar från staden. Efter granskningen kan smärre justeringar av planen göras.

3. Antagande och genomförande

Kommunstyrelsen ska godkänna planen och efter det ska kommunfullmäktige besluta att planen antas. Fullmäktige får uppdra åt miljö- och stadsbyggnadsnämnden att anta en plan som inte är av stor vikt eller har principiell betydelse. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd med förslaget att överklaga beslutet till mark- och miljödomstolen och i sista hand till mark- och miljööverdomstolen. Om ingen överklagar vinner planen laga kraft tre veckor efter att kommunfullmäktiges protokoll har justerats. Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft kan genomförandet av planen påbörjas.

Innehållsförteckning

Vad är en detaljplan och hur går det till?	2
Om detaljplanen	5
Detaljplanens handlingar	5
Plan- och bygglagen	5
Förfarande och planprocess	5
Bakgrund	6
Syfte och huvuddrag	7
Uppdrag	7
Undersökning av betydande miljöpåverkan	8
Plandata	9
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden	9
Tidigare ställningstaganden	9
Översiktsplan	9
Gällande detaljplan	10
Gällande fastighetsplaner/tomtindelningar	11
Riksintressen	11
Planens överensstämmelse med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken	11
Miljömål	11
Miljökvalitetsnormer (MKN)	12
Planförslag och konsekvenser	13
Bebyggelse, stadsbild och gestaltning	13
Service	18
Natur	19
Kulturmiljö	20
Gator, trafik och parkering	21
Geotekniska förhållanden	24
Teknisk försörjning	25
Dagvatten	26
Risker, miljö, hälsa och säkerhet	29
Käppalaverket	29
Förorenad mark	35
Radon	36
Trafik- och verksamhetsbuller	36
Ras, skred, erosion, sättningar	40
Översvämningsrisk	40
Farligt gods	41
Lidingöbanan	42



Räddningstjänsten tillgänglighet i området	42
Beredskap och skyddsrum	43
Tillgänglighet	43
Barnrättsperspektiv	44
Dagsljus	44
Planbestämmelser	46
Genomförandefrågor	50
Organisatoriska frågor	50
Fastighetsrättsliga frågor	51
Tekniska frågor	53
Ekonomiska frågor	54
Medverkande tjänstemän	54

Om detaljplanen

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A2 i skala 1:500

Följande utredningar har tagits fram under planarbetet

- Illustrationsplan inkl. körspårstudier (1:500), Krook och Tjäder arkitekter 2026-04-01
- Visionsbilder och sektioner, Krook och Tjäder arkitekter 2026-03-27
- Dagsljusrapport, Krook och Tjäder arkitekter 2026-03-06
- Checklista undersökning om betydande miljöpåverkan, Lidingö stad 2026-03-20
- Risk-PM, Brandkonsulten 2025-11-04
- Trafik- och verksamhetsbulerutredning, Structor akustik AB 2026-03-17
- Dagvattenutredning, Structor Mark Stockholm AB 2026-02-06
- PM geoteknik – stabilitet och grundläggning, Structor geoteknik Stockholm AB 2025-12-02
- PM lukt, Structor miljöbyrå Stockholm AB, 2025-12-17
- Bedömning av P-behov, Lidingö stad 2026-02-26
- PM förorenad mark, Structor miljöbyrå Stockholm AB, 2026-02-13

Plan- och bygglagen

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Förfarande och planprocess

Detaljplanen tas fram med standardförfarande. Se mer om processen på sid 2.

Process för standard planförfarande



Här är vi nu

Tidplan

Beslut om planuppdrag	17 juni 2025
Samråd	Kvartal 2 2026
Granskning	Kvartal 4, 2026
Antagande	Kvartal 2, 2027

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

Bakgrund

Exploatören Svenska Stadsbyggen Development AB, moderbolag till Lyftholmen fastigheter 1 AB, inkom med en begäran om planbesked i december 2024. Begäran avsåg att möjliggöra uppförandet av ett vård- och omsorgsboende för äldre och funktionshindrade inom fastigheten Lyftkranen 2, Södra Kungsvägen 326 i stadsdelen Gåshaga/Käppala.

Aktuell fastighet består i dag av en tomställd industribyggnad samt mindre verksamhetsbyggnader och upplagsyta som tillfälligt används av intilliggande Käppalaförbundet vid pågående ombyggnation och uppgradering av deras anläggning.



Planområdet sett från korsningen Södra Kungsvägen/Lidingöbanan.



Orienteringskarta, aktuell fastighet ungefärligt markerad med röd ring.

Syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är möjliggöra för ett nytt vård- och omsorgsboende på fastigheten Lyftkranen 2, Södra Kungsvägen 326 i stadsdelen Gåshaga/Käppala. Med en åldrande befolkning ökar behovet av vård- och omsorgsboenden på Lidingö.

Fastigheten Lyftkranen 2 är belägen strax intill reningsverket Käppalaverket som är av mycket stort regionalt samhällsintresse med huvudsaklig uppgift att rena avloppsvatten från elva medlemskommuner i Storstockholm.

Planarbetet har utrett potentiella olägenheter såsom lukt och buller samt olycksrisker som exempelvis brand och explosion. Bedömningen är att det framtida vård- och omsorgsboendet väntas påverkas i mycket liten utsträckning av reningsverket. Olycksrisken är låg huvudsakligen eftersom riskkällorna ligger långt bort. Vissa säkerhetsåtgärder, som obrännbart takmaterial hos vård- och omsorgsboendet, anses ändå nödvändiga.

Fastigheten Lyftkranen 2 är belägen på en hörntomt längs Södra Kungsvägen och är väl synlig från Lidingöbanan och närliggande bostäder. Därmed ställs stora krav på gestaltning och anpassning till omgivningen. Skalan hålls låg och byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.

Planens genomförande innebär att befintliga verksamhetsbyggnader, som huvudsakligen använts för småindustri, rivs. Marken behöver sedan saneras för att ge plats för ett nybyggt vård- och omsorgsboende.

Uppdrag

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 17 juni 2025 att förslag till detaljplan ska upprättas för Lyftkranen 2 i huvudsaklig överensstämmelse med start-PM.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att planen inte medför sådan betydande miljöpåverkan som kräver miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalkens 6 kap. 11 §.

Lokaliseringen bedöms som lämplig då planområdet omfattar redan ianspråktagen mark samt ligger i nära anslutning till kollektivtrafik och annan teknisk infrastruktur så som vägar och vatten- och avloppsnet. Planen har marginell påverkan på natur- och grönområden. Ny grönska kommer att tillföras planområdet via grön innergård, grön takterrass och grön förgårdsmark.

Förorenad mark kommer att saneras vid planens genomförande. Planen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Planen innebär en omvandling av en av få kvarvarande industritomter från Gåshagas tidigare industriepok. Trots ett visst kulturhistoriskt värde, bedöms behovet av ett vård- och omsorgsboende på platsen väga tyngre än bevarande av befintlig huvudbyggnad.

Planens genomförande bedöms ha positiva effekter för möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom området dagvattenhantering förbättras, till följd av marksanering och anordnande av LOD-åtgärder (lokalt omhändertagande av dagvatten).

Planområdet har att förhålla sig till potentiell risk för olyckor och olägenhet, till följd av sin belägenhet på nära avstånd från två verksamheter: avloppsreningsverket Käppalaverket samt företaget Bonver AB som arbetar med medicindistribution och logistik. Bedömningen är att risken för olyckor respektive olägenhet generellt är låg, men att tekniska åtgärder krävs för att ge säkerhetsmarginal avseende Käppalaverket samt kompensera för verksamhetsbuller från Bonver. Vidare innebär planrådets närhet till Lidingöbanan att byggnaden behöver grundläggas med vibrationsisolering för att undvika att stomljudd fortplantar sig i byggnaden.

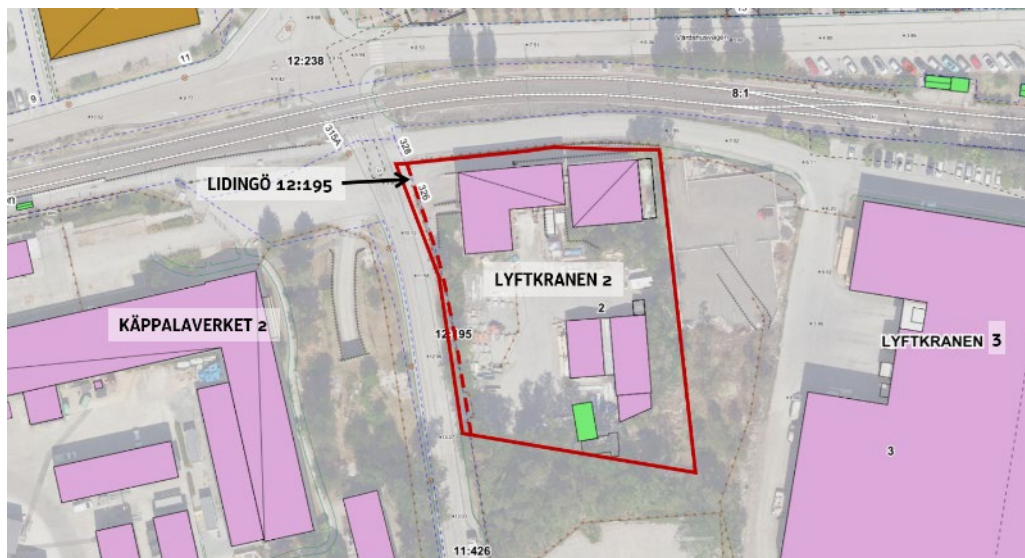
Vid rivning av byggnader inom fastigheten ska rivningsavfall sorteras enligt gällande regler. Planen bedöms kunna bidra till möjligheten att uppnå nationella, regionala och kommunala miljömål. Konsekvenserna av planens genomförande bedöms varken enskilt eller sammantaget innebära en sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken.

Sammanfattningsvis gör den nya detaljplanen det möjligt att uppföra ett vård- och omsorgsboende i ett kollektivtrafiknära läge med redan utbyggd infrastruktur för gator samt vatten och avlopp. Genom detta tas befintliga resurser till vara och behovet av ny infrastruktur minskar. I takt med att befolkningen på Lidingö blir äldre ökar behovet av vård- och omsorgsboenden. Den nya byggnaden bidrar till att möta detta behov och ger fler äldre möjlighet till ett anpassat boende.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i stadsdelen Käppala, på gränsen till Gåshaga. Planområdet omfattar fastigheterna Lyftkranen 2 och Lidingö 12:195, vilka ägs av Lyftholmen Fastigheter 1 AB. Planområdet har en area om 4 658 kvm.



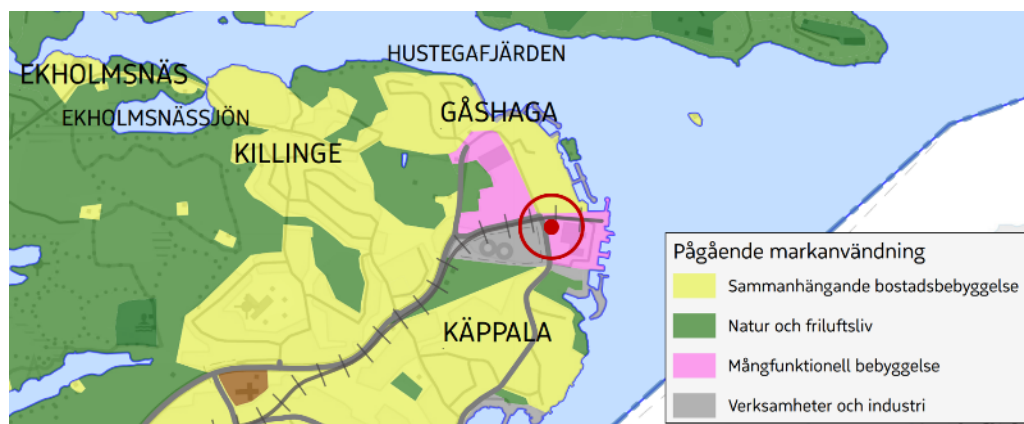
Planområdet markerad med röd linje. Rödsträckt linje särskiljer fastigheten Lidingö 12:195 från fastigheten Lyftkranen 2. Båda ingår i planområdet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Lidingö stads nu gällande översiktsplan vann laga kraft i november 2025. I översiktsplanen är planområdet redovisat som mångfunktionell bebyggelse, vilket är en övergripande markanvändningskategori som innefattar områden som till huvudsak består av bostäder, kontor, handel och andra typer av verksamheter som är förenliga med bostäder.

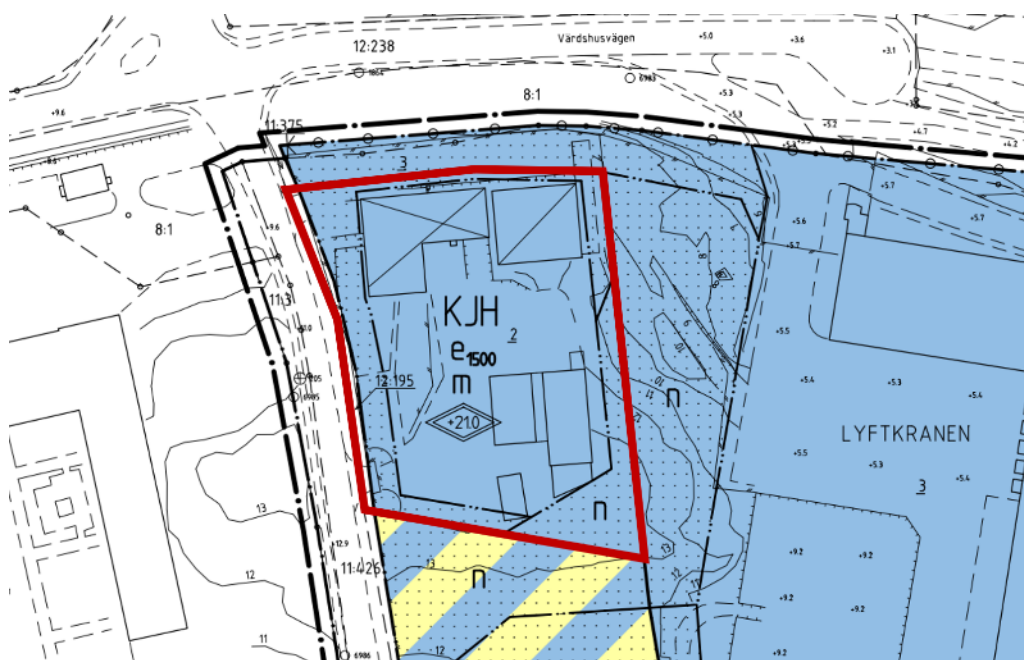
I översiktsplanen konstateras att även om befolkningsprognosen visar att Lidingös befolkning inte förväntas öka avsevärt i antal som helhet, förväntas 80 år och äldre vara den åldersgrupp som kommer att öka mest i antal. Den demografiska förändringen ställer stora krav på Lidingö stad att tillhandahålla platser inom vård- och omsorgsboende utifrån det ökade behovet som förväntas uppstå.



Utdrag ur gällande översiktsplan för Lidingö stad, mark och vattenanvändningskartan. Planområdet är ungefärligt markerat med röd prick och cirkel.

Gällande detaljplan

Nedan redovisas de detaljplaner som gäller inom planområdet i dag. De delar av detaljplanerna som ligger inom aktuellt planområde kommer att upphävas när aktuell detaljplan vinner laga kraft.



Utsnitt ur gällande detaljplan. Planområdet är markerat med röd linje.

Fastigheten Lyftkranen 2 och Lidingö 12:195 omfattas i dag av en detaljplan och en tilläggspan, redovisade i samma plankarta (se ovan).

Detaljplan	Diarienummer	Laga kraft
Tillägg detaljplan för Gåshaga brygga	0186-P99/1116-2	december 1999
Detaljplan för Gåshaga Brygga Kvarteret Lyftkranen	0186-P99/0222/2-2	mars 1999

Detaljplanen och dess tilläggsplan möjliggör för kontor, småindustri, lager, hantverk och handel inom fastigheten Lyftkranen 2. Detaljplanen är försedd med en skyddsbestämmelse som anger att verksamheterna och dess installationer inte får vara störande för omgivande bostäder.

Fastigheten Lidingö 12:195 utgörs av en smal fastighetsremsa vilken är planlagd som allmän platsmark lokalgata. Den är således planlagd för att utgöra en del av Södra Kungsvägen, men består i dag av i huvudsak av diffus förgårdsmark.

Gällande fastighetsplaner/tomtindelningar

En tomtindelningsplan från 1958, akt nr: 0186-67/1958D, gäller i dag inom planområdet. Tomtindelningsplanen syftar till att dela upp kvarteret Lyftkranen i två tomter. De delar av fastighetsplanen som ligger inom aktuellt planområde kommer att upphävas när aktuell detaljplan vinner laga kraft.

Riksintressen

Inga riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken berörs av planen.

Planens överensstämmelse med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken

Detaljplanen är förenlig med bestämmelserna i 3 kap. miljöbalken avseende lämplig användning av mark- och vattenresurser.

Miljömål

Nationella miljömål

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att aktuell detaljplan bidrar positivt till att följande nationella miljömål kan uppfyllas: begränsad klimatpåverkan och god bebyggd miljö. Genom att utnyttja redan ianspråktagen fastighetsmark med utbyggd infrastruktur runt omkring, behöver mindre resurser tas i anspråk än om man lät uppföra ett nytt vård- och omsorgsboende på tidigare obebyggd mark såsom natur- eller parkmark. Detaljplanen har försetts med gestaltnings- och kvalitetsbestämmelser för att säkerställa att byggnaden utformas på ett sätt som skapar trivsel både för de boende och för den omgivande miljön.

Lokala miljömål

Lidingö stads miljöprogram 2021-2030 syftar till att minska stadens miljö- och klimatpåverkan och ge Lidingöborna förutsättningar för en långsiktigt hållbar och trygg levnadsmiljö. Verksamhetsplaneringsmålen för plan- och bygglovsenheten handlar bland annat om att bejaka tillgång till natur, rena stränder och vattennära platser vid detaljplanearbeten. Aktuell detaljplan möjliggör för ett vård- och

omsorgsboende som ligger nära trivsamma vattennära platser såsom Gåshaga brygga med strandpromenad och Gåshaga hamnpark.

Miljöprogrammet har också fokus på att förbättra vattenkvaliteten på och runt om Lidingö och att miljökvalitetsnormerna uppnås. Aktuell detaljplan bidrar till detta genom att föreskriva att förorenad mark saneras och att LOD-åtgärder anläggs (lokalt omhändertagande av dagvatten).

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Luft

Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för luft.

Vatten

Dagvatten från planområdet leds till Askrikefjärden, en kustvattenförekomst inom Östersjön. Enligt VISS har vattenförekomsten i dagsläget otillfredsställande ekologisk status, främst till följd av övergödning med förhöjda halter av växtplankton (klorofyll a) samt näringsämnen kväve och fosfor. Den kemiska statusen uppnår inte heller god status. Kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE) är så kallade överallt överskridande ämnen som överskrider gränsvärden i samtliga svenska ytvattenförekomster till följd av långväga atmosfärisk deposition. Utöver dessa bidrar även lokalt förekommande ämnen såsom antracen och tributyltenn (TBT) till att god kemisk status inte uppnås.

Miljökvalitetsnormerna anger att Askrikefjärden ska nå god ekologisk status 2039 och god kemisk status 2027 (med undantag för kvicksilver och PBDE).

Vattenförekomst Askrikefjärden	Ekologisk status	Kemisk status
Befintlig status	Otillfredsställande	Uppnår ej god
Miljökvalitetsnormer	God ekologisk status 2039	God kemisk ytvattenstatus 2027 (vissa ämnen undantagna)

Mot denna bakgrund ställer Lidingö stads dagvattenpolicy krav på att dagvatten ska renas och fördröjas lokalt innan utsläpp till recipienten, samt att flödet från kvartersmark efter exploatering inte får öka jämfört med dagens situation.

Framtagen dagvattenutredning föreslår ett system baserat på nedsänkta planteringar, gröna taktytor och anpassad höjdsättning. Systemet utformas för att både rena och fördröja dagvattnet så att flöden, föroreningshalter och översvämningsrisker minskar jämfört med dagens situation.

Planförslag och konsekvenser

Bebyggelse, stadsbild och gestaltning

Nulägesbeskrivning

Fastigheten utgörs av en kuperad hörntomt i korsningen Södra Kungsvägen och Gåshaga brygga, på gränsen mellan stadsdelarna Käppala och Gåshaga. Området i stort har historiskt varit förknippat med industriell verksamhet, men sedan tidigt 2000-tal har en hel del industri rivits, mark sanerats och ersatts med bostadsbebyggelse. Aktuell fastighet angränsar till Södra Kungsvägen och Käppalaverket i väster, logistikföretaget Bonver AB i öster, Lidingöbanan och flerbostadshus i norr respektive en markparkering i söder.



Flygfoto som visar aktuellt planområde ungefärligt markerat med röd cirkel samt omgivning.



Vy mot norr, ståendet vid Södra Kungsvägen. Till höger syns fastigheten Lyftkranen 2 och bortanför Lidingöbanan syns Gåshagas sentida flerbostadsbebyggelse.

Bebyggelsen i området består av en blandning från olika epoker, med industriarkitektur från 1940-talet och framåt som möter 2000-talets modernare bostadsbebyggelse i ljus puts, träpanel och plåtskivor. En bit norr om planområdet finns också hus som imiterar de äldre arbetarbostäderna som fanns där förut, uppförda i traditionell sekelskiftesstil med röd träpanel och vita snickeridetaljer.



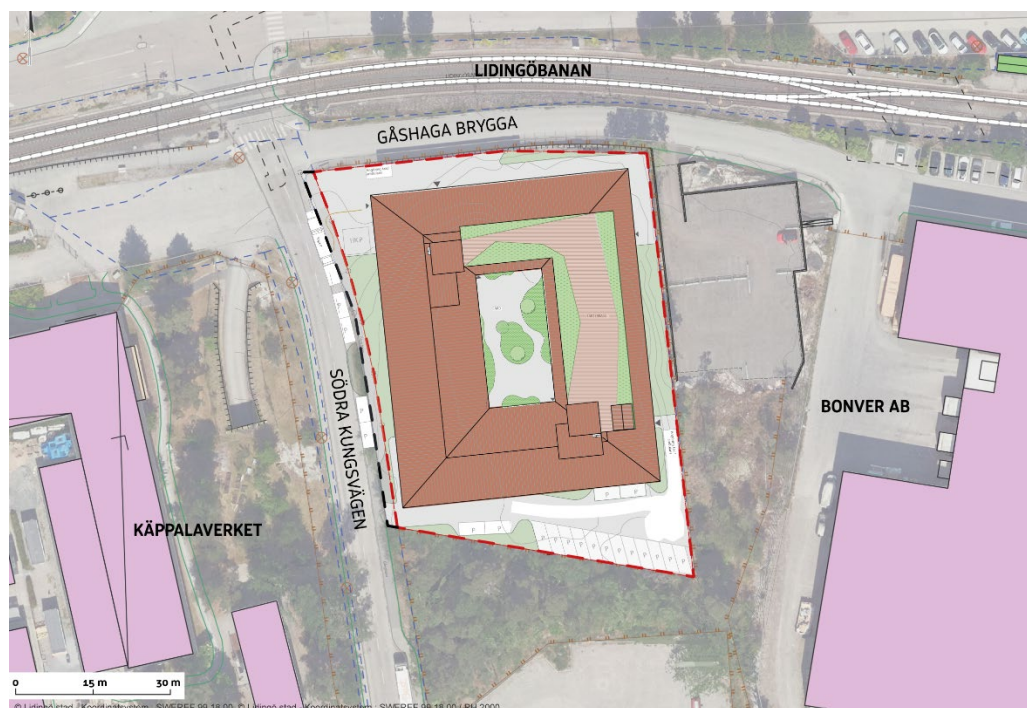
Den "trappande" sockeln på den vita byggnaden och det synliga berget i dagen vittnar om fastighetens kuperade karaktär.



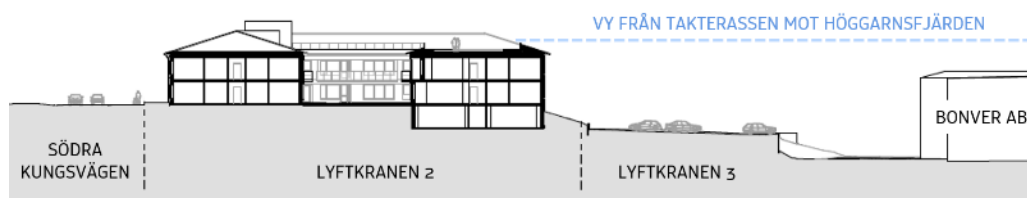
Vy mot öster och Höggarnsfjärden, sedd från höjdplatån bakom den vita byggnaden på fastigheten Lyftkranen 2.

Planförslag och konsekvenser

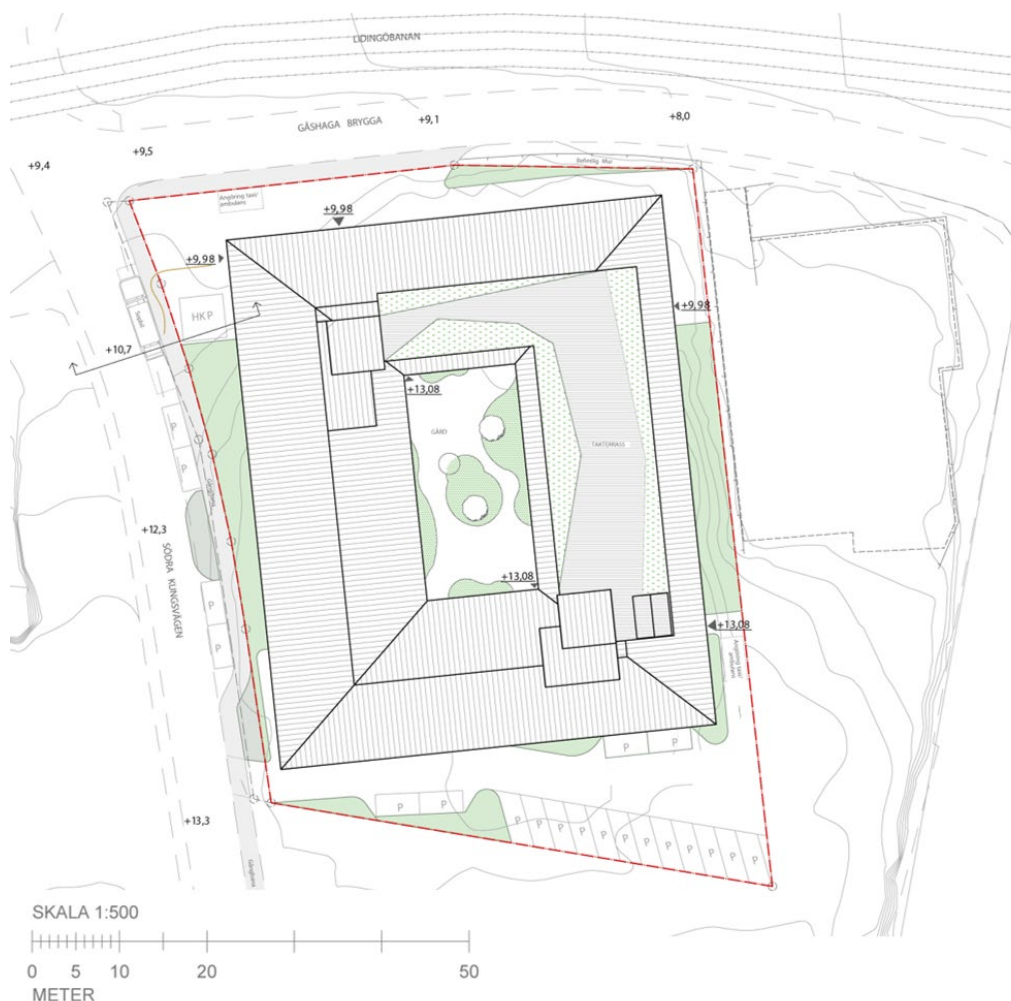
Planförslaget innebär att befintliga industribyggnader inom fastigheten Lyftkranen 2 rivs och att den förorenade marken saneras. Det nya vård- och omsorgsboendet föreslås utformas som en låg byggnadskropp som grupperar sig kring en liten sluten innergård. För att så långt som möjligt undvika bergschakt på den kuperade tomten föreslås entréplanet utformas som en suterrängvåning som har full våningshöjd i fasaden norrut mot Gåshaga brygga. Ovanpå suterrängvåningen uppförs två fulla våningar som sedan avslutas med ett flackt sadeltak med takterrass med vy över Höggarnsfjärden.



Situationsplan som visar planförslaget i förhållande till sin omgivning. Fastigheten Lyftkranen 2 är markerad med röstreckad linje och fastigheten Lidingö 12:195 är markerad med svartstreckad linje.



Sektion som skär igenom bebyggelsen i väst-östlig riktning. På Lyftkranen 2 syns det föreslagna vård- och omsorgsboendet med bostadsrum på de två övre planen. Höger om Lyftkranen 2 syns parkeringsdäck, lastgård och verksamhetsbyggnad hos Bonver AB på Lyftkranen 3.



Situationsplan/illustrationsplan som visar vård- och omsorgsboendets byggnad som formar sig kring en liten gård.

På entréplanet återfinns huvudentré, kontor och administration, personalutrymmen, miljörum och varuintag, relax/terapi/rehab samt förrådsutrymmen. De två övre planen förses med sammanlagt åtta avdelningar (fyra per plan) med plats för totalt 80 boende. På dessa våningar finns utöver bostadsrum även allrum, matrum, kök och tvättstugor. Från mittenvåningen kan man ta sig ut till den kringbyggda, skyddade innergården som ska förses med växtlighet och sittgrupper. Via trapphus eller hiss kan man ta sig upp på takterrassen som förses med växtlighet och sittgrupper samt även vind- och väderskyddad paviljong.

Föreslagen exteriör utformning av vård- och omsorgsboendet hämtar inspiration från det äldre verksamhetshuset vad gäller fasadkomposition, fasadkulör och takutformning. Den nya byggnaden föreslås uppföras med ljus, mönstermurad tegelfasad och flackt sadeltak klätt med röd bandtäckt plåt. På liknande sätt som den äldre verksamhetsbyggnaden är fasaden lugn och repetitiv. Kvalitativa detaljer såsom fönstrens målade aluminiumprofiler, den uppglasade entrén med träprofiler, fasadens mönstermurning och takets blottlagda taktassar ger byggnaden en omsorgsfull prägel.



Visionsbild, vy från korsningen Lidingöbanan och Södra Kungsvägen. Den ljusa tegelfasaden och det röda plåttaket hämtar inspiration från det gamla verksamhetshuset på platsen. Teglet har olika förband på botten-/suterrängvåningen jämfört med de två övre.



Visionsbild över takterrassen med utsikt mot vattnet.



Närbild på det mönstermurade teglet och taket med de blottlagda taktassarna. Fasaden avslutas med en lätt utkragande tegelfris i mötet med taket. Fönsterprofilerna är här målade i kiselgrå kulör men kan också färgsättas med en varmare ton i beige eller ockra.

Planförslaget innebär att Södra Kungsvägen kompletteras med ny trottoarsträcka på den östra sidan av Södra Kungsvägen, vilket binder ihop befintliga trottoarer norr och söder om planområdet.

Service

Nulägesbeskrivning

Med en åldrande befolkning ökar behovet av vård- och omsorgsboenden på Lidingö. Gåshaga och Käppala ligger på sydöstra Lidingö, således på cirka åtta kilometers avstånd från Lidingö centrum. I det direkta närområdet finns ett par restauranger. Närmsta matbutik, Ica Supermarket Käppala, återfinns en kilometer bort. Det finns lättillgängliga rekreativa miljöer i planområdets närhet, såsom Gåshaga brygga med strandpromenad och Gåshaga hamnpark.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för att ett nytt vård- och omsorgsboende kan uppföras på Lidingö. Platsen bedöms ge en god livsmiljö med vackra omgivningar och viss kommersiell service.

Natur

Nulägesbeskrivning

Planområdet berörs inte av naturreservat, strandskydd, biotopskydd eller nyckelbiotoper. Planområdet pekas inte heller ut i något grönt samband i kommunala dokument såsom översiktsplanen eller grönplanen.

Planområdet innehåller huvudsakligen hårdgjord/grusad mark och tomställda industribyggnader. I väst, öst och söder finns smala remsor av naturmark bestående av slyig blandskog, främst björk och tall. Skogspartierna är smala och genomsiktliga, speciellt sedan intilliggande Bonver AB (Lyftkranen 3) tog ner sin del av skogen i öster för att ge plats för personalparkering.

Inom planområdet, precis intill den västra fastighetsgränsen som vetter mot Södra Kungsvägen, står en relativt stor, solitär skärgårdstall som uppskattas vara cirka 70 år. Den bedöms ha ett såväl ekologiskt som visuellt och upplevelsemässigt värde.



Solitärtallen till höger i bild.

Planförslag och konsekvenser

Planförslagets genomförande innebär att delar av fastighetens naturmark behöver omvandlas till hårdgjord yta för att ge plats för parkering för personal och besökare. Planförslaget innebär vidare att ny grönska tillförs planområdet via grön innergård, grön takterrass och grön förgårdsmark.

Att bevara den solitära tallen bedöms som mycket svårt eftersom stora markarbeten i form av exempelvis omfattande marksanering behöver genomföras inom planområdet. Vidare står tallen på gränsen till allmän platsmark där ny trottoar ska

anläggas. Som kompensationsåtgärd behöver exploatören plantera nya träd inom Lyftkranen 2. Träden ska kunna växa sig stora för att bidra till motsvarande visuellt värde samt ge svalka vid hett sommarklimat och fördröjning av regn vid skyfall. Kompensationsåtgärden regleras i exploateringsavtalet.

Vid växtval på nya, tillkommande grönytor ska invasiva främmande arter undvikas. Den nya grönskan ska stötta och gynna biologisk mångfald genom att ha inslag av naturligt förekommande svenska arter vid val av träd och buskar.

Kulturmiljö

Nulägesbeskrivning

Lidingö stads kulturmiljöprogram beskriver att stadsdelarna Gåshaga, Killinge och Käppala historiskt har förknippats med industriell verksamhet och att de är viktiga för förståelsen av Lidingös bakgrund som industristad.

Huvudbyggnaden på Lyftkranen 2 kan ses i ljuset av den historiska kopplingen. I en tidigare genomförd inventering 2013–2015 beskrivs byggnaden på följande sätt:

Mellan Gåshaga brygga och Käppalaverket ligger denna industribyggnad som i dag är en av de mycket fåtaliga byggnader som återstår av 1900-talets Gåshaga. Den ganska stora tvåvåningsbyggnaden med stomme av gasbetong har vitputsad fasad, tvåluftsfönster med och utan spröjs, tegeltäckt avvalmat tak och hög tegelskorsten. Exteriören knyter mer an till 1920-talet stilmässigt, men byggnaden är uppförd 1944 efter ritningar av Stockholmsarkitekten Lennart Brundin och med Lidingöföretaget AB Filimo som byggherre.

Trots att Lidingö har ett påtagligt förflutet som industristad på 1900-talet finns det relativt sett få industribyggnader kvar från den här viktiga epoken. Inte minst ur stadshistorisk synpunkt är det dessutom viktigt att bevara de fragment som finns kvar av det äldre Gåshaga. Mot den bakgrunden är Lyftkranen 2 kulturhistoriskt värdefull.



Foto från tidigt 2000-tal. Verksamhetshuset på Lyftkranen 2 till höger. Pågående byggnation av Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 1.

Planförslag och konsekvenser

Fastigheten fick 2021 rivningslov respektive lov för omfattande om- och tillbyggnad för att ge plats för ett hotell (MSN/2021:210). Varken rivning eller nybyggnation påbörjades.

För att kunna nyttja den kuperade tomten på ett ändamålsenligt sätt för vård- och omsorgsboende bedöms befintlig bebyggelse inom fastigheten behöva ersättas av en ny byggnadsstruktur. Befintliga byggnader är också svåra att använda för vård- och omsorgsändamål, sett till exempelvis föroreningar och skick. I detta fall bedöms behovet av ett vård- och omsorgsboende på platsen väga tyngre än bevarande av befintlig huvudbyggnad.

Det finns dock befintliga värden att ta tillvara även vid en nybyggnation. På samma sätt som den befintliga låga, vita huvudbyggnaden utgör en lugn fond till ett ganska spretigt arkitektoniskt sammanhang, kan den nya byggnaden tillföra ett lågmält lugn i området.

Gator, trafik och parkering

Nulägesbeskrivning

Trafikkapacitet samt kollektiv- och cykeltrafik

Fastigheten angränsar till Södra Kungsvägen i väst. För att ta sig till de centrala delarna av ön med bil nyttjas Gåshagaleden alternativt Södra Kungsvägen.

Aktuellt planområde har goda kollektivtrafikförbindelser, då fastigheten ligger intill Gåshaga station (Lidingöbanan och buss) samt hamnläget Gåshaga brygga med SL/Waxholmsbåt.

Från de centrala delarna av Lidingö (Torsvik) går ett sammanhängande huvudcykelstråk ut till Gåshaga.

Ett vård- och omsorgsboende på Lyftkranen 2 innebär 80 tillkommande bostäder (en person per lägenhet) och ungefär 70 anställda. Snittåldern för boende på ett vård- och omsorgsboende på Lidingö är 87 år. Ingen boende har bil. Transporterna till och från boendet rör personal som tar sig till och från jobbet, varutransporter, de boende när de nyttjar färdtjänst, samt besökande till de boende.

Parkering

Parkering behövs främst för personal och besökare men även varuleveranser, sophämtning, färdtjänst och ambulans behöver platser att stanna på med sina fordon. Personal finns på plats dygnet runt; det är ca 25 personer mellan klockan 07–21 för att sedan bli cirka fyra till fem personer nattetid.

I Gåshaga finns ett par större arbetsplatser (Käppalaförbundet, Bonver AB) samt knutpunkt för kollektivtrafik (Lidingöbanan, pendelbåt, buss) vilket gör att det är högt tryck på befintliga parkeringsplatser i området. För närvarande, när Käppalaverket bygger ut sin anläggningskapacitet och har byggpersonal på plats, är trycket särskilt hårt. Lidingö stads parkeringsplan anger vidare att fastighetsägare ska lösa sitt parkeringsbehov inom sin egen fastighet.

Angöring och leveranser

Fastigheten angränsar till Södra Kungsvägen i väst (allmän gata, kommunalägd) och Gåshaga brygga (kvartersmark, privatägd) i norr. I dag angörs fastigheten via två infarter från Södra Kungsvägen.

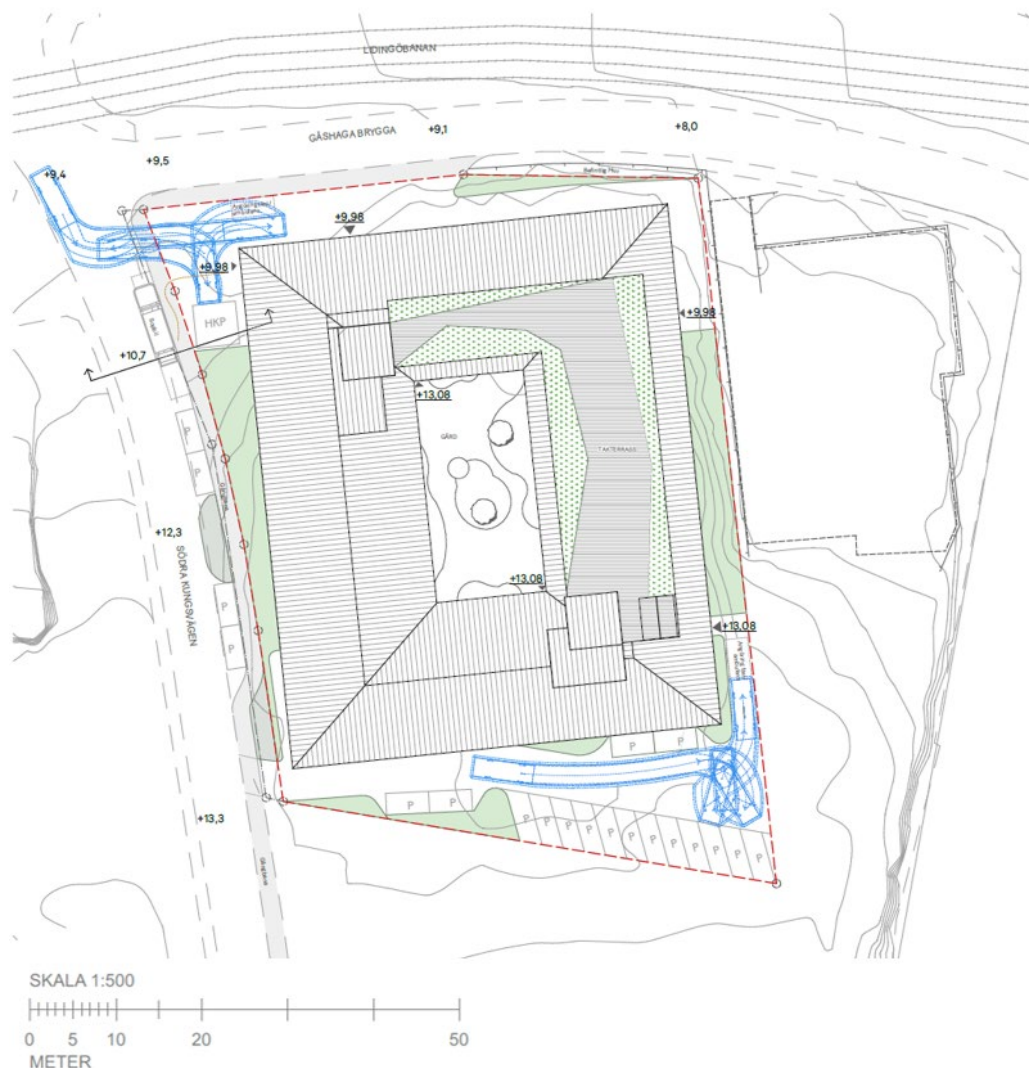
Planförslag och konsekvenser

Trafikkapacitet samt kollektiv- och cykeltrafik

Tekniska förvaltningen bedömer att vård- och omsorgsboendet inte kommer att påverka kapaciteten på Södra Kungsvägen eller Gåshagaleden. Det kollektivtrafiknära läget bedöms medföra att personal i stor utsträckning reser kollektivt, samt i viss mån med cykel.

Parkering

Svenska Stadsbyggen Development AB som är moderbolag till exploatören Lyftkranen Fastigheter 1 AB förvaltar ett antal vård- och omsorgsboenden i Stockholmsregionen. Enligt erfarenheter därifrån nyttjar en stor andel av personalen kollektivtrafik. Lidingö stad bedömer dock att ett boende längst ut på östra sidan av ön kommer att generera något mer bilpendling än många andra platser. Sammantaget bedöms ett P-tal på cirka 0,23 vara tillämpligt i detta fall, vilket resulterar i 18 parkeringsplatser, fördelat på följande sätt: 16 "rena" parkeringsplatser, en HKP-plats (tillgänglighetsparkering) samt en angöringsplats för taxi, ambulans och färdtjänst. Dessa ska inrymmas inom vård- och omsorgsboendets egen fastighet.

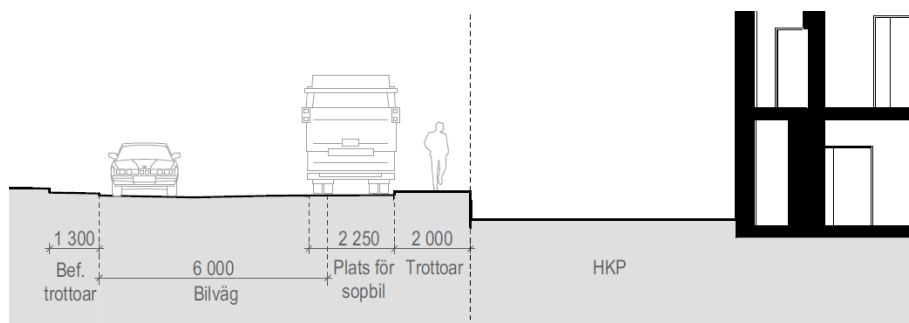


Situations-/illustrationsplan som översiktligt visar hur angöring och parkering föreslås lösas.

Personalparkering föreslås läggas längs den södra fastighetsgränsen. Varuintag och sopleveranser föreslås ske längs Södra Kungsvägen.

Ur riskhänseende gentemot Käppalaverket får inte vård- och omsorgsboendet ha sin huvudentré direkt mot Södra Kungsvägen, varför placering i stället föreslås vetta mot Gåshaga brygga. Eftersom entrén placeras västerut på den norra fasaden kan angöring för färdtjänst, taxi och ambulans fortfarande anordnas längs Södra Kungsvägen. Vägen Gåshaga brygga behöver då inte nyttjas.

OBS! I illustrationen ovan syns föreslagna parkeringsplatser längs Södra Kungsvägen. Dessa är allmänt tillgängliga och räknas inte in i vård- och omsorgsboendets parkeringstal.



Principsektion som visar hur sopbilsangöring föreslås ske längs Södra Kungsvägen.

Angöring och leveranser

Vård- och omsorgsboendet föreslås kunna angöras via två infarter från Södra Kungsvägen på liknande sätt som i dagsläget. Utöver detta föreslås boendet ha sin huvudentré mot vägen Gåshaga brygga, som man kan ta sig till från Södra Kungsvägen utan att använda vägen Gåshaga brygga. Varuintag planeras i botten/suterrängvåning mot Södra Kungsvägen så att transporter kan angöra vid kantstensparkering längs vägen.

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Planområdet utgörs till största del av ytligt berg med mycket tunna överliggande lager av morän och fyllning, generellt endast max en meter tjocka. Marknivåerna inom området varierar mellan cirka +10 till +15 meter över angivet nollplan.

Enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) skredriskartering föreligger inga risker för skred eller markrörelser, då området domineras av fast berg i dagen.



Jordartskarta från SGU (Sveriges geologiska undersökning). Aktuell fastighet ungefärligt markerad med blåstreckad linje. Röda fält utgörs av urberg och gråstreckade av fyllnadsmassor.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär uppförande av ett vård- och omsorgsboende. De geotekniska förutsättningarna bedöms som goda; byggnaderna kommer att kunna grundläggas direkt på rensat berg eller på packad sprängbotten efter erforderligt bergschakt. Detta innebär att grundläggningen inte bedöms påverka den geotekniska stabiliteten negativt.

För vidare läsning, se övrig handling: PM geoteknik – stabilitet och grundläggning.

Teknisk försörjning

Nulägesbeskrivning

Vatten och avlopp

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintliga anslutningspunkter finns i Södra Kungsvägen samt Gåshaga brygga. Enligt uppgifter från VA-huvudmannen i februari 2025 bedöms dricks- respektive spillvattensystemet som tillräckligt dimensionerat för att kunna hantera en nybyggnation av den här storleken på platsen. Dagvattenledningens kapacitet bedöms initialt som begränsad.

Värme

Huvudbyggnaden är tomställd och värms inte upp. Övrig del av fastigheten som används för upplag torde inte heller värmas upp i dagsläget. Stockholm exergi har fjärrvärmeledningar direkt nordväst om Lyftkranen 2 (Södra Kungsvägen/infart till kommunal parkeringsyta utanför Käppalaverket).

El

Planområdet är anslutet till elnätet. Ellevio är elnätsleverantör.

Ledningar, tele, fiber och digital kommunikation

Skanova har ledningar på fastigheten Lyftkranen 2. Stokab har ledningar i omgivande vägar.

Avfall

I dag angör sopbilen genom att ställa sig längs Södra Kungsvägen och tömma kärlen som står framdragna vid grindarna i fastighetens nordvästra hörn. Eftersom fastigheten till stor del är tomställd sker sophämtning i dag i mindre omfattning.

Planförslag och konsekvenser

Vatten och avlopp

Vård- och omsorgsboendet ska anslutas till det kommunala VA-nätet. I enlighet med Lidingö stads dagvattenpolicy behöver byggherren kunna rena och fördröja dagvatten lokalt på fastigheten, exempelvis genom regnbäddar/rabatter.

Värme

Initialt avser exploatören att värma upp byggnaden med fjärrvärme, men det kan komma att ändras om projektering påvisar att annan uppvärmningsmetod är bättre.

El

Planområdet ska fortsättningsvis förses med el från elnätet. Då elledningar ligger i Södra Kungsvägen parallellt med planområdet, behöver hänsyn tas till dessa vid byggnation.

Ledningar, tele, fiber och digital kommunikation

Planområdet ska vara anslutet till digital kommunikation. Befintliga fiber/teleledningar inom Lyftkranen 2 kan behöva nyförläggas i samband med byggnation.

Avfall

Föreslagen lösning är att sopbilen fortsättningsvis hämtar upp avfall från ungefär samma plats längs Södra Kungsvägen även i fortsättningen.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

I dagsläget består planområdet huvudsakligen av industrimark utan särskilda åtgärder för att rena och fördröja dagvatten innan det rinner mot ledningsnätet eller ytligt längs omgivande gator. Marken består av urberg och fyllnadsmassor med låg infiltrationskapacitet. Eftersom marken är delvis förorenad krävs sanering innan infiltration av dagvatten kan tillåtas.

Planförslag och konsekvenser**Dagvattenlösning**

Framtagen dagvattenutredning föreslår ett system baserat på nedsänkta planteringar, gröna taktytor och anpassad höjdsättning. Systemet utformas för att både rena och fördröja dagvattnet så att flöden, föroreningshalter och översvämningrisker minskar jämfört med dagens situation.

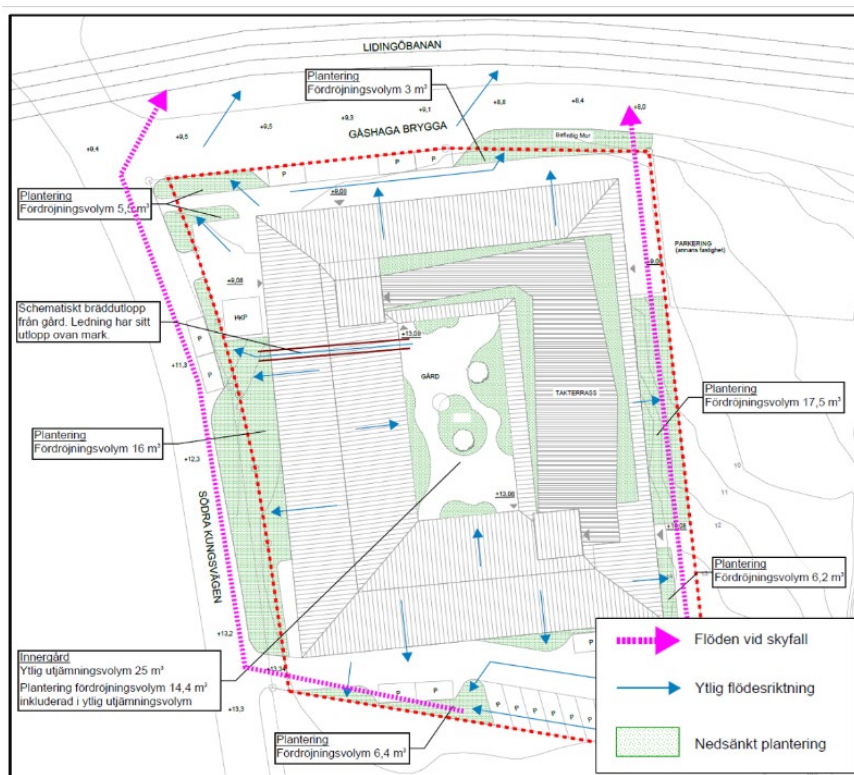
Totalt erfordras 65 kubikmeter fördröjning för att uppfylla stadens krav om att de första 20 millimeters nederbörd ska hanteras. I utredningen har det föreslagits något mer för att ha marginal om exempelvis en växtbädd längre fram i planprocessen behöver göras mindre. Följande anläggningar föreslås för rening och fördröjning:

- 590 kvadratmeter nedsänkta planteringar på innergård och förgårdsmark för rening och fördröjning. Effektiv volym 85 kubikmeter.
- Gröna ytor på takterrass (≥ 150 mm) för att hantera 20 millimeter nederbörd.

LOD-åtgärder tillämpas på större delen av takytan, med undantag för takterrassens hårdgjorda ytor samt delar av taket som lutar in mot gården. Dessa ytor avvattnas i

stället direkt till ledningsnätet för att undvika ytterligare belastning på den instängda gården. För att kompensera för utebliven fördröjning tillförs motsvarande fördröjningsvolym till dagvattenanläggningar på förgårdsmarken runt byggnaden, vilka även tar emot dagvatten från bland annat parkeringsytor.

I bygglovsskedet behöver snöhantering redovisas. Vid projektering ska hänsyn tas till snöhantering så att inlopp, fördröjningsvolym och bräddvägar inte blockeras. Snöupplag får inte medföra att dagvattenanläggningarnas funktion försämras.



Avvattningsplan som visar var dagvattenåtgärder planeras, hur ytlig flödesriktning går samt hur flödena leds vid skyfall. OBS, illustrationsplanen är justerad med avseende på angöring, men detta påverkar inte dagvattenberäkningarna.

Flödesberäkningar

Flöden har beräknats för planområdet. Flödet ut från området minskar av föreslagna fördröjningsåtgärder.

Område	10-årsflöde utan klimatfaktor (l/s)			20-årsflöde med klimatfaktor 1,25 (l/s)		
	Befintlig situation	Planerad situation	Planerad situation m åtgärder	Befintlig situation	Planerad situation	Planerad situation m åtgärder
Hela utredningsområdet	71	75	44	110	120	70

Tabellen visar hur stora vattenmängder som kan rinna från området vid kraftiga regn, både i dagens situation och efter planerad bebyggelse. Den visar också hur föreslagna dagvattenåtgärder minskar vattenflödena vid både vanliga kraftiga regn och mer sällsynta, extrema regn.

För vidare läsning, se övrig handling: dagvattenutredning.

Skyfall och sekundär avledning

Beräkningarna bygger på hur regn normalt faller i området och hur snabbt vattnet rinner vidare. När dagvatten i stället fördröjs inom området rinner vattnet långsammare, vilket gör att området kan hantera längre och kraftigare regn utan att vattenflödena blir lika stora. För befintlig och planerad situation används dimensionerande varaktighet 10 min. För planerad situation med åtgärder (fördröjning 20 mm) används dimensionerande varaktighet 35 min för 10-årsregn och 24 min för 20-årsregn.

Skyfall hanteras genom att ytorna runt huset höjdsätts så att marken lutar mot Gåshaga Brygga och ut mot Södra Kungsvägen. På så sätt kan vattnet efter att det renats och fördröjts avledas på ett kontrollerat sätt. På den östra sidan av fastigheten angränsar tomten till fastigheten Lyftkranen 3 där man byggt en stödmur ner mot en parkering. Där föreslås dagvattnet avledas utmed murkrönet ner mot Gåshaga Brygga för att inte belasta grannens fastighet som i dag.

Innergården saknar ytliga sekundära avrinningsvägar och kräver särskild hantering. Innergården utformas därför för att rymma ett 100-årsregn motsvarande 25 kubikmeter. Gården kompletteras också med en bräddledning med fritt utlopp ut mot gatan ovan mark för att skapa en sekundär avrinningsväg.

Föroreningsberäkningar, påverkan på recipient

Med de föreslagna reningsanläggningarna minskar halterna och mängderna av samtliga föroreningar i dagvattnet. Detta bidrar positivt till möjligheten att uppfylla miljökvalitetsnormerna i berörd recipient.

Ämne	Befintlig situation (µg/l)	Planerad situation utan åtgärder (µg/l)	Planerad situation med åtgärder (µg/l)	Procentuell förändring bef. situation till planerad situation med åtgärder (%)
Fosfor (P)	280	77	38	-86
Kväve (N)	1800	1700	1100	-39
Bly (Pb)	18	5.6	2.4	-87
Koppar (Cu)	39	20	10	-74
Zink (Zn)	220	63	32	-85
Kadmium (Cd)	1.4	0.48	0.25	-82
Krom (Cr)	13	4.0	2.3	-82
Nickel (Ni)	15	4.0	2.1	-86
Kvicksilver (Hg)	0.066	0.017	0.0078	-88
Suspenderad substans (SS)	91000	26000	13000	-86
Olja	2300	230	68	-97
PAH16	0.91	0.35	0.17	-81
Benso(a)pyren (BaP)	0.14	0.015	0.0055	-96

Föroreningshalter från området för befintlig, planerad situation och planerad situation med föreslagna reningsåtgärder.

För vidare läsning, se övrig handling: dagvattenutredning.

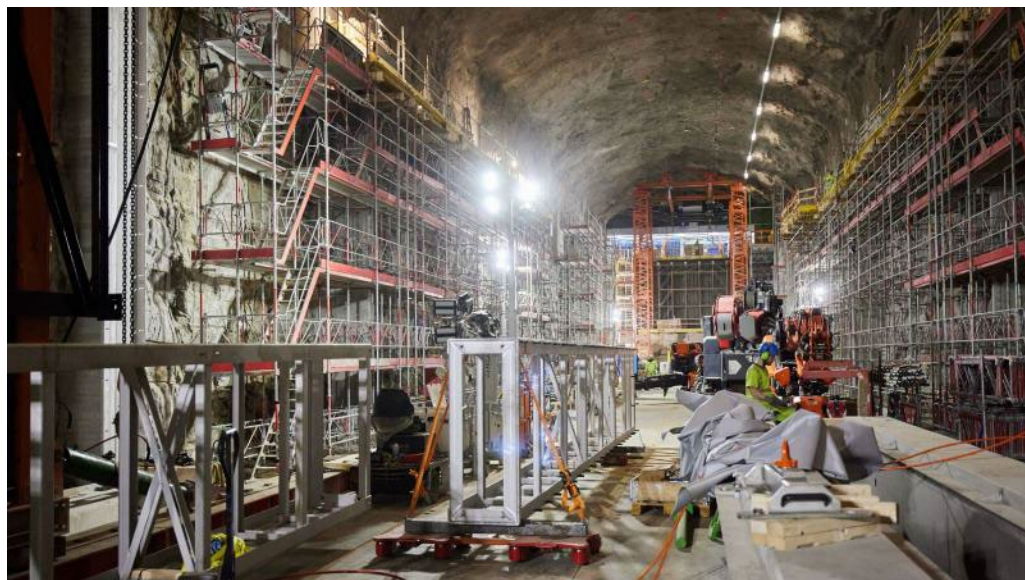
Risker, miljö, hälsa och säkerhet

Käppalaverket

Nulägesbeskrivning

Intill aktuell fastighet, på andra sidan Södra Kungsvägen, ligger Käppalaverket. Reningsverket är av mycket stort regionalt intresse och försörjer elva kommuner. Därtill tar man hand om exempelvis fosfor, kväve och andra organiska föreningar som bland annat används för att producera slam, biogas och värme. Den snabba befolkningsökningen i Stockholms län innebär en ökning av antalet anslutna personer till Käppalaverket. Av denna anledning har Käppalaverket fått tillstånd att utöka verksamheten för rening av avloppsvatten för upp till 900 000 personekvivalenter. Det är en utökning av dagens tillstånd med 200 000 personekvivalenter. Under namnet Käppalaverket 3.0 pågår för närvarande arbete med att bygga ut Käppalaverkets kapacitet.

Utsläpp av luktande ämnen sker från reningsverket och tunnelsystemet via en 150 meter hög skorsten. Anläggningen är till stora delar förlagd under jord vilket underlättar uppsamling och rening av luktande ventilationsströmmar.



Pågående byggnation inuti Käppalaverkets bergrum. Bildkälla: NCC

Planförslag och konsekvenser

Det nära avståndet mellan Käppalaverket och det föreslagna vård- och omsorgsboendet medför att frågor som rör olycksrisk och olägenhet har behövt kartläggas och värderas. På samma sätt har man behövt säkerställa det omvända; att uppförandet av vård- och omsorgsboendet inte på ett reellt sätt inskränker eller begränsar Käppalaverkets verksamhet. Med risk avses risk för olyckor. Med olägenhet avses dålig lukt. Verksamhetsbuller, som också kan vara en olägenhet,

beskrivs under rubriken *Trafik och verksamhetsbuller* längre fram i denna planbeskrivning.

För vägledning kring hur planförslaget förhåller sig till intilliggande Käppalaverket, initierade Lidingö stad, i egenskap av planmyndighet, under våren 2025 dialog med verksamhetsutövaren Käppalaförbundet samt dess tillsynsmyndighet Länsstyrelsen i Stockholm. Utifrån information från möten, platsbesök, befintligt utredningsmaterial samt miljötillstånd togs ett risk-PM fram som kartlägger, bedömer och värderar eventuella risker med att uppföra ett vård- och omsorgsboende på förhållandevis nära avstånd till ett stort avloppsreningsverk. Även ett specifikt lukt-PM samt en bullerutredning (trafik- och verksamhetsbuller) togs fram.

Risk för olyckor

Flera riskkällor har identifierats inom Käppalaverket, framför allt kopplade till hantering av biogas, rötgas, kemikalier samt transporter av farligt gods.

Käppalaverkets fastighetsgräns ligger cirka tretton meter från fastighetsgränsen för Lyftkranen 2. Käppalaverket använder främst sin västra infart (vid Gåshagarondellen) för tunga transporter, vilket innebär att farligt gods som regel inte transporteras på de vägar som omger Lyftkranen 2.

Käppalaverkets byggnader som ligger närmast Lyftkranen 2 utgörs av kontors- och personalutrymmen, vilka inte innebär risk eller störningar för omgivningen. Käppalaverkets riskkällor bedöms i huvudsak vara placerade i de södra och till viss del västra delarna av Käppalaverkets område, och således ej inom den östra delen av området i anslutning till Lyftkranen 2.

Sannolikheten för att en olycka ska ge konsekvenser inne på planområdet bedöms generellt som låg, men vissa scenarier kan inte helt uteslutas, exempelvis gasutsläpp, explosioner i nära anläggningsdelar och spridning av giftig gas vid brand.

Sammanfattningsvis bedöms planområdet vara påverkat av riskkällor kopplade till Käppalaverket. Med hänsyn till vilken typ av riskkällor som förekommer, områdets lokala förutsättningar samt gällande skyddsavstånd bedöms dock risken vara låg. Sammantaget bedöms sannolikheten vara liten för att en olycka vid Käppalaverket eller vid transport av farligt gods till anläggningen skulle få konsekvenser som påverkar planområdet.

I syfte att ta viss höjd för osäkerheter, en föränderlig framtid samt de utrymningssvårigheter som ett vård- och omsorgsboende är förknippat med, bedöms riskreducerande åtgärder erfordras. Framtagen utredning bedömer att följande riskreducerande åtgärder ska vidtas:

- Fasad som vetter mot Käppalaverket/Södra Kungsvägen mot väst utförs i lägst brandteknisk klass EI 30. Fönster accepteras utföras utan brandteknisk klass. Fönsterytan i fasad mot väst ska ej överstiga 20% av fasadytan.
- Taktäckning ska uppfylla lägst klass A2-s1,d0 (obrännbart material) alternativt lägst klass BROOF(t2) på underliggande material i lägst klass A2-s1,d0.
- Friskluftsintag placeras så att de vetter bort från Käppalaverket/Södra Kungsvägen i riktning mot öst. Ventilationssystemet utförs manuellt avstängningsbart.
- Minst en utrymningsmöjlighet från respektive lokal och minst en angreppsväg till byggnaden ska finnas i riktning bort från Käppalaverket/Södra Kungsvägen i riktning mot öst. Övriga utrymningsvägar/angreppsvägar kan i den mån nödvändigt även finnas mot Käppalaverket/Södra Kungsvägen.
- Byggnadens huvudentré ska ej placeras i fasad mot väst.
- Utomhusmiljön i riktning mot Käppalaverket/Södra Kungsvägen utformas på ett sådant sätt att stadigvarande vistelse ej uppmuntras, d v s balkonger, uteplatser, eventuell takterrass och liknande placeras ej i fasad eller riktning mot väst. Markparkering eller plantering bedöms utgöra lämplig markanvändning.

I plankartan har de riskreducerande åtgärderna förts in som skyddsbestämmelser.

Risk för olägenhet

Reningen av avloppsvatten sker under jord inne i Käppalaberget och slammet förs vidare till röt-kammare i slutna system. Lukter som uppstår är i regel kopplade till specifika moment i verksamheten, framför allt vid slamhantering, driftstörningar eller underhållsarbete. Enligt Käppalaförbundets registreringar har 23 klagomål från grannar/allmänhet inkommit under perioden 2015–2025, varav endast fyra bedömts härröra direkt från reningsverket. De vanligaste orsakerna har varit problem i gasuppgraderingen eller störningar i olika delar av luftreningsanläggningen. Lukt kan även uppstå kortvarigt när slam transporteras bort från anläggningen, särskilt om slammet legat längre än normalt.

För att minska lukt leds ventilationsluft från berganläggningen genom reningssteg som ozonering och aktivt kol innan utsläpp via skorsten. Vid behov finns ytterligare tekniker som kan användas för att reducera luktutsläpp, exempelvis kolfilter med hög reningsgrad, fotooxidation, biofilter samt olika typer av skrubbers. Dessa metoder varierar i effektivitet, teknisk genomförbarhet och kostnad.

Utifrån kartläggningen bedöms luktstörningar vara sällsynta, kortvariga och främst kopplade till tillfälliga driftåtgärder. De ämnen som släpps ut bedöms inte innebära någon risk för människors hälsa, och verksamheten väntas inte orsaka varaktig lukt-olägenhet för ett framtida vård- och omsorgsboende inom Lyftkranen 2.

Vård- och omsorgsboendets påverkan på Käppalaverket

Gällande detaljplan för Käppalaverket anger ett planterbart skyddsavstånd med prickmark (mark som inte får bebyggas) längs med Södra Kungsvägen. Det innebär att Käppalaverket inte kan placera byggnadsverk på närmare avstånd än cirka 42 meter från fastigheten Lyftkranen 2. Käppalaverket har en flexibel byggrätt som medger exploatering på upp till 40 % av tomten, med stor flexibilitet att placera byggnaderna inom en vidsträckt byggrättsyta inom fastigheten. Käppalaverket har möjlighet att använda långt mer byggnadsarea än vad de har nyttjat i dag.



Röd linje markerar byggrättsytan för Käppalaverket. Runt om byggrättsytan finns en zon som regleras som planterbart skyddsavstånd (pl). Zonen är bredast mot öster. Lila byggnader utgörs av industriverksamhet och de gula utgörs av bostäder.

Kring Käppalaverkets fastighet finns i dag ett mindre antal bostäder i form av småhus (villor och radhus). De senast tillkomna bostäderna är radhus i öster, färdigställda 2001. Avståndet mellan Käppalaverkets fastighet och den närmsta bostadsfastigheten (en villabostad söder om anläggningen) är cirka 20 meter.

Käppalaverkets byggnader som ligger närmast Lyftkranen 2 utgörs av kontors- och personalutrymmen, vilka inte innebär risk eller störningar för omgivningen. Vid eventuella framtida utbyggnationer av Käppalaverket, är det inte sannolikt att riskkällor placeras närmare Lyftkranen 2 än de avstånd som gäller i dag. Därmed bedöms vård- och omsorgsboendet inte inskränka reellt på Käppalaverkets möjlighet att utnyttja mer av sin byggrätt i framtiden.

Vid eventuella framtida ändringar på Käppalaverkets område, när vård- och omsorgsboendet är uppfört, behöver hänsyn tas till de då gällande förutsättningarna avseende exempelvis skyddsavstånd och/eller eventuella övriga riskreducerande åtgärder som i erforderlig utsträckning behöver beaktas. Enligt plan- och bygglagen får inte bostäder utsättas för betydande olägenhet. Dock kan man konstatera att de som bor och arbetar på aktuellt vård- och omsorgsboende kommer att ha en förhöjd

risk för att utsättas för viss olägenhet, exempelvis jämfört med ett vårdboende som ligger i ett utpräglat homogent bostadsområde.

Bonver AB

Öster om Lyftkranen 2, inom fastigheten Lyftkranen 3, ligger en verksamhetsanläggning som främst huserar Apotekstjänst Sverige AB, vilket är ett dotterbolag till Bonver AB. Apotekstjänst Sverige AB förpackar läkemedel i dospåsar och levererar dessa till en majoritet av Sveriges vård- och omsorgsboenden. Verksamheten är personal- och teknikintensiv och ställer stora krav på avancerade lokaler och maskiner som kan hantera läkemedel på ett korrekt och säkert sätt. Utöver Apotekstjänst Sverige AB finns här också ren logistikverksamhet (Bonver Logistics AB) samt det lilla ekologiska kafferosteriet Gåshaga kafferosteri AB.

Apotekstjänst Sverige AB är en samhällskritisk och samhällsviktig verksamhet som är nödvändig för att upprätthålla samhällets grundläggande behov. Verksamheten behöver fungera även under kriser, höjd beredskap och i krig.

Sammanlagt arbetar uppemot 650 personer på anläggningen, exempelvis som farmaceuter och med förpackningsarbete. Arbetet är organiserat i skift och pågår normalt från kl. 5.00 – 23.00. Lastbilstransporter förekommer från kl. 7.00 – 20.00. Ibland förekommer transporter även senare på kvällen samt på helgen. Lastgården, som vetter mot Lyftkranen 2 och det framtida vård- och omsorgsboendet, är upplyst och kameraövervakad dygnet runt.

Bonvers anläggning påverkar vård- och omsorgsboendet ljudmässigt och visuellt. Frågan om verksamhetsbuller beskrivs under rubriken Trafik- och verksamhetsbuller längre ner i denna planbeskrivning.

Kvarteret/området Lyftkranen, avgränsat av Södra Kungsvägen i väst, Lidingöbanan i norr, Höggarnsfjärden i öster och Småbåtsvägen i söder, består i dag av en blandning av verksamhets- och bostadsmark. Den mångfunktionella bebyggelseblandningen förstärkts ytterligare vid planläggning av vård- och omsorgsboende på Lyftkranen 2.

Marken inom området sluttar relativt brant från öst till väst, vilket gör att Bonvers lastgård ligger på en lägre marknivå än vård- och omsorgsboendet. Bonvers lastgård är placerad på cirka +5,9 meter över angivet nollplan (nollplanet är ungefär sammanfallande med havsnivå), att jämföra med vård- och omsorgsboendets innergård som planeras anläggas på marknivå cirka +13 meter över angivet nollplan.

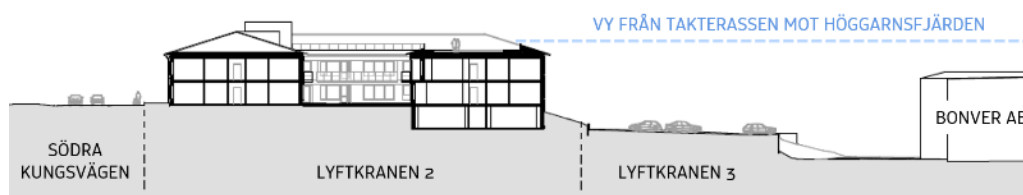
Visuell påverkan såsom upplyst lastgård bedöms därmed påverka vård- och omsorgsboendet i förhållandevis liten utsträckning. Lastgårdens ljus är ett arbetsljus som är riktat mot självas lastkajen och kastar ljus upp mot bergväggen inom den egna fastigheten. Ljuset bedöms inte nå upp till fönstren på det framtida vård- och omsorgsboendet, vilket gör att risk för bländning inte bedöms föreligga.



Vy från Gåshaga brygga in mot Bonvers lastgård. Till vänster i bild syns Bonvers verksamhetshus. Till höger i bild syns Bonvers personalparkering. Bortanför personalparkeringen ligger Lyftkranen 2 (syns ej i bild).



Vy från infarten till Bonvers lastgård i riktning mot väster. I vy bakom personalparkeringen som är byggd på en egen plåtå, syns Lyftkranen 2 i mörker.



Sektion som skär igenom bebyggelsen i väst-östlig riktning. På Lyftkranen 2 syns det föreslagna vård- och omsorgsboendet med bostadsrum på de två övre planen. Höger om Lyftkranen 2 syns parkeringsdäck, lastgård och verksamhetsbyggnad hos Bonver AB på Lyftkranen 3.

Annan påverkan är trafikljus från lastbilar som åker förbi vård- och omsorgsboendet längs Gåshaga brygga samt att det ibland kan uppkomma en bränd doft från kafferosteriet. Detta bedöms ligga inom ramen för vad man som boende får tåla i bebyggd miljö.

Förorenad mark

Nulägesbeskrivning

Sedan mitten av 1900-talet och in på 2000-talet hade företaget Bigner & Co AB en kemisk-teknisk produktion av klottersaneringsmedel, rengöringsmedel, rostskyddsfärg samt golv- och tätningssmassa i den vitputsade huvudbyggnaden på fastigheten Lyftkranen 2. Näsets bilservice har också haft verksamhet inom fastigheten. I dagsläget hyr byggbolaget NCC en del av fastigheten för upplag. Marken har sanerats ner till MKM (mindre känslig markanvändning) kring åren 2015–2018.

Genomförda markundersökningar visar att föroreningar fortfarande förekommer i delar av området, främst tungmetaller såsom bly, krom och zink samt organiska ämnen som tyngre alifatiska kolväten, PAH och PCB. I några punkter överskrids även hälsoriskbaserade riktvärden för KM (känslig markanvändning) för bly och PCB.

Området består av fyllnadsmassor ovan berg. Tidigare provtagningar har inte påvisat grundvatten inom fastigheten. Spridningsberäkningar visar att eventuella haltbidrag från förorenad jord till både grundvatten i omgivningen och till närliggande ytvatten, såsom Askrikesfjärden, ligger långt under gällande miljö kvalitetsnormer och dricksvattenkriterier. Detta innebär att risken för påverkan på omgivande vattenmiljö bedöms som låg.

Planförslag och konsekvenser

Naturvårdsverket har riktvärden för markkvalitet, vilka är kopplade till två typer av markanvändning:

- Känslig Markanvändning (KM): Markkvaliteten begränsar inte val av markanvändning. Marken ska t.ex. kunna användas till bostäder, daghem, odling etc.
- Mindre Känslig Markanvändning (MKM): Markkvaliteten begränsar val av markanvändning. Marken kan t.ex. användas för kontor, industrier eller vägar.

För att möjliggöra för ett vård- och omsorgsboende på platsen behöver kvarvarande förorenade massor hanteras. Den sammanlagda volymen fyllningsmassor som kan behöva schaktas ur bedöms uppgå till cirka 4 500 kubikmeter, motsvarande hela fyllnadslagret inom planområdet. I praktiken kommer större delen av dessa massor att schaktas i samband med grundläggning för den nya byggnaden.

Sammantaget bedöms marken inom Lyftkranen 2 kunna göras lämplig för vårdboende förutsatt att efterbehandlingsåtgärder genomförs i samband med exploateringen. Detaljplanen förses med en villkorsbestämmelse om att marken behöver saneras ner till KM (känslig markanvändning) innan startbesked för ny byggnad får ges. I exploateringsavtalet regleras närmare hur saneringen ska gå till.

Åtgärderna syftar framför allt till att skydda människors hälsa och säkerställa att de generella riktvärdena för bostadsmark uppfylls. Innan sanering påbörjas ska en anmälan göras till miljö- och stadsbyggnadskontoret (§ 28 anmälan).

För vidare läsning, se övrig handling: PM – förorenad mark.

Radon

Nulägesbeskrivning

Fastigheten består av urberg, vilket generellt innebär normal till låg risk för markradon eftersom tätt berg har låg porositet och därmed begränsad transport av radongas. Radonrisken beror dock i första hand på bergartens innehåll.

Planförslag och konsekvenser

Byggnader för stadigvarande vistelse på normalradonmark ska utföras radonskyddade. Byggnader på mark med hög radonhalt ska byggas radonsäkert.

Trafik- och verksamhetsbuller

Nulägesbeskrivning

Planområdet påverkas av flera bullerkällor: vägtrafik, Lidingöbanan samt verksamhetsbuller från Käppalaverket i väster och Bonver AB i öster. En utredning har tagits fram för att klarlägga bullerförhållanden och behov av åtgärder i samband med byggnation.

Planförslag och konsekvenser

Trots närhet till industriell verksamhet och Lidingöbanan bedöms det möjligt att uppföra ett vård- och omsorgsboende på platsen, under förutsättning att föreslagna kompensationsåtgärder i form av fasadutformning och vibrationsisolering enligt nedan genomförs. Utemiljöer bedöms uppfylla riktvärden. Bostäderna bedöms kunna ges god ljudmiljö både utomhus och inomhus.

Trafikbuller

I Sverige finns förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Gränsvärdena mäts i dBA, vilket står för A-vägd decibel (eller decibel A) och är en enhet för att mäta ljudnivå anpassad efter det mänskliga örats känslighet. När trafikbullernivåer mäts läggs man samman buller från väg- respektive spårtrafik.

Bullerförordningen anger att trafikbuller inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, undantaget mindre bostäder (högst 35 kvadratmeter) där bullret inte bör överskrida 65 dBA. Om en uteplats ska anordnas i anslutning till byggnaden ska denna inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

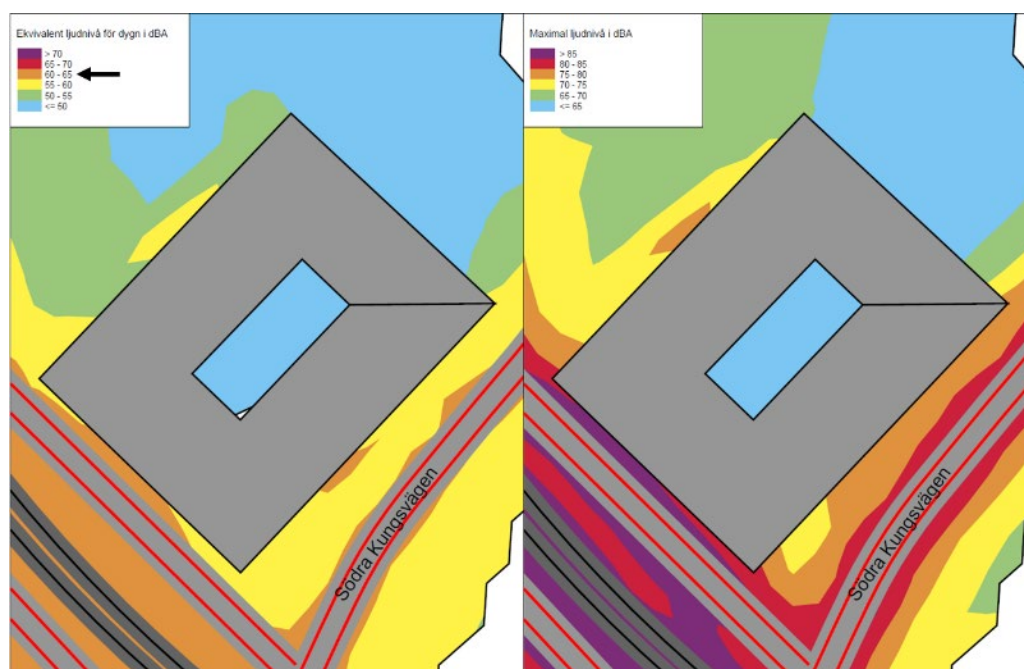
Vid fasad

Samtliga bostadsrum klarar de nationella riktvärdena för trafikbuller:

- Högsta ekvivalenta nivå: ca 58 dBA (fasader mot Lidingöbanan)
- Inga särskilda anpassningar av planlösningar krävs utifrån aspekten trafikbuller.

Uteplatser

- Planerad innergård och takterrass uppfyller riktvärdena om 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå dag/kväll.
- Takterrassen förutsätter den i planen föreslagna avskärmningen i form av att takfallet "sluter om"/ramar in terrassen.



Trafikbullersimulering kring det nya vård- och omsorgsboendet. Bullerförordningen anger att lägenheter upp till och med 35 kvm får ha högst 65 dBA dygnsekvivalent ljudnivå (orange på kartan till vänster) vid samtliga fasader. För minst en uteplats gäller att den ska underskrida riktvärden 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå (blå på kartan till vänster) och 70 dBA maximal ljudnivå (grönt på kartan till höger) under dag och kväll.

Vibrationer och stomljud

Det nya huset kan som närmst placeras cirka 15 meter från Lidingöbanan. Det finns därför risk för höga stomljudsnivåer och vibrationer. Vid projektering ska det säkerställas att gällande riktvärden för stomljud och komfortvibrationer uppfylls. För projektet tillämpas riktvärdena 0,4 mm/s för komfortvibrationer och L_{maxF} 32 dBA

för stomljud vid passage, i enlighet med praxis i Stockholms stad. Detta innebär att byggnaden behöver grundläggas med vibrationsisolering.

Verksamhetsbuller

Verksamhetsbuller, det vill säga buller från industrier, verkstäder, tekniska installationer och liknande, delas i Sverige ofta in i zoner (A, B, C) för att bedöma bullerpåverkan på bostäder vid planläggning och tillsyn. Denna zonindelning baseras på Naturvårdsverkets vägledning (Rapport 6538) och Boverkets rekommendationer.

Zon A innebär god ljudmiljö och är den zon som eftersträvas för nya bostäder. Inom denna zon kan man lokalisera bostäder utan omfattande bullerskydd.

Zon B innebär acceptabel ljudmiljö med åtgärder. Bostäder kan accepteras om specifika bullerskyddsåtgärder vidtas (exempelvis ljuddämpad sida).

Zon C innebär olämplig ljudmiljö där bostäder inte bör accepteras, eftersom zonen innebär för höga ljudnivåer för att goda bostadsmiljöer ska kunna garanteras.

Käppalaverket (väster)

Tidigare genomförda mätningar visar nivåer om 40 dBA vid Käppalaverkets fastighetsgräns. Riktvärden och zon A bedöms kunna uppfyllas vid planområdet.

Bonver AB (öster)

Vid Bonver AB finns flera bullerkällor (lastkajer, ventilation, hjullastare, sophantering) som vetter mot planområdet. Mätningar från Structor Akustik AB visar att uteplats på innergård och takterrass, med planerad avskärmning, klarar riktvärden för verksamhetsbuller. Delar av byggnaden hamnar dock i Boverkets zon B (östra fasaden och delar av södra), vilket egentligen kräver genomgående bostadsrum, något som är svårt att förena med äldreboendets gestaltungs- och verksamhetskrav. Gemensamhetsytor kan dock placeras mot ljuddämpad sida.

Åtgärder

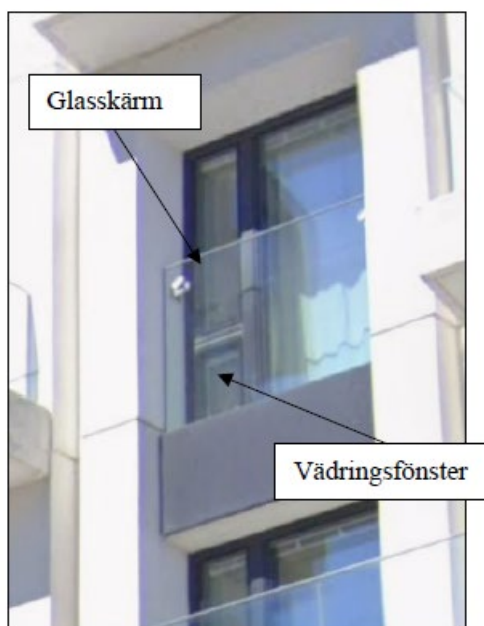
Nyttan av att placera bullerskärmar nära lastkajen inne på fastigheten Lyftkranen 3 har undersökts, men konstateras inte ge mer än cirka två dBA reduktion avseende ljudnivån, vilket gör att zon A fortfarande inte klaras för vård- och omsorgsboendet, särskilt inte för högre våningsplan. Skärm bedöms därför olämplig, både på grund av placering på grannfastighet och otillräcklig effekt.

Projektet föreslår i stället följande kompensationsåtgärder:

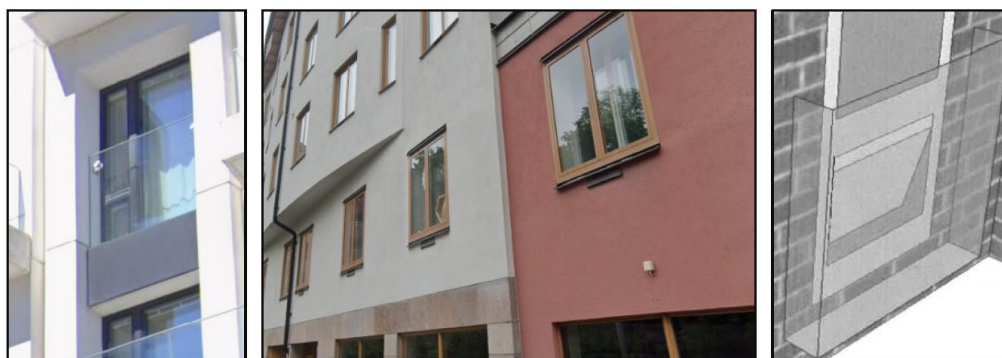
- Gårdsytor som klarar riktvärden för verksamhetsbuller.
- Gemensamhetsytor (exempelvis sällskapsrum, matsal) på ljuddämpad sida.
- Skyddande vädringsfönster/specialfönster i bostadsrum i de fall där riktvärden utomhus överskrids.

- Extra god fasadisolering, särskilt i låga frekvenser, för bostadsrum med höga utomhusnivåer.

För inomhusmiljön ska riktvärden för trafik- och verksamhetsbuller enligt BFS 2024:10 uppfyllas. Fasadens ljudisolering behöver beaktas tidigt, särskilt mot lågfrekvent buller från industri och Lidingöbanan. Planerad tegelfasad och bra fönster bedöms ge tillräcklig fasadisolering, men detaljerad ljudisolering ska studeras vidare i senare skede.



Figuren visar ett lågt placerat vädringsfönster som ligger helt bakom en glasskärm. Glasskärmen ger lokalt lägre ljudnivåer vid vädringsfönstret. Huset är uppfört på Norra Stationsgatan i Stockholm.



Bilderna ovan visar exempel på tekniska lösningar och principskiss i form av specialfönster/vädringsfönster där ljudet dämpas av ett bullerskydd framför det öppningsbara fönstret (bild till vänster och höger). I mittenbilden finns det en innerruta som är ett vanligt öppningsbart fönster. Ytterrutan är en fast ruta som har en luftspalt, vanligtvis i underkant och överkant, vilket gör att det finns frisk luft som flödar där bakom. På så sätt får den inre rutan (som är öppningsbar) en lägre ljudnivå men med frisk luft.

Ras, skred, erosion, sättningar

Nulägesbeskrivning

Eftersom marken inom fastigheten består av ytligt berg täckt av fyllning och morän föreligger inte några stabilitetsproblem och risk jordskred, enligt kartanalys från SGU. Fastigheten präglas av relativt kraftiga höjdskillnader.

Vid kraftiga och/eller ihållande regn eller snösmältning kan jordlagret innehålla varierande mängder markvatten, vilket dock inte medför stabilitetsproblem. Strömmande ytvatten i samband med regn eller snösmältning kan ge upphov till erosionsproblem.

Planförslag och konsekvenser

Vid markmodellering och anpassning till befintliga nivåer ska hänsyn tas till att morän och fyllning har en maximal släntlutning om 1:1 (45°). Där mer branta slänter krävs behöver stödmurar användas, i likhet med befintliga lösningar mot Gåshaga Brygga och hos fastigheten Lyftkranen 3. Dessa kan vid behov kompletteras.



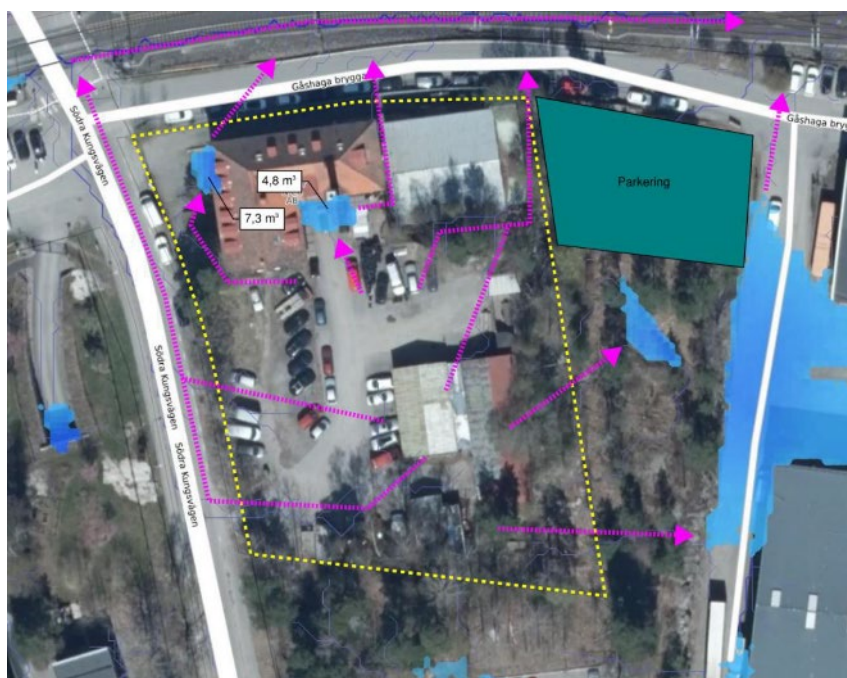
Fastigheten Lyftkranen 2 med slänt som möts av ett L-stöd av betong på intilliggande fastighet Lyftkranen 3 (Bonver Logistics).

För vidare läsning, se övrig handling: PM geoteknik – stabilitet och grundläggning.

Översvämningsrisk

Nulägesbeskrivning

Generellt ligger planområdet högt i förhållande till sin omgivning, vilket innebär att risken för översvämning är låg. Det finns dock två identifierade lågpunkter inom planområdet i dagsläget, som eventuellt kan drabbas av översvämning vid kraftiga skyfall. En i nordvästra delen av området där infarten till källarens två garagedörrar finns och den andra är på gården utanför huvudentrén till byggnaden.



Resultat av lågpunktsanalys med verktyget SCALGO LIVE. Flödesvägar vid 100-årsregn markerat med pilar, utredningsområde markerat med gult.

Planförslag och konsekvenser

Det föreslagna systemet för skyfallshantering bygger på en höjdsättning som leder bort vatten från byggnader mot dagvattenanläggningar, innan det rinner vidare mot Södra Kungsvägen och Gåshaga brygga, som utgör huvudavrinningsstråk.

Längs den östra fastighetsgränsen leds vattnet så att grannfastigheten inte belastas, och med den nya höjdsättningen kommer skyfallsflöden att rinna direkt mot gatorna utan att passera annan bebyggelse.

För att hantera risken med stående vatten på innergården vid de fall dagvattensystemet går fullt, föreslås gården anpassas så att ett 100-årsregn kan fördröjas med utflöde motsvarande ett 10-årsregn utan att dagvattnet dämmer upp till entrénivåer. Om ledningsnätet blir fullt ska en bräddledning med fritt utlopp, placerad strax ovan mark utanför byggnaden, fungera som sekundär avrinningsväg.

Se principiell ritning för avvattningsplan under rubriken *Dagvatten* tidigare i planbeskrivningen. För vidare läsning, se övrig handling: dagvattenutredning.

Farligt gods

Nulägesbeskrivning

Värdshusvägen som går parallellt med Lidingöbanan, norr om planområdet, är utpekad som sekundärled för farligt gods. Det är oklart vilken typ av farligt gods som fraktas där i dag. Eventuellt är utpekandet av sekundärled för farligt gods en

rest från när Gåshaga rymde mer industriella verksamheter, exempelvis fanns det tidigare en stor oljedepå i området med mycket transporter av brandfarliga varor.

Käppalaverket använder främst sin västra infart (vid Gåshagarondellen) för tunga transporter, vilket innebär att farligt gods som regel inte transporteras på de vägar som omger planområdet.

Länsstyrelsen anser att det för de flesta sekundära leder för farligt gods, behövs ett bebyggelsefritt avstånd på minst 25 meter mellan vägen och markanvändning bostäder (B), vård (D) med mera. Det är cirka 23 meter mellan fastighetsgräns för Lyftkranen 2 och väggkant för Vårdshusvägen.

Planförslag och konsekvenser

För att hålla det generella bebyggelsefria avståndet om 25 meter mellan bostäder och sekundärled för farligt gods, är plankartan försedd med prickmark (förbud att uppföra byggnad) längs en remsa parallellt med Vårdshusvägen.

Lidingöbanan

Nulägesbeskrivning

Lidingöbanans spårkant är som närmst cirka tretton meter från fastighetsgräns för Lyftkranen 2. I höjd med planområdet saktar tågen in för att stanna vid hållplatsen Gåshaga station, för att sedan passera korsningen över Södra Kungsvägen och därefter stanna vid ändhållplatsen Gåshaga brygga (och omvänd riktning).

Planförslag och konsekvenser

Spårvägstrafik i stadsmiljö innebär generellt lägre risknivåer än trafik med tung järnväg, eftersom spårvagnarna har både lägre hastighet och lägre fordonsvikt. I planförslaget möjliggörs ny bebyggelse med ett minsta avstånd om cirka 15 meter till spårkant. Avståndet säkerställs genom en remsa prickmark inom fastigheten, parallellt med Lidingöbanan, där bebyggelse inte får uppföras. Den föreslagna placeringen bedöms vara i nivå med de avstånd som Stockholms stad tillämpat vid bostadsbebyggelse nära Tvärbanan.

Eftersom tåget befinner sig mellan två tätt placerade hållplatser är hastigheten låg när tågen passerar Lyftkranen 2. För att inte lågfrekvent stomljud från Lidingöbanan ska fortplanta sig in i den nya bygganden och orsaka olägenhet, ska byggnaden uppföras med vibrationsisolering. För vidare läsning om stomljud, se rubriken *Trafik och verksamhetsbuller* tidigare i planbeskrivningen.

Räddningstjänsten tillgänglighet i området

Nulägesbeskrivning

Räddningstjänsten kan i dag angöra fastigheten via Södra Kungsvägen alternativt Gåshaga brygga.

Planförslag och konsekvenser

Räddningstjänsten kan fortsatt angöra fastigheten via Södra Kungsvägen alternativt Gåshaga brygga.

Beredskap och skyddsrum

Nulägesbeskrivning

Aktuell fastighet innehåller inga skyddsrum i dag. Närmsta skyddsrum finns i verksamhetshuset på Vårdshusvägen 7 respektive hos Bonver Logistics, enligt skyddsrumskartan som tillhandahålls av myndigheten för civilt försvar (MCF, tidigare MSB).

Planförslag och konsekvenser

Inga nya skyddsrum planeras. Det finns i dagsläget ingen generell skyldighet för nya byggnader att innehålla skyddsrum, även om detta kan komma att förändras till följd av ett osäkert omvärldsläge och behov av stärkt beredskap. I dag gäller att nya skyddsrum behöver uppföras om man avser att riva befintliga.

Som exploatör och verksamhetsutövare behöver man vara uppmärksam på nya regelverk avseende frågor som rör stärkt beredskap. För vård- och omsorgsboenden skulle det kunna handla om att ha matförråd för en längre tid samt att trygga sin elförsörjning med reservkraft (reservaggregat).

Det finns idag inget generellt lagkrav på reservkraft för vård- och omsorgsboenden. Däremot följer ofta ett krav på reservkraft indirekt av regler om patientsäkerhet, beredskap och krav på att samhällsviktig verksamhet ska kunna upprätthållas vid elavbrott. I ny- och ombyggnadsprojekt ställs därför reservkraft i praktiken ofta som krav av verksamhetsansvarig, vilket avses vara en privat aktör i aktuellt fall.

Till följd av tomtens kuperade mark planeras vård- och omsorgsboendet uppföras med en suterrängvåning där en hel del utrymmen inte kan få in dagsljus och därmed inte kan användas som bostadsrum eller kontor. Dessa utrymmen bör i stället kunna nyttjas exempelvis för förråd och teknikrum med reservkraft. Det kan också finnas möjlighet att ordna reservkraft genom ett separat litet teknikhus på tomten, förutsatt att övriga funktioner kan inrymmas såsom exempelvis parkeringsplatser och dagvattenåtgärder.

Tillgänglighet

Nulägesbeskrivning

I dagsläget är planområdet besvärligt ur tillgänglighetssynpunkt: tomten är kuperad och brant samt saknar trottoar längs Södra Kungsvägen.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att ett vård- och omsorgsboende uppförs som uppfyller långtgående tillgänglighetskrav för att de boende ska kunna ta sig runt inomhus samt ut och in ur byggnaden. Trottoar ska uppföras längs Södra Kungsvägen, för att personal, boende och besökare smidigt ska kunna ta sig till olika målpunkter i området.

Barnrättsperspektiv

Nulägesbeskrivning

I dag är fastigheten planlagd för industriändamål. Huvudbyggnaden är tomställd medan en del av fastigheten nyttjas för upplag i samband med intilliggande byggnation.

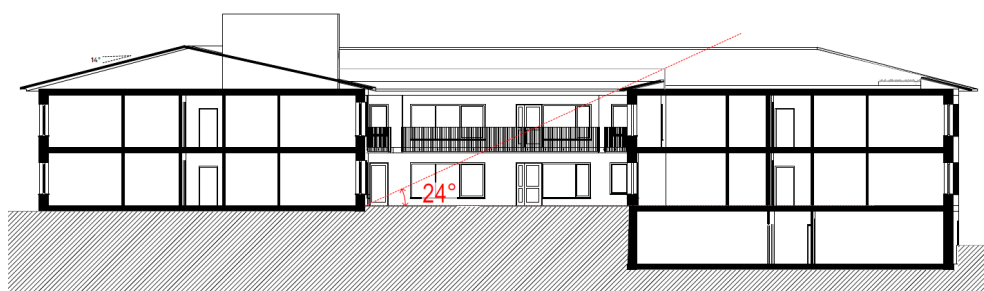
Planförslag och konsekvenser

Sammantaget kan man konstatera att planförslaget inte i någon väsentlig del påverkar barn. Under byggtiden är det viktigt att området tydligt stängs in för att undvika att barn tar sig in på byggarbetsplatsen och riskerar att skada sig.

Dagsljus

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för att en förhållandevis låg byggnadskropp kan forma sig kring en mindre innergård. Innergården planeras befinna sig i nivå med mellanvåningen, se sektion nedan. De enkelriktade lägenheterna vänder sig antingen ut mot omgivningen eller in mot gården.



Sektionen visar de bostadsrum som har högst avskärmningsvinkel (mest begränsat dagsljus) på vård- och omsorgsboendet.

Boverkets byggregler (BBR) ställer krav på tillgång till dagsljus för rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt. För att uppfylla dagsljuskravet bör dagsljusfaktorn vara minst 1 %. Framtagen dagsljusstudie visar att alla rum klarar en dagsljusfaktor som är högre än 1 %. Även om gårdsutrymmet är förhållandevis smalt, gör den låga byggnadskroppen att dagsljus ändå kan ta sig in. Avskärmningsvinkeln, som är ett mått på förhållandet mellan fönsterruta och exponering för himlavalvet, är i aktuellt fall 24°, se sektion ovan. En generell tumregel är att för avskärmningsvinklar under 25° räcker konventionella fönster

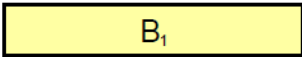


(vanliga fönsterstorlekar med standardglas) för att ett tillräckligt dagsljus ska kunna uppnås.

Förutom dagsljus är också *utblick* en viktig parameter för en hälsosam inomhusmiljö. Utblick betyder i grunden utsikt eller möjlighet att se ut över något, och här betonas ofta möjlighet att följa dygnets och årstidernas variationer på ett tillfredsställande sätt. BBR betonar vikten av utblick, men tillåter samtidigt undantag när det rör sig om bostadsenheter avsedda för en person. Det korta avståndet mellan fasaderna på innergården gör att utblicken från de rum som vetter ditåt blir begränsad - men dock trivsamt, med vy över planteringar och utemöblemang. Det korta avståndet mellan fasaderna på innergården gör att det föreligger risk för att de boende kommer att besväras av insyn. Gårdens storlek ger stora krav på en väl utformad gårdsmiljö med exempelvis anordnande av planteringar direkt vid lägenhetsfönster, för att undvika besvärande insyn av personer som går förbi intill lägenhetsfönster.

Fastighetens omgivningsbuller samt viljan till en byggnad i låg skala, gör sammantaget att den föreslagna byggnadsformen bedöms som god ur bostadssynpunkt, även om utblicken alltså är begränsad. För ett vårdboende är det också önskvärt och ändamålsenligt med en trygg och sluten bostadsgård som är enkel för de boende att använda.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelser	Förklaring/Syfte
 B ₁	Vård- och omsorgsboende Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för ett vård- och omsorgsboende. I användningen ingår således bostäder med relativt stort vårdinslag. I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag, såsom exempelvis parkering, garage, växthus med mera.
 GATA ₁	Lokalgata Bestämmelsen syftar till att avsätta mark för allmän lokalgata. Den lilla remsan gatemark avses utgöra del av Södra Kungsvägen, främst trottoar, allmän ficka för sopbil och varuleveranser samt allmänna parkeringsfickor.
	Prickmark – marken får inte förses med byggnad. Bestämmelsen syftar till att upprätthålla avstånd mellan byggnad och Vårdshusvägen (minst 25 meter) samt mellan byggnad och Lidingöbanan (minst 15 meter).
h	Högsta nockhöjd på byggnadsverk är 24 meter över angivet nollplan. Trapphus inklusive hiss får överstiga byggnadsverkets nockhöjd med ytterligare en meter. Bestämmelsen syftar till att värna den låga skalan och ska motsvara ungefär en suterrängvåning, två fullstora våningar samt ett sadeltak. Marknivåerna inom området varierar mellan cirka +10 och +15 meter över angivet nollplan, vilket ger att byggnadens nockhöjd kan bli som högst cirka 12-14 meter över fastighetens lägsta marknivå. Undantaget från nockhöjden syftar till att kunna ordna access från trapphus och hissar direkt ut på takterrassen.
m ₁	Taktäckning ska uppfylla lägst klass A2-s1,d0 (obrännbart material) alternativt lägst klass BROOF(t2) på underliggande material i lägst klass A2-s1,d0. Fasad som vetter mot Käppalaverket/Södra Kungsvägen mot väst utförs i lägst brandteknisk klass EI 30. Fönster kan utföras utan brandteknisk klass. Fönsterytan i fasad mot väst ska ej överstiga 20 % av fasadytan. Bestämmelsen är en säkerhetsåtgärd utifall en extremhändelse såsom explosion eller brand skulle utbryta inne på Käppalaverkets anläggningsområde.
m ₂	Friskluftsintag ska placeras så att de vetter bort från Käppalaverket/Södra Kungsvägen i riktning mot öst.



Bestämmelser	Förklaring/Syfte
	<p>Ventilationssystemet ska utföras manuellt avstängningsbart.</p> <p>Bestämmelsen är en säkerhetsåtgärd utifall en explosion, brand eller gasutsläpp skulle ske inne på Käppalaverkets anläggning.</p>
m ₃	<p>Byggnadens huvudentré får ej placeras i fasad mot väst.</p> <p>Bestämmelsen är en säkerhetsåtgärd utifall något skulle ske inne på Käppalaverkets anläggning som gör att en utrymning krävs av vård- och omsorgsboendet. Utrymning ska kunna ske via flera utgångar, men för tydlighetens skull ska huvudentrén inte vetta mot Käppalaverket.</p>
m ₄	<p>Minst en utrymningsmöjlighet från respektive lokal och minst en angreppsväg till byggnaden ska finnas i riktning bort från Käppalaverket/Södra Kungsvägen i riktning mot öst. Övriga utrymningsvägar/angreppsvägar kan i den mån nödvändigt även finnas mot Käppalaverket/Södra Kungsvägen.</p> <p>Bestämmelsen är en säkerhetsåtgärd utifall något skulle ske inne på Käppalaverkets anläggning som gör att en utrymning krävs av vård- och omsorgsboendet. Samtliga "lokaler", alltså samtliga boendedelar och verksamhetslokaler i byggnaden, ska ha tillgång till utrymningsväg i riktning bort från Käppalaverket/Södra Kungsvägen i riktning mot öst. Det innebär att från alla delar av byggnaden ska man kunna ta sig till och rymma ut mot öst.</p>
m ₅	<p>Utomhusmiljön i riktning mot väst utformas på ett sådant sätt att stadigvarande vistelse ej uppmuntras.</p> <p>Bestämmelsen är en säkerhetsåtgärd utifall en explosion, brand eller gasutsläpp skulle ske inne på Käppalaverkets anläggning. Bestämmelsen innebär att balkonger, uteplatser, eventuell takterrass och liknande inte ska placeras i/vid fasad eller riktning mot väst. Exempelvis plantering/förgårdsmark bedöms utgöra lämplig markanvändning.</p>
m ₆	<p>Vid fasader där verksamhetsbullen överskrider zon A ska åtgärder vidtas såsom skyddande vädringsfönster/specialfönster.</p> <p>Bestämmelsen syftar till att främja en god ljudmiljö hos vård- och omsorgsboendet. Framtagen bullerutredning visar att öster- och söderfasad påverkas av verksamhetsbullen från intilliggande verksamhet (Bonver AB).</p>
m ₇	<p>Bostadsbyggnad ska grundläggas med vibrationsisolering.</p>



Bestämmelser	Förklaring/Syfte
	Bestämmelsen syftar till att undvika att stomljud från Lidingöbanan fortplantar sig in i det föreslagna vård- och omsorgsboendet.
f ₁	<p>Huvudbyggnad/byggnader ska forma sig kring en grön gård.</p> <p>Bestämmelsen syftar till att tydliggöra vilken typ av byggnadsform som krävs inom detaljplaneområdet för att vård- och omsorgsboende ska vara lämpligt på platsen. Den kringbyggda gården gör att en bullerdämpad och trivsamt utemiljö kan skapas för de boende.</p>
f ₂	<p>Fasader ska utföras med hög gestaltungsambition, hög materialkvalitet och väl utformade detaljer. Synliga elementskarvar får inte förekomma.</p> <p>En viktig, standardiserad planbestämmelse inom Lidingö stad som uttrycker vikten av god arkitektur och estetisk trivsel. Bestämmelsens syfte är att säkerställa en estetiskt tilltalande stadsbild. Avsaknaden av synliga elementskarvar i fasaderna är viktig för att uppnå ett sammanhållet och gediget uttryck, samt för att minska intrycket av prefabricering och temporär karaktär.</p>
f ₃	<p>Fasader ska uppföras i tegel eller puts i ljus kulör, undantaget fasad mot innergård som kan ges alternativ utformning.</p> <p>Bestämmelsen syftar till att byggnaden ska utföras i ett traditionellt, tåligt fasadmateriäl såsom tegel eller puts.</p> <p>Valet av ljus kulör kan ses som en koppling till fastighetens gamla verksamhetshus från 1940-talet eller till en marin känsla som passar det geografiska läget.</p> <p>Mot innergården är det möjligt att välja annat fasadmateriäl, exempelvis kan omålad träpanel upplevas varmt och ombonat i den lilla skalan. Med tanke på vikten av att leda in dagsljuset bör gården dock omges av ett ljust fasadmateriäl.</p>
f ₄	<p>Tegelfasader ska utformas med äkta förband med varierad mönstermurning. Putsfasader ska utformas med motsvarande kvalitets- och detaljeringsgrad.</p> <p>Bestämmelsen syftar till att främja en konkret kvalitetsnivå som lämpar sig i det visuellt exponerade läget som planområdet har.</p>
f ₅	<p>Tak ska utformas som sadeltak eller likvärdig traditionell takform. Taket ska vara av bandtäckt plåt eller tegelpannor.</p> <p>Bestämmelsen syftar till att främja en traditionell siluett hos vård- och omsorgsboendet.</p>



Bestämmelser	Förklaring/Syfte
	OBS! Tegelpannor fordrar en brantare takvinkel än bandtäckt plåt, rekommenderad minsta lutning är cirka 22-25°.
b ₁	Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ska renas och fördröjas på kvartersmark. Bestämmelsen syftar till att främja LOD-åtgärder innan dagvattnet når det allmänna dagvattensystemet.
b ₂	Gårds- och takbjälklag ska dimensioneras för att klara ett jorddjup om minst 0,6 meter för att möjliggöra plantering och dagvattenhantering. Bestämmelsen syftar till att i samband med projektering avsätta plats för tillräckligt jorddjup för livskraftiga rabatter på innergården och takterrassen. Om gården grundläggs direkt mot berg ska motsvarande jordmån rymmas.
b ₃	Takterrass om minst 500 kvm golvyta ska finnas. Takterrass ska förses med väderskyddad del. Bestämmelsen syftar till att säkra att en takterrass i erforderlig storlek anläggs på vård- och omsorgsboendets tak. Bestämmelsen syftar vidare till att säkra att en liten väderskyddad byggnadsdel, såsom exempelvis ett orangeri/växthus, uppförs på takterrassen så att den kan nyttjas vid olika väderlek. Väderskyddets byggnadsarea likväl som planteringsytorna får räknas in i takterrassens golvyta.
e	Största byggnadsarea är 2600 m ² . Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för ett vård- och omsorgsboende av erforderlig storlek, men samtidigt också avsätta plats för grönska, uteplatser, angöring och parkering inom fastigheten.
a	Startbesked får inte ges för vård- och omsorgsboende förrän sanering av mark utförts till nivåer motsvarande känslig markanvändning (KM) enligt Naturvårdsverkets riktvärden. Bestämmelsen syftar till att skydda människors hälsa och säkerställa att de generella riktvärdena för bostadsmark uppfylls. Innan sanering påbörjas ska en anmälan göras till miljö- och stadsbyggnadskontoret (§ 28 anmälan).
A	Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla från och med laga kraft. Genomförandetiden är den period då en detaljplan får verkställas och är skyddad från ändringar. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen och dess byggrätt att gälla, men den kan då ersättas av en ny detaljplan eller upphävas.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Lidingö stad är huvudman för allmän plats. Lidingö stad ansvarar för att bygga ut allmän platsmark gata (huvudsakligen trottoar). Exploatören Lyftholmen fastigheter 1 AB äger fastigheten Lyftkranen 2 och ansvarar för utbyggnad av vård- och omsorgsboende på kvartersmark.

Tidplan

Detaljplanen planeras antas under andra kvartalet 2027. Exploatörens ambition är att söka rivningslov och påbörja sanering i samband med detaljplanens slutskede. Byggstart av vård- och omsorgsboendet är således planerad till 2027 och beräknas pågå under cirka två års tid.

Planavtal

Planavtal finns mellan Lidingö stad och Lyftholmen fastigheter 1 AB. Planavtalet innebär att Lidingö stad åtar sig att pröva möjligheten att upprätta förslag till detaljplan och att fastighetsägaren står för kostnaderna för framtagande av densamma.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal mellan Lidingö stad och Lyftholmen fastigheter 1 AB ska upprättas. Exploateringsavtal används när exploatören äger den mark som byggprojektet avser. Ett av exploatören undertecknat avtal ska föreläggas kommunfullmäktige samtidigt som detaljplaneförslaget läggs fram för antagande.

Avtalet syftar främst till att reglera att allmän platsmark överförs kostnadsfritt till Lidingö stad samt att Lyftholmen fastigheter 1 AB åtar sig att bekosta full exploateringsersättning för utbyggnad av densamma. Diskussion pågår avseende om exploatören eller Lidingö stad ska anlägga trottoaren. Exploateringsavtalet ska även förtydliga exempelvis vad som gäller avseende marksanering, dagvattenåtgärder och kompensatorisk trädplantering.

Konsekvenser av att detaljplanen genomförs med stöd av exploateringsavtal

Konsekvenserna av att detaljplanen genomförs med stöd av exploateringsavtal är att staden får viss kontroll över genomförandet även om staden inte äger marken. För att tydliggöra ansvarsfördelningen ska ett exploateringsavtal tagits fram. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Lyftkranen Fastigheter 1 AB äger planområdets båda fastigheter Lyftkranen 2 och Lidingö 12:195.

Fastighetsbildningsåtgärder och marköverföringar

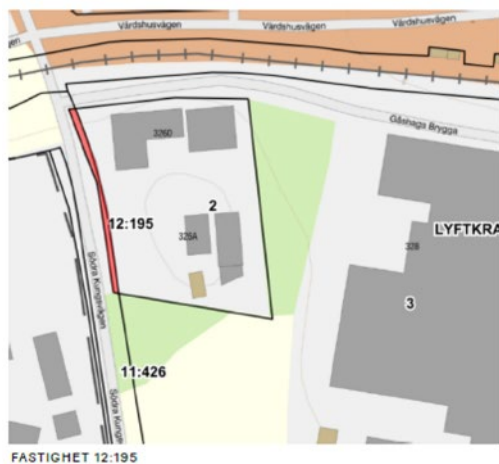
Fastigheten Lidingö 12:195 som utgörs av allmän platsmark ska överlåtas till kommunen, vilket ska regleras i exploateringsavtalet.

Inlösen/överföring av mark

Lidingö 12:195 är en smal fastighetsremsa om 134 kvadratmeter som utgjort allmän platsmark i detaljplaner så långt bak i tiden som Lidingö stad kunnat kartlägga. Den äldsta stadsplanen som har identifierats heter Förslag till stadsplan för Gåshaga, Käppala, Killinge m.m. (0186-247/1947D) och fastställdes den 14 november 1947.

I Plankarta över Stockholms stad med omnejd från 1917-1925, upprättad av H. Hellberg och A. E. Pålman, tryckt 1925, tolkas också remsan utgöra en del av Södra Kungsvägen. Marken har dock varken byggts ut eller överförs till Lidingö stad, möjligtvis för att det inte ansetts nödvändigt eller för att det åtminstone under senaste årtiondet varit osäkert hur fastigheten ska bebyggas.

I samband med byggnation av nytt vård- och omsorgsboende avses Lidingö 12:195 överföras till Lidingö stad och anläggningsarbete ske så att marken kan utgöra en del av Södra Kungsvägen.



Aktuell fastighet Lidingö 12:195 markerad med röd yta till vänster. Lyftkranen 2, som utgörs av kvartersmark där vård- och omsorgsboende föreslås, till höger.



Vitstreckad linje markerar aktuell fastighet Lidingö 12:195. Marken används i dag som förgårdsmark, parkering och angöring.



Vitstreckad linje markerar ungefärligt läge för aktuell fastighet Lidingö 12:195



Gatuvy cirka 80 meter söderut längs Södra Kungsvägen, med dubbelsidig trottoar och kantstensparkering. Bildkälla: Google maps.

Rättigheter (gemensamhetsanläggningar, servitut, ledningsrätter)

Fastigheten Lidingö 12:195 har ett officiälservitut från 1945 reglerar rätt att använda del av nuvarande Lyftkranen 3 (del av vägen Gåshaga brygga) som väg (akt. 0186-62/1945A.1). Det finns också ett avtalsservitut från 1945 avseende avloppsledning till förmån för Lidingö 12:195 (akt. 01-IM4-45/7734.1).

Servituten bedöms initialt sakna relevans för fastigheten.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän platsmark

Lidingö stad ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark såtillvida ingen annan överenskommelse görs i exploateringsavtalet.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i stadens verksamhetsområde för VA, vilket innebär att staden är VA-huvudman och ska förse planområdet med vatten och avlopp.

Sanering förorenad mark

Exploatören Lyftholmen fastigheter 1 AB ska sanera marken inför byggnation i enlighet med villkorsbestämmelse i plankarta.

Dagvatten

Exploatören Lyftholmen fastigheter 1 AB ska utföra dagvattenåtgärder i huvudsak i enlighet med framtagna dagvattenutredning, exploateringsavtal samt plankarta.

Avfall

Föreslagen lösning är att sopbilen även fortsättningsvis hämtar avfall från ungefär samma plats längs Södra Kungsvägen som sker i dag.

Fjärrvärme

Initialt avser exploatören att värma upp byggnaden med fjärrvärme, men det kan komma att ändras om projektering påvisar att annan uppvärmningsmetod är bättre.

Ledningar, tele, fiber och digital kommunikation

Exploatören och fastighetsägaren Lyftholmen fastigheter 1 AB ansvarar för ledningssamordning i samband med byggnation.

Geoteknik

Exploatören och fastighetsägaren Lyftholmen fastigheter 1 AB ansvarar för att byggnationen utförs på ett geotekniskt säkert sätt.

Ekonomiska frågor

Utgifter och inkomster

Lidingö stad får täckning för sina kostnader i form av ersättning för upprättande av detaljplan och handläggning av bygglov, samt exploateringsersättning enligt exploateringsavtalet.

Drift och underhållskostnader

Lidingö stad får något ökade utgifter för drift och underhåll för den utbyggda delen av Södra Kungsvägen.

Planavgift

Ingen planavgift utgår i samband med bygglovsansökan (planarbetet bekostas via planavtal).

Bygglovsavgift

Vid ansökan om bygglov utgår en avgift för sökande (Lyftholmen fastigheter 1 AB).

Lantmäteriförrättning

Ingen lantmäteriförrättning bedöms krävas för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Utbyggnad av allmän platsmark

Lyftholmen fastigheter 1 AB bekostar utbyggnad av allmän platsmark genom att erlagga exploateringsbidrag enligt exploateringsavtalet.

Utbyggnad av kvartersmark

Lyftholmen fastigheter 1 AB bekostar utbyggnad av kvartersmark.

Vatten och avlopp (VA)

Kommunalt vatten- och avlopp bekostas via VA-taxa till VA-huvudmannen.

Ledningar, tele, fiber och digital kommunikation

Generellt bekostas nyförläggning av ledningar av ledningsägaren medan omförläggning till följd av exploatering bekostas av exploitören Lyftholmen fastigheter 1 AB.

Avfall

Hämtning av avfall bekostas av fastighetsägaren i enlighet med Lidingö stads avfallstaxa (renhållningstaxa).

Medverkande tjänstemän

Flertalet tjänstemän på Lidingö stad, sakkunniga inom olika områden, har medverkat i framtagandet av detaljplanen. Följande tjänstemän har lett arbetet och/eller producerat planhandlingar:



Maria Nästesjö

Planarkitekt och projektledare, Lidingö stad

Malin Hultman

Exploateringsingenjör, konsult, Lidingö stad

Per Dunberg

Plan- och bygglovschef, Lidingö stad