

Detaljplan för Högvattnet 10 Stadsdelen Hersby, Lidingö Stad

Granskningsutlåtande

Innehåll

1	Bakgrund.....	1
2	Hur granskningen gått till	2
3	Sammanfattning av inkomna synpunkter	4
4	Sammanfattande bedömning och förslag till vidare handläggning	14

1 Bakgrund

Uppdrag

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 23 januari 2019 att ge miljö- och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Högvattnet 10.

Syftet med planen är att möjliggöra byggnation av ett enbostadshus i äldre stil med hög gestaltningsambition i den östra delen av fastigheten. I västra delen av fastigheten ska markanvändningen ändras för den befintliga byggnaden från Kontor till Centrum. Det kulturhistoriska värdet ska skyddas med varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud.

Plansamråd

På sammanträdet den 20 oktober 2020 beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden att detaljplanen får sändas på samråd (§ 187). Samrådet ägde rum under tiden 2 november – 25 november 2020. Meddelande om samråd skickades till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning och till remissinstanser. Handlingarna visades i stadshuset samt på Lidingö stads webbplats. För mer information om samrådet hänvisas till samrådsredogörelsen. I samrådsredogörelsen sammanfattas och bemöts inkomna samrådsyttranden. I samrådsredogörelsen listas även de justeringar som gjordes av förslaget efter samrådet.

2 Hur granskningen gått till

På sammanträdet den 26 april 2022 beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden att planförslaget får ställas ut för granskning (§ 118). Granskningen genomfördes under tiden 10 maj – 13 juni 2022. Underrättelse om granskning sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning och till nedan angivna remissinstanser. Handlingarna visades under granskningstiden i stadshusets entréhall samt på Lidingö stads webbplats.

Totalt inkom 11 yttranden under granskningstiden. Nedan redovisas inkomna synpunkter. Yttrandena i sin helhet finns tillgängliga på miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Myndigheter, organisationer

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
Länsstyrelsen		X		
Lantmäteriet			X	
Tillgänglighetsrådet			X	X
Stockholm Exergi			X	
Ellevio AB	X			
Skanova	X			
Vattenfall Eldistribution AB	X			
Käppalaförbundet	X			
Lidingö församling	X			
Lidingö hembygdsförening	X			
Naturskyddsföreningen	X			
Tillväxt- och regionalplaneförvaltningen	X			
Storstockholms Brandförsvär			X	
Stockholms läns museum	X			
SÖRAB	X			
Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting		X		
Förpacknings- och tidningsinsamlingen	X			
Centrala Lidingö villaförening			X	X

Lidingö stad

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
Lärande- och kulturförvaltningen		X		
Miljö- och hälsoskyddsenheten	X			
Teknik- och fastighetsförvaltningen			X	X
Omsorgs- och socialförvaltningen		X		

Sakägare

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
Sakägare 1	X			
Sakägare 2	X			
Sakägare 3	X			
Sakägare 4	X			
Sakägare 5	X			
Sakägare 6	X			
Sakägare 7	X			
Sakägare 8	X			
Sakägare 9	X			
Sakägare 10	X			
Sakägare 11	X			
Sakägare 12	X			

Övriga privatpersoner

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
Privatperson 1			X	X

3 Sammanfattning av inkomna synpunkter

Nedan följer en sammanfattning av inkomna yttranden och stadens bemötande av skrivelserna. Sist i detta granskningsutlåtande sammanfattas de justeringar som har gjorts av planförslaget.

Myndigheter, organisationer

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inga synpunkter på förslaget.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar har följande noterats:

Innehållet i planbestämmelserna och plankarta stämmer inte överens

I plankartan anges planområdesgränsen i enlighet med boverkets allmänna råd (—·—·—·) medan det i planbestämmelserna anges med något annat (————). I nuläget uppfattas detta som förvirrande, vänligen justera innan laga kraft.

Inlösen av allmän plats

Delen i planbeskrivningen ang. inlösen av allmän plats bör förtydligas så att det framgår att kommunen med stöd av detaljplanen har rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Plankartan har justerats med korrekt symbol som illustrerar planområdesgränsen.

Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande av delen där inlösen av allmän plats är författad enligt Lantmäteriets yttrande.

Tillgänglighetsrådet

Vad vi förstår av planbeskrivningen ska den befintliga byggnaden Sturegården inte förändras i dagsläget. Däremot kan det bli ett bygglovsärende då byggnaden får ny verksamhet genom sin nya klass Centrum. Vi hoppas i det sammanhanget att de starka varsamhetsreglerna inte omöjliggör mindre tillgänglighetsanpassningar (främst på markplan). Då klass Centrum är bred och flexibel för framtida verksamhet behöver det säkerställas att personer med funktionsnedsättning både kan vistas och eventuellt yrkesarbeta i lokalen (främst gällande markplan). Därför kan mindre tillgänglighetsanpassningar behöva göras för en arbetstagare och vi förutsätter att inte varsamhetsreglerna omöjliggör detta.

Gällande den tillbyggda villan

Tveksamhet till bebyggelsen med den bakomliggande villan. Utfarten direkt på Södra Kungsvägen från denna fastighet (och även Centrumhuset?) utgör en reell olycksrisk, p.g.a. det befintliga planket som skymmer sikten helt. Det gör att bilar måste köra ut på gång- och cykelbanan för att se trafiken, med första krockrisken där. Dessutom kan de bli stående här i väntan på att kunna köra ut på Södra Kungsvägen, och utgör då ett hinder för gång- och cykeltrafikanter. Södra Kungsvägen är här en raksträcka med tillåten hastighet på 60 km/tim, om inte farten bromsas ned p.g.a. rött ljus vid korsningen till Mosstorpsvägen (se bilaga ”Trafikutredning Högvattnet 10” Kap. 4.2 sid 7 och Kap. 5 Slutsatser sid 11.)

Längre ut på Södra Kungsvägen, vid Parkvägen efter Skärsåtra, är hastigheten sänkt till 30 km/tim p.g.a. flera utfarter från villorna där. Många ledamöter i Lidingö tillgänglighetsråd menar att det bästa för handlingsfrihet för framtida användning av Sturegården är att bevara tomten bakom som komplement och inte planera och bebygga fastigheten för försäljning på fria marknaden.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Efter att detaljplanen har fått laga kraft och en framtida fastighetsägare vill etablera en verksamhet inom markanvändning Centrum, behöver en ombyggnad uppfylla de tillgänglighetskrav som finns. Varsamhetsbestämmelserna begränsar inte tillgänglighetsanpassning.

Gällande den tillbyggda villan

Sikten söderut har varit begränsad av ett plank vid fastigheten Högvattnet 9. Planket har nu placerats på egen fastighet och sikten vid in- och utfarten har förbättrats. För att utreda hur planerad trafiklösning påverkar framkomligheten och trafiksäkerheten har en trafikutredning gjorts som underlag till detaljplanen. Sammantaget bedöms planen innebära både positiva och negativa konsekvenser. Detaljplanen innebär att fler bilar behöver använda in- och utfarten vilket ökar risken för en olycka. Dock är det endast ett nytt hushåll som kommer använda in- och utfarten så trafikökningen är liten. Genom att säkerställa god sikt vid utfarten minskar risken för olyckor.

Kontoret har genom detaljplaneprocessen studerat förutsättningar och lämplighet att stycka av fastigheten för att tillskapa en ny bostadsfastighet bakom Sturegården genom bland annat utredningar gällande omgivningspåverkan och trafik. Sammantaget har processen kommit fram till att det är lämpligt att tillskapa en ny bostadsfastighet utifrån de förutsättningar som finns på platsen.

Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.

Stockholm Exergi

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

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Stockholm Exergis ledningar är förlagda i gång- och cykelvägen som går parallellt med Södra Kungsvägen. Området är utlagt som allmän plats i detaljplanen. Gång- och cykelvägen ska byggas om vid detaljplanens genomförande. Ledningarna bedöms kunna ligga kvar i samma läge även efter planens genomförande. Ledningarna kommer att beaktas vid markarbeten vid detaljplanens genomförande och bedöms inte påverkas negativt.

Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.

Storstockholms brandförsvaret

SSBF har tidigare yttrat sig i detta ärende i samrådet. Utifrån riskidentifieringen som gjordes då fann SSBF riskkällorna; Södra Kungsvägen som är sekundär transportled för farligt gods, bensinstation på andra sidan korsningen samt översvämningsproblematik. Utöver riskfrågan lyfte SSBF frågor kopplat till insatsmöjligheter och utrymning från ny och gammal bebyggelse. Vissa av frågorna är besvarade, men kvarstående frågor eller otydligheter behandlas nedan.

Transport av farligt gods

SSBF efterfrågade i samrådet motiv gällande verksamhetstypen hotell och vandrarhem som ryms inom beteckningen C. Befintlig byggnad är placerad 11 meter från en sekundär led för farligt gods och har bedömts behöva skydd mot denna risk i form av brandtekniska åtgärder. Kulturhistoriska värden och varsamhetsbestämmelse gör att dessa åtgärder enbart regleras om byggnaden skulle återuppföras efter en eventuell brand. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att användningen är acceptabel trots närhet till väg där det transporteras farligt gods och att det för att kunna användas som hotell eller vandrarhem krävs omfattande ombyggnation med krav på brandskyddsdocumentation. Är det kommunens bedömning att ombyggnationerna av byggnaden för att möjliggöra hotellanvändning är så omfattande att sådan användning inte är möjlig, och att verksamhetstypen därför inte är genomförbar? Att det finns utrymningsvägar bort från vägen är en positiv förutsättning, men har baserat på riskerna inte bedömts vara den enda åtgärd som behövs för att riskerna skall anses acceptabla, varför SSBF:s fortsatt ser behov av att förtydliga ställningstagande gällande eventuell hotell i byggnaden.

Möjlighet till räddningsinsatser

SSBF ser positivt på att utrymningsituationen från befintlig bebyggelse har tydliggjorts och att byggnaden enligt beskrivningen har tillgång till minst två av varandra oberoende utrymningsvägar, samt att det finns möjlighet att utrymma bort från riskkällan Södra Kungsvägen. Dock framstår det som att SSBF:s yttrande gällande utrymning har missförstått. Enligt Planbeskrivningen rekommenderar Storstockholms brandförsvaret att utrymning från fönster/balkong i första hand dimensioneras för att kunna utföras med höjdfordon. Detta stycke bör strykas, då SSBF alltid rekommenderar att utrymning löses utan räddningstjänstens hjälp. SSBF ser med andra ord positivt på att den befintliga byggnaden har två av varandra oberoende utrymningsvägar och att utrymning inte baseras på räddningstjänstens deltagande.

Gällande ny bebyggelse skrev SSBF i sitt yttrande 2020-11-19; *”Utrymning skall även lösas utan räddningstjänstens hjälp för enfamiljshus. Eftersom bostadshuset planeras överstiga 5 meter från översta våningens fönster, kommer fast utrymningslösning behövas.”* Detta förefaller ha tolkats felaktigt i planbeskrivningen; *”Storstockholms brandförsvaret har även möjlighet att assistera vid utrymning med bärbara stegar från fönster där karmunderstycket/balkong räcket är beläget högst 11 meter över mark, vilket enbostadshuset på tre plan klarar. Då krävs det att framkomlighet för räddningstjänstens fordon anordnas så att stegen inte behöver bäras längre än 50 meter”*. SSBF vill därför på nytt lyfta att för enbostadshus där översta våningens fönster överstiger 5 meter behöver fast utrymningslösning lösas. Räddningstjänsten är inte alternativ utrymningsväg från enbostadshus. Den bärbara stegen når 11 meter, men är således inte användbar i planeringen av denna bebyggelse. Övriga krav gällande att räddningstjänsten ska komma 50 meter från samtliga entréer och att vägarna skall uppfylla bärighetsklass, lutning och bredd gäller dock fortfarande, varför SSBF ser positivt på att infartsvägen planeras som BK2 och att uppställning anordnas på det flackare partiet 50 meter från ny bebyggelse.

Miljö- och stadsbyggnads kommentar

Transport av farligt gods

Staden har en ambition att bevara Sturegården och ge byggnaden en flexibel markanvändning, därav ges byggnaden markanvändning Centrum i stället för nuvarande markanvändning Kontor. Däremot, på grund av de inom den nya detaljplanen tillkomna varsamhetsbestämmelserna och rivningsförbudet, kommer byggnadens utformning och placering på fastigheten begränsa vilken typ av verksamhet som kan bedrivas i den.

Vid en bygglovsansökan efter att detaljplanen har fått laga kraft, måste en framtida fastighetsägare redovisa bland annat hur räddningstjänstens tillgänglighet samt utrymning skall lösas på ett tillfredsställande sätt. Det gäller oavsett val av verksamhet. Om en framtida fastighetsägare önskar att använda Sturegården som hotell eller vandrarhem krävs omfattande ombyggnation med krav på brandskyddsdocumentation. Detta anses inte som genomförbart inom ramen av de planbestämmelser som kommer att styra användningen av fastigheten. Ett resonemang om möjlighet att använda Sturegården för verksamhetstypen Hotell/vandrarhem och riskbedömning av närheten till led för farligt gods har införts i planbeskrivningen.

Möjlighet till räddningsinsatser

Gällande den befintliga byggnaden har stycket som brandförsvaret refererar till gällande att utrymning från fönster/balkong i första hand dimensioneras för att kunna utföras med höjdfordon strukits och kapitlet har kompletterats med ett förtydligande av god tillgänglighet för räddningstjänsten.

Gällande den nya bostadsbyggnaden har planbeskrivningen kompletterats med information om att fast utrymningslösning behövas lösas. Plankarta och planbestämmelser inte får hindra detta, vilket det inte heller gör i det här fallet. Plankartan har följande bestämmelse om fasadutformning:

Byggnad ska uppfattas som gestaltningsmässigt väl integrerad i den kulturhistoriska miljön från tidigt 1900-tal. Fasad ska utföras med höggestaltningsambition, hög materialkvalitet och väl utformade detaljer. Byggnad ska utföras med sadeltak, mansardtak eller valmat tak. Byggnad får utformas med maximalt tre våningar.

Denna bestämmelse ska inte tolkas som ett förhinder av fast utrymningslösning.

Stycket ”Storstockholms brandförsvaret har även möjlighet att assistera vid utrymning med bärbara stegar från fönster där karmunderstycket/balkong räcket är beläget högst 11 meter över mark, vilket enbostadshuset på tre plan klarar. Då krävs det att framkomlighet för räddningstjänstens fordon anordnas så att stegen inte behöver bäras längre än 50 meter” har tagits bort från planbeskrivningen.

Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting

Region Stockholm har inga synpunkter på föreslagen detaljplan.

Miljö- och stadsbyggnads kommentar

Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.

Centrala Lidingö villaförening

Ändringen av förslaget till detaljplan efter samrådsskedet från två bostadsfastigheter till en är positivt men löser inte huvudproblemet.

Platsen för byggande av ytterligare bostäder är illa vald. Området är utbyggt gammalt villaområde, omgivet av en huvudled (Södra Kungsvägen) med Lidingös tätaste trafik och en större infartsväg (Mosstorpsvägen). Trafiken innebär att tillgängligheten till området är begränsad och utmanande ur trafiksäkerhetssynpunkt vid Infart/utfart från den nya fastigheten. Huvudcykelstråket förbi infarten ska dessutom korsas med dåliga siktinklar.

Det är bland annat detta som Teknik- och Fastighetsförvaltningen har invänt mot i samrådet, men utan gehör.

Varför ska man tillåta undantag för förbud mot direkt utfart på Södra Kungsvägen? För att inse vad det innebär att köra direkt ut på Södra Kungsvägen, rekommenderas ett besök på ELON. Det är riskfyllt att köra direkt ut på Södra Kungsvägen med den täta trafiken.

Om sopbilens angöring behöver förbättras kan detta genomföras utan att bebygga fastigheten bakom Sturegården.

Fastigheten föreslås bebyggas med långtgående krav på utformning, arkitektur och anpassning till den äldre bebyggelsen. Tomten ska bli 1700 m² och bostadsytan 130 m² BYA med tre våningsplan, totalt 390 m².

En sådan villa kräver ett bättre läge än en inklämd bullerstörd tomt vid en huvudled med 19 000 fordon/dygn, delvis nedsprängd i en mörk bergskärning.

Lidingö Stad borde i stället använda området bakom Sturegården som ett komplement som ska bevaras och inte begränsa möjligheterna för framtida användning av den kulturskyddade Sturegården.

Miljö- och stadsbyggnads kommentar

För att utreda hur planerad trafiklösning påverkar framkomligheten och trafiksäkerheten har en trafikutredning gjorts som underlag till detaljplanen. Sammantaget bedöms planen innebära både positiva och negativa konsekvenser. Planen möjliggör en uppställningsplats för sopbilen så att den inte behöver köra på gång- och cykelbanan som sker i dag. Detaljplanen innebär att fler bilar behöver använda in- och utfarten vilket ökar risken för en olycka. Dock är det endast ett nytt hushåll som kommer använda in- och utfarten så trafikökningen är liten. Genom att säkerställa god sikt vid utfarten minskar risken för olyckor.

Ingen vänstersväng kommer att kunna göras, varken in till fastigheterna eller ut från fastigheterna. In- och utfart kommer att ske på samma sätt som i dag, endast med högersväng in och ut. Södra Kungsvägens mittrefug kommer att vara kvar efter planens genomförande och hindrar vänstersvägar. Det finns flertalet in- och utfarter på Södra Kungsvägen, där det inte har varit möjligt med alternativa lösningar. In- och utfarten vid Högvattnet 10 finns redan i dag.

Den nya uppställningsplatsen för sopbilen möjliggörs genom den nya detaljplanen, därav kan inte ombyggnaden ske inom gällande plan på det sättet den är utformad att fungera efter detaljplanen.

Kontoret har genom detaljplaneprocessen studerat förutsättningar och lämplighet att stycka av fastigheten för att tillskapa en ny bostadsfastighet bakom Sturegården genom bland annat utredningar gällande omgivningspåverkan och trafik. Sammantaget har processen kommit fram till att det är lämpligt att tillskapa en ny bostadsfastighet utifrån de förutsättningar som finns på platsen. En ny bostadsfastighet anses inte begränsa möjligheterna till användning av Sturegården, tvärtom så öppnar planen upp användningsområdena då markanvändningen ändras från Kontor till Centrum, samtidigt som varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud skyddar Sturegårdens kulturhistoriska värden.

Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.

Lidingö stad

Lärande- och kulturförvaltningen

Förvaltningen har inga synpunkter på detaljplaneförslaget.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.

Teknik- och fastighetsförvaltningen

Avfallsenheten

Enheten har tittat på Trafikutredningen för Högvattnet 10.

Det är en klar förbättring mot dagens hämtförhållanden, men förvaltningen har ändå några synpunkter:

- Vi förutsätter att parkeringsfickan som görs blir lastzon med p-förbud då hämtningsfordonet annars inte kommer att hämta om det står parkerade bilar där.
- I trafikutredningen nämner man att sopbilen är bemannad med två personer och en kan sitta kvar i bilen medan den andra går ut på "rätt" sida i trafiken. Dagens sophämtning utgår från att det ofta endast är EN person i bilen som både ska köra och gå ut och hämta.
- En dragsträcka på 10 meter är för långt för att inte extra avgifter ska utgå för de fastighetsägare som har sopkärlen. Alla sträckor utöver 5 m kostar extra och vi vill redan från början påpeka detta så att det är känt. Vid nybyggnation och nyplanering brukar man planera så att sopkärl kan stå på fastighetsgräns på det sätt som stadens Avfallsföreskrifter säger.
- Viktigt att snöröjning och halkbekämpning fungerar väl så att det inte är snö- och isvallar mellan bilens stoppställe och kärLEN vid hämtning.
- Om kärLEN ska dras över cykelbana och nedför trottoarkanten vill vi ha en infartssten vid hämtstället så att det går lätt att dra ner kärLEN.

Trafikenheten

Synpunkterna som framfördes i samrådet kvarstår.

Teknik- och fastighetsförvaltningen anser att förslaget har en negativ påverkan för både trafiksäkerheten och framkomligheten vid utfart från de föreslagna fastigheterna. Södra Kungsvägen är en av Lidingös mest trafikerade vägar med ca 19 000 fordonspassager per dygn. Vid fastigheten Högvattnet 10 är hastighetsbegränsningen 60 km/h, att ha utfarter direkt ut på en väg med mycket trafik och relativt hög hastighetsbegränsning försvårar framkomligheten och försämrar trafiksäkerheten kraftigt. Vänstersväng, både in till fastigheterna och ut från dem, kommer att medföra köbildning och innebära stora risker för trafiksäkerheten.

För gående och cyklister uppstår risker på grund av dålig sikt från utfarten vid Högvattnet 10. Förslaget uppfyller inte Lidingö stads riktlinjer för in- och utfarter då sikttrianglar om 2,5 meter inte kan uppfyllas utan att göra intrång på bullerplanket för grannfastigheten. Den föreslagna parkeringsfickan är positiv ur ett trafiksäkerhetsperspektiv för cyklister men eftersom GC-banan innanför blir avsmalnad så riskerar det att försämma framkomligheten.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Avfallsenheten

Uppställningsplatsen för sopbil ska vara tillgänglig för hämtningsfordon under de tider som sopbilen behöver använda ytan. Under de tider det gäller kommer ytan att skyltas med parkeringsförbud.

I trafikutredningen nämner man att det kan vara önskvärt att sopbilen är bemannad med två personer så att föraren kan sitta kvar i bilen medan passageraren utför hämtningen. Genom detta kan man undvika att föraren behöver öppna dörren mot den trafikerade leden Södra Kungsvägen. Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande gällande detta.

In- och utfart samt avfallshantering kommer att lösas genom servitut eller gemensamhetsanläggning i den sydvästra delen av plankartan. Sopkärnen avses att placeras så nära uppställningsplatsen som möjligt utan att hindra trafiksäkra in- och utfartsmöjligheter. Detaljplanen strävar till att följa avfallsföreskrifterna i mest möjliga mån. Planbeskrivningen har kompletterats med förtydligande gällande detta.

Inget av planbestämmelserna eller plankartan hindrar en effektiv snöröjning och halkbekämpning eller att en infartssten vid hämtstället kan användas.

Trafikenheten

Ingen vänstersväng kommer att kunna göras, varken in till fastigheterna eller ut från fastigheterna. In- och utfart kommer att ske på samma sätt som i dag, endast med högersväng in och ut. Södra Kungsvägens mittrefug kommer att vara kvar efter planens genomförande och hindrar vänstersvängar.

För att utreda hur planerad trafiklösning påverkar framkomligheten och trafiksäkerheten har en trafikutredning gjorts som underlag till detaljplanen. Sammantaget bedöms planen innebära både positiva och negativa konsekvenser. Planen möjliggör en uppställningsplats för sopbilen så att den inte behöver köra på gång- och cykelbanan som sker i dag. Detaljplanen innebär att fler bilar behöver använda in- och utfarten vilket ökar risken för en olycka. Dock är det endast ett nytt hushåll som kommer använda in- och utfarten så trafikökningen är liten. Genom att säkerställa god sikt vid utfarten minskar risken för olyckor.

Sikten söderut har varit begränsad av ett plank vid fastigheten Högvattnet 9. Planket har nu placerats på egen fastighet och sikten vid in- och utfarten har förbättrats.

Yttrandet från trafikenheten medför ingen justering av planhandlingarna.

Omsorgs- och socialförvaltningen

Omsorgs- och socialförvaltningen har inga synpunkter på förslaget till detaljplan.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.

Övriga privatpersoner

Privatperson 1

Det är tråkigt att ni tar grönområden för att bygga 2 nya bostadsfastigheter bakom Sturegården. Ni tar bort av skogen där barn leker. Bygg en lekplats för alla barn i området på den marken i stället. Att förlägga bostadsfastigheter bakom Sturegården är ingen bra idé. Det kommer bli svåråtkomligt med sophämtning, postleverans samt annat som ska levereras till de nya fastigheterna. Om det ska bli kontor eller annan centrumverksamhet i Sturegården så kan tomten bakom användas till trädgårdsservering. Ett annat alternativ är att ge öns bästa blomsterhandel möjlighet att bedriva floristverksamhet där. Måste påpeka att det är oerhört tråkigt att Gullvillan (Gullvivan) fick lägga ned pga att en paddelbana byggs i deras lokaler. Vi är många som saknar den bästa floristen på ön.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

I detaljplaneförslagets antagandehandlingar är det endast en ny bostadsfastighet som tillåts på baksidan av Sturegården. Kontoret har genom detaljplaneprocessen studerat förutsättningar och lämplighet att stycka av fastigheten för att tillskapa en ny bostadsfastighet bakom Sturegården genom bland annat utredningar gällande omgivningspåverkan och trafik. Sammantaget har processen kommit fram till att det är lämpligt att tillskapa en ny bostadsfastighet utifrån de förutsättningar som finns på platsen. Sophämtning, postleverans och annat kommer att vara möjligt att lösa på ett tillfredställande sätt.

Detaljplanen är en förutsättning för att kunna bedriva centrumverksamhet, exempelvis florist, då den nya markanvändningen tillåter det. Den nya bostadsfastigheten på baksidan hindrar inte verksamhetstypen eller användande av den trädgård som kommer att vara kvar på fastigheten.

Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.

4 Sammanfattande bedömning och förslag till vidare handläggning

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

Planbeskrivning

Farligt gods

- Ett resonemang om möjlighet att använda befintlig byggnad som verksamhetstyp Hotell/vandrarhem och riskbedömning av närheten till led för farligt gods har införts i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med att det för den nya bostadsbyggnaden behövs fast utrymningslösning.

Räddningstjänstens tillgänglighet i området

- Stycket gällande den befintliga byggnaden att utrymning från fönster/balkong i första hand dimensioneras för att kunna utföras med höjdfordon har strukits och kapitlet har kompletterats med ett förtydligande av god tillgänglighet för räddningstjänsten.
- Stycket där det står att *"Storstockholms brandförsvar har även möjlighet att assistera vid utrymning med bärbara stegar från fönster där karmunderstycket/balkong räcket är beläget högst 11 meter över mark, vilket enbostadshuset på tre plan klarar. Då krävs det att framkomlighet för räddningstjänstens fordon anordnas så att stegen inte behöver bäras längre än 50 meter"* har tagits bort i planbeskrivningen.

Teknisk försörjning

- Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande gällande arbetsmiljö vid sophämtning.

Genomförandefrågor

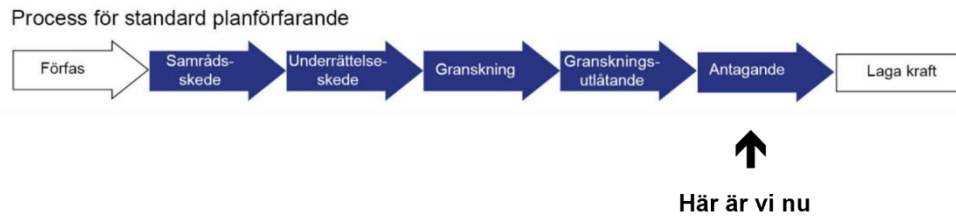
- Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande av delen där inlösen av allmän plats är författad.

Plankarta

- Plankartan har justerats med korrekt symbol som illustrerar planområdesgränsen.

Därutöver har planhandlingarna generellt setts över och redaktionella ändringar utförts.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget, med de revideringar som utförts, innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen. Nästa steg i planprocessen blir antagandeskedet.



Sakägare som lämnat skriftliga synpunkter under granskningsskedet och inte fått dem tillgodosedda (rätt att överklaga)

Följande sakägare fick inte sina framförda synpunkter helt tillgodosedda vid utarbetande av antagandehandlingarna:

- Tillgänglighetsrådet
- Centrala Lidingö villaförening
- Teknik- och fastighetsförvaltningen
- Privatperson 1

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Hanna Brandshaug
Planarkitekt