



## Start-PM

### Detaljplan för Björnbo

---

#### Ärendet

Området Björnbo byggdes av SPP på 50-talet som seniorboende. Bebyggelsen och parkmiljön har höga kulturmiljövärden. AB Cisterna har ansökt om planbesked för att utveckla Björnbo med 200-300 nya lägenheter samt ett friskvårdscenter och gemensamma lokaler.



Orienteringskart, planområde är markerat med rött.

## **Ansökan**

AB Cisterna vill komplettera området med 200-300 nya lägenheter fördelat på

- 150-200 trygghetslägenheter
- 50-100 vanliga lägenheter i flerbostadshus och radhus
- Ett gruppboende med cirka 10 lägenheter.

Förslaget i planansökan innehåller ny bebyggelse i tre områden.

Nya bostäder föreslås i sydöstra delen med koppling till torget och Söderhusen. Bebyggelsen består av trygghetslägenheter samt friskvårdscenter och samlingsal. Bebyggelsen är till största delen fyra våningar.

Cisterna har även planer på att etablera ett Björnbo friskvårdscenter delvis i den befintliga centrumbyggnaden samt genom att bygga till denna. Här skulle vårdcentral, specialistvård, gym, träningssal, bad, en större samlingsal med mera kunna inrymmas. Cisterna har ambitionen att Björnbos restaurang öppnas upp för allmänheten. Det nya friskvårdcentret tillsammans med restaurangen är tänkt att skapa en ny mötesplats för Lidingöbor.

Även i den norra delen av planområdet föreslås trygghetslägenheter. Bebyggelsen föreslås vara tre till sex våningar.

I sydvästra delen med infart från Elfviksvägen föreslås ”vanliga” bostäder. Här är en blandning av bostadsrätt och hyresrätt trolig.

Cisterna har även förslag på att öka tillgängligheten i området och möjliggöra för fler att ta sig ut i parken.

I ansökan föreslås bilparkeringen till stor del ligga under mark.

I ansökan ingår även Vision för Björnbo, antikvarisk förundersökning, kulturhistorisk konsekvensanalys samt skisser.



*Illustrationsplan från ansökan. Föreslagen ny bebyggelse illustreras med orangefärgade byggnader, BSK Arkitekter. Bilden är beskuren.*

## **Syfte**

Planens syfte är att förtäta Björnbo med olika typer av bostäder samt skapa möjlighet att utveckla befintlig verksamhet.

I samband med planläggning kan befintlig bebyggelse med omgivning få bevarandebestämmelser eller skyddsbestämmelser.

## **Geografisk avgränsning och markägförhållande**

Området är beläget i stadsdelen Bo och ligger söder om Norra Kungsvägen.

Arealen är knappt 10 hektar.

Planområdets exakta gräns kommer att fastställas under detaljplaneprocessen. Detaljplanen kan komma att delas upp i flera detaljplaner under planprocessen.

Fastigheten Björnbo 2 ägs AB Cisterna, som är ett helägt dotterbolag till Wallfast AB. Till området hör även äldreboendet Nilstorpsgården, som byggdes 2006 och innehåller 81 boenderum. Det ligger dock på en annan fastighet och kommer inte att ingå i detaljplanen.

## **Planförhållanden och riktlinjer**

### *Översiktsplanen*

Området Björnbo redovisas i översiktsplan 2012 som ett av Lidingös utvecklingsområden. Området har potential att kompletteras med bebyggelse. Här föreslås flerbostadshus och eventuellt radhus samt att man ska ge förutsättningar att utveckla den befintliga verksamheten. Inför fortsatt planering ska naturområdenas biologiska och rekreativa värde, liksom bebyggelsens kulturvärden särskilt uppmärksammas.

### *Kulturmiljöprogram*

I det kulturmiljöprogram "Lidingös kulturhistoriska miljöer", som antogs av kommunfullmäktige 1990 och som översiktsplanen hänvisar till, noteras Björnbo som en kulturhistorisk helhetsmiljö.

På miljö- och stadsbyggnadskontoret pågår en uppdatering av kulturmiljöprogrammet som ska vara klart under 2015. En preliminär bedömning av Björnbo är att området har mycket stort kulturhistoriskt värde, bland annat samhällshistoriskt, socialhistoriskt, arkitekturhistoriskt och konstnärligt värde. Området är unikt i sitt slag och allt är utfört med hög kvalitet.

Byggnadernas placering i terrängen och deras inbördes förhållande till varandra är ett särskilt viktigt karaktärsdrag. Områdets struktur och karaktär bör bevaras. Området som helhet och samtliga byggnader har mycket stora kulturhistoriska värden och bör omfattas av skyddsbestämmelser.

### *Gällande detaljplaner och fastighetsplan*

Gällande detaljplan för området är den stadsplan som fastställdes 1955-10-07 (aktbeteckning 0186-115/1955C). Planen anger i huvudsak bostadsändamål men också restaurangändamål samt ett garage.

Gällande detaljplan för området Ektorpsgården vann laga kraft 1995-03-21 (aktbeteckning 0186-P95/0221-3).

Gällande detaljplan för området Nilstorpsgården och en liten del av fastigheten Björnbo 2 vann laga kraft 2008-03-27 (aktbeteckning 0186-P08/0327-2). Detaljplanen har genomförandetid kvar till 2023-03-27.

I fastighetsplan för Björnbo 2 anges att Björnbo ska utgöra en fastighet, fastställd 1970-12-18 (aktbeteckning 0186-150/1970D). Fastighetsplanen är upphävd för de delar där ny detaljplan har tillkommit.

### *Grönplan*

Grönplan för Lidingö antogs av kommunfullmäktige den 29 september 2014.

I grönplanen anges mål för Lidingös grönstruktur.

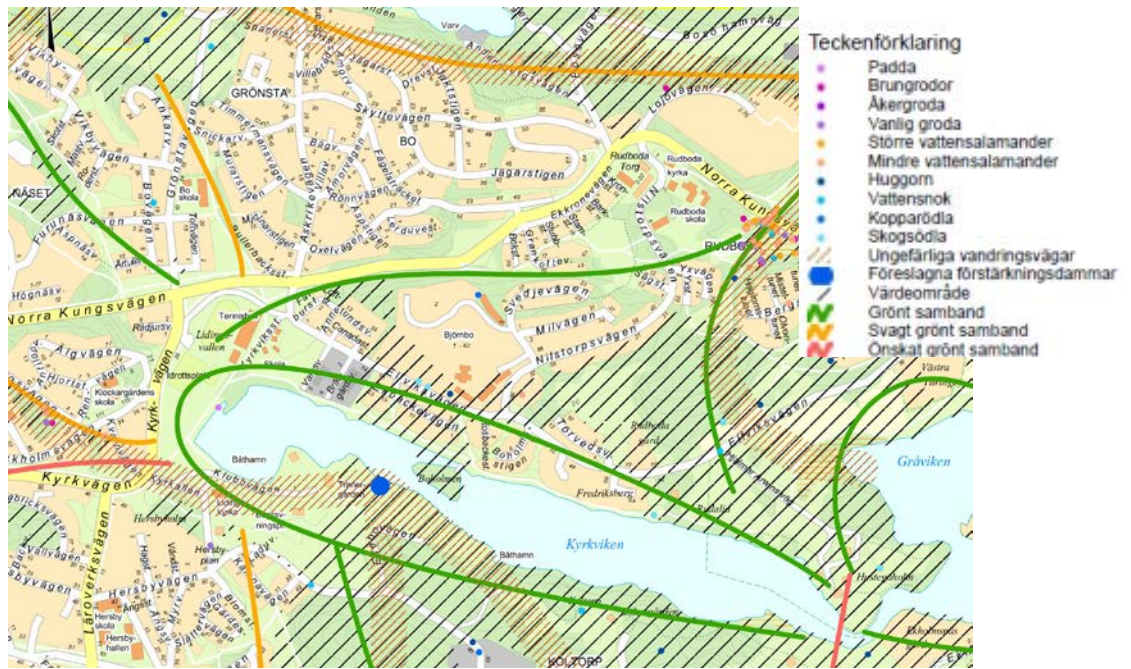
- Lidingöborna har en god tillgång till parker och natur av god kvalitet i en sammanhängande grönstruktur
- Lidingö har en långsiktigt fungerande grön infrastruktur med ett rikt och livskraftigt växt- och djurliv
- Lidingö har en stark identitet och attraktionskraft genom sina gröna kulturmiljöer och landskapskaraktärer

Grönplanen visar att södra delen av fastigheten Björnbo 2 ingår i värdeområde för strategiska samband. Värdeområdena ska bevaras och vårdas för att bibehålla och utveckla sina ekologiska och rekreativa värden. Möjligheten att bibehålla och utveckla områdenas specifika ekologiska och rekreativa värden får inte påverkas av nyexploatering.

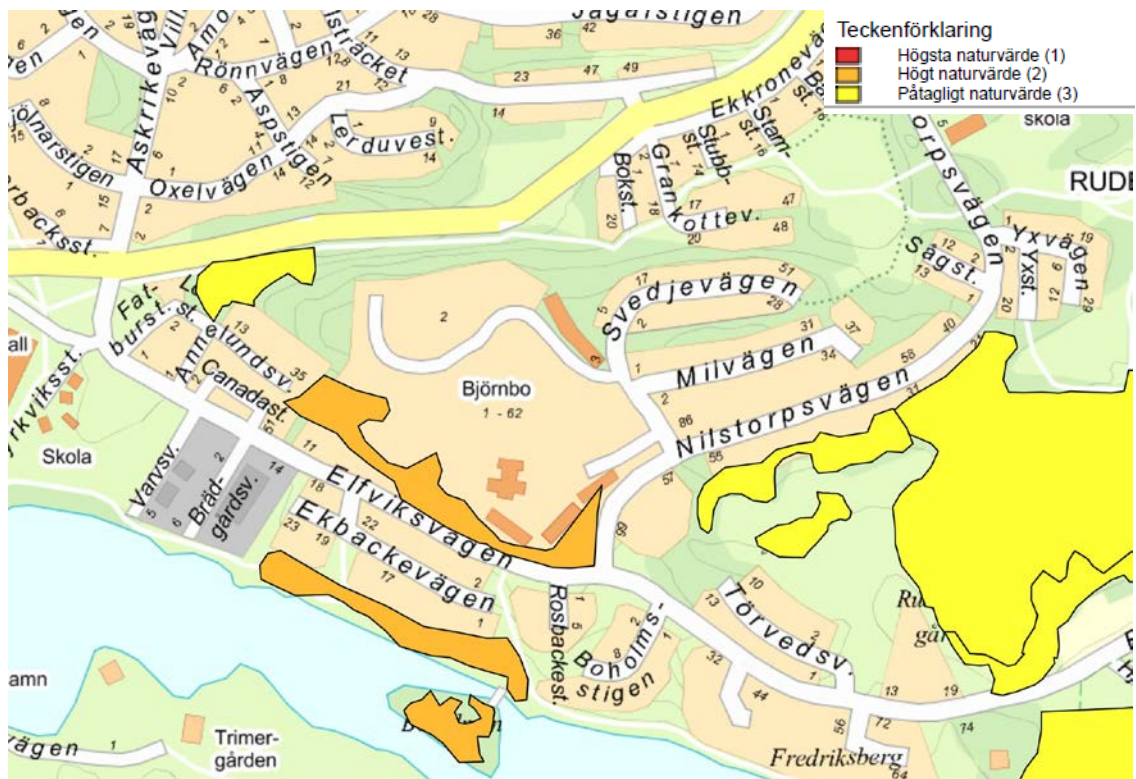
I värdeområden är kraven på att undvika eller anpassa ingrepp och åtgärder större än i grönstrukturen i stort i och med att värdeområdena bedöms vara kärnan i Lidingös grönstruktur.

Grönplanens naturvädesklassning visar att fastighetens sydvästra del har högt naturvärde då den innehåller ädellövskog.





Karta strategiska samband, från Grönplan



Karta naturvärdesklassning, från Grönplan



## Förutsättningar och förändringar

### Stads- och landskapsbild

Björnbo ligger på en höjd norr om Kyrkviken mellan Norra Kungsvägen och Elfviksvägen. I söder sluttar terrängen relativt brant ner mot Elfviksvägen. Högre upp är marken av hållmarkskaraktär. Byggnaderna är varsamt placerade i landskapet. Ett landmärke i området är det höga punkthuset (Centralhuset) vid torget.



Ortofoto över Björnbo, fastigheten Björnbo 2 är markerad med rött

#### *Bebyggelseområden*

Bebyggelsen inom Björnbo uppfördes till största delen 1952-56 med hyreslägenheter och som kollektivboende för äldre efter ritningar av arkitekterna Sven Backström och Leif Reinius. Anläggningen som uppfördes av SPP var tänkt att vara nyskapande med bostäder, restauranger, butiker, läkarmottagning och ett mindre sjukhus.

Bebyggelsen består idag av 235 seniorlägenheter, 35 äldreboendelägenheter och 19 radhus/kedjehus samt gemensamma lokaler.

Byggnaderna håller mycket hög arkitektonisk kvalitet och är utomordentligt väl placerade i landskapet. Bebyggelsen är samlad i framför allt tre olika områden, torget, borggården och radhusen.

## Torget

I områdets södra del ligger det nio våningar höga punkthuset. Ihopbyggt med punkthuset ligger en byggnad i en våning, som inrymmer foajé, matsal och butik. Detta utgör huvudentrén till området. I sydöstra delen av området ligger Söderhusen och Ektorpsgården, som är enplansbyggnader med suterrängvåning. Mellan punkthuset, Ektorpsgården och Söderhusen finns en gångtunnel som kopplar ihop bebyggelsen.



Foto höghuset och matsalen från väster. Christer Wik.

## Borggården

Högst i området, på en plåtå, ligger fyra längor placerade i kvadrat runt en stor gård som har karaktären av naturtomt. Längorna är i tre våningar och svagt konkava. De långa fasaderna livas på ena sidan av rytmiskt återkommande burspråk och på andra sidan med rytmiskt indragna snedskurna fasadpartier med balkonger. Nivåskillnaden mellan den södra delen och Borggården överbryggas genom en inre koppling i det höga punkthuset över till husen kring Borggården.



Foto Borggården. Christer Wik.



Foto Borggårdens västra länga och höghuset i fonden. Christer Wik.



## Radhusen

I områdets nordvästra del ligger två radhuslängor i två våningar samt sju kedjehus också i två våningar. Dessa byggnader är i autentiskt skick.



Foto radhusen. Christer Wik.

Övriga byggnader på området ligger i västra delen av Björnbo, här finns Backafall och Gröna stugan samt personalbostäder och garage, nere vid Elfviksvägen.

### *Natur och grönområden*

En stor del av fastigheten är idag skog eller anlagd park. Trädgårdsarkitekten Walter Bauer anlade parken på 1950-talet och området karaktäriseras av ett samspel mellan arkitektur och natur. Idag är parken i behov av upprustning.

Som beskrivits ovan ingår södra delen av fastigheten Björnbo 2 i Grönplanens värdeområde för strategiska samband. Grönplanens naturvärdesklassning visar också att fastighetens sydvästra del har högt naturvärde. Var det är lämpligt med ny bebyggelse ur naturmiljösynpunkt behöver därför utredas under planarbetet.

## **Markförhållanden**

Marken består till största delen av berg. Den syvästra spetsen ner mot Elfviksvägen består av morän.

## **Gator och trafik**

Angöring till Björnbo sker via två olika infarter på Svedjevägen samt via Elfviksvägen i sydväst. De tre infarterna når olika områden på Björnbo, i sydöstra delen nås torget och punkthuset, i norra delen nås Borggården och radhusen och i sydvästra delen nås personalbostäderna.

Tillkommande bebyggelse kommer förmodligen att angöras via dessa tre gator. En trafikutredning som studerar trafikmängd och kapacitet kommer att tas fram under planarbetet. Även den sydvästa infarten från Elfviksvägen bör ingå i detta arbete.

Gatorna är asfalterade och gaturummet är småskaligt. Gatorna kring ny bebyggelse bör ha samma småskalighet.

#### *Parkering*

Bilparkering sker idag utspritt i området och till allra största del på öppen mark. Intill Nilstorpsgården finns parkering med carport. En stor del av parkeringsplatserna är förhyrda medan gästparkering främst finns vid torget.

Behovet av parkeringsplatser behöver studeras i planarbetet. I ansökan ligger en stor del av bilparkeringen under mark. Detta innebär att natur- och parkmark kan sparas och är en viktig förutsättning för förtätning i området.

Enstaka cykelparkeringar finns i området. Möjlighet till cykelparkering under tak bör studeras i planarbetet.

#### *Gång- och cykelvägar*

Det finns en gångbana längs den södra infarten från Svedjevägen fram till torget. I övrigt samsas gående, cyklister och bilister om gaturummet. Detta fungerar väl idag eftersom fordonsrörelserna är få i området. Under planarbetet bör behovet av ytterligare gångbanor utredas.

Det finns gångvägar samt trappor mellan Borggården och torget samt vidare ner mot gröna stugan, Backafall och personalbostäderna. Gångvägarna är inte tillgänglighetsanpassade på grund av den kuperade terrängen.

Mellan Borggården och punkthuset finns en förbindelsegång inomhus. Den fortsätter i källarplan vidare till Söderhusen.

#### *Kollektivtrafik*

Området trafikeras med buss 212 fram till torget. Bussen går med halvtimmestrafik under rusningstid och under lågtrafik varje timme.

### **Teknisk försörjning**

Området är anslutet till kommunalt vatten- och avloppsledningsnät (VA). VA-ledningarnas kapacitet kan komma att behöva utredas under planarbetet.

Området består idag till stor del av gröna ytor och dagvattnet kan därmed tas hand om lokalt. Dagvattenhantering kan behöva studeras i enskilda lägen där marken blir hårdgjord.

I området finns kommunal avfallshämtning.

Idag värms de äldre delarna av bebyggelsen med fjärrvärme och det nya äldreboendet har bergvärme. Troligen kommer ny bebyggelse att värmas upp med bergvärme. Även solceller och solfångare kan komma att bli aktuellt på ny bebyggelse.

## **Störningar**

### *Buller*

Enligt trafikbullerutredning framtagen av Ramböll Sverige AB 2008-11-17 är norra delen av fastigheten något bullerstörd (över 55 dB(A)). Detta påverkar förmodligen inte föreslagen ny bebyggelse men en bullerutredning bör tas fram under planarbetet. Även buller från Elfviksvägen bör då utredas.

### *Risk*

Ungefär 40 meter norr om fastigheten ligger Norra Kungsvägen, vilket är en sekundär transportled för farligt gods. Idag finns ingen målpunkt för farligt gods öster om planområdet på Elfvikslandet. Det innebär att det förmodligen är möjligt ur risksynpunkt att bygga enligt ansökan. Enligt länsstyrelsens rekommendation ska dock en riskutredning göras för all nybyggnation inom 150 meter från en sekundär transportled för farligt gods.

## **Tillgänglighet**

Området är mycket kuperat. Tillgängligheten kommer att studeras under planarbetet. Ett förslag är att använda spänger som går ut i park- och naturmarken och är tillgänglighetsanpassade, vilket möjliggör att fler kan ta sig ut i närmiljön.

## **Miljökonsekvenser**

En behovsbedömning som belyser planens miljökonsekvenser tas fram under planarbetet.

## **Kommunal service**

Inom området kan eventuellt en vårdcentral öppnas. Kommunal service finns idag närmast i Lidingö centrum.



## Frågor att utreda

Under planarbetet bör en rad frågor och alternativa lösningar bearbetas och utreda vidare.

- Kulturmiljö, skyddsbestämmelser
- Naturmiljö
- Antalet bostäder
- Buller
- Risk från sekundär transportled av farligt gods
- Volym och gestaltning/arkitektur på tillkommande bebyggelse
- Anpassning till befintlig bebyggelse inom och utanför Björnbo
- Trafikutredning samt eventuellt behov av gångbanor
- Tillgänglighet
- Parkering och bilpool
- Dagvatten
- Eventuell fastighetsreglering
- Kapacitet på VA-ledningar

Söder om planområdet på andra sidan Elfviksvägen ligger idag en byggvaruhandel och båtuppställningsplatser. Lidingö stad har för avsikt att planlägga detta område. Planarbetet förväntas starta under 2015. Flera frågor bör studeras tillsammans för dessa två planområden, så som trafik och utblickar.

## Genomförande och ekonomi

Kostnaden för planläggningen kommer att tas ut genom planavtal. Utredningar och andra kostnader som tillkommer planarbetet bekostas av fastighetsägaren. Erforderliga avtal avseende genomförandefrågor kommer att tecknas mellan parterna.

Fastighetsreglering mellan stadens mark och Björnbo 2 kan eventuellt behövas.

## Planprocess och tidplan

Detaljplanen föreslås handläggas med normalt förfarande, utan program och kan under förutsättning att planutskottet fattar beslut om föreliggande start-PM handläggas enligt följande tidsplan:

|            |                       |
|------------|-----------------------|
| Samråd     | 1: a kvartalet 2016   |
| Granskning | 3: dje kvartalet 2016 |
| Antagande  | 3: dje kvartalet 2017 |

## **Miljö- och stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning**

Området för Björnbo pekas ut i Översiktsplan 2012 som ett utvecklingsområde. Miljö- och stadsbyggnadskontoret är positivt till förtätning inom området och att verksamheten kan utvecklas. Dock behöver både kulturmiljön och naturmiljön utredas och detta sätter till stor del ramarna för vilka områden inom Björnbo 2 som kommer vara lämpliga att bebygga. Kontoret anser att dokumenten i ansökan som behandlar kulturmiljö behöver bearbetas.

Den nya bebyggelsen ska anpassa sig till den befintliga bebyggelsen inom Björnbo men även utanför. Inom området finns idag bebyggelse i mellan en och nio våningar med tyngdpunkt på två till tre våningar.

Ny bebyggelse behöver anpassas lika varsamt i landskapet som den befintliga. Den nya bebyggelsen bör också ha lika arkitektoniskt höga kvaliteter som den från 1950-talet.

Cisterna vill enligt förslaget bygga 200-300 nya lägenheter. Idag finns ungefär 350 bostäder i området Björnbo. Förslaget innebär som mest alltså nästan en fördubbling av antalet bostäder. Miljö- och stadsbyggnadskontoret anser att antalet nya bostäder behöver minskas, men vad som är lämpligt antal nya bostäder behöver utredas under planarbetet.

En stor del av tillkommande parkering i förslaget föreslås ligga i garage. Det möjliggör att natur- och parkmark kan sparas. Miljö- och stadsbyggnadskontoret anser att parkering i garage är en förutsättning för exploatering. Behovet av antalet parkeringsplatser liksom alternativa lösningar så som bilpool behöver utredas under planarbetet.

Björnbo som helhet och samtliga byggnader har mycket stora kulturhistoriska värden. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att stor del av den befintliga bebyggelsen från 1950-talet bör få skyddsbestämmelser. Detta behöver studeras mer i detalj under planarbetet.

## **Miljö- och stadsbyggnadskontoret**

Malin Lindqvist  
Planchef

Johanna Lind  
Planarkitekt