



Planbeskrivning

Detaljplan för Högsätra idrottsområde, del av fastigheten Kantarellen 4 m.fl. i stadsdelen Gångsätra



Planområdet är markerat med rött

POSTADRESS

Lidingö stad
Miljö- och
stadsbyggnadskontoret
181 82 Lidingö

BESÖKSADRESS

Stockholmsvägen 50

TELEFON

08-731 30 00 vx

E-POST

miljo.stadsbyggnad@lidingo.se

INTERNET

www.lidingo.se

Inledning

Planens handläggning och handlingar

Idrottsområdet i Högsätra ingår som en del i det planprogram som godkändes av kommunfullmäktige i juni 2018 för Högsätra. Beslut att påbörja detaljplanearbete för idrottsområdet togs av kommunstyrelsen 2018-11-12 § 158. Planen tas fram med standardförfarande.



Planprocess standardförfarande

Bedömning av planens miljöpåverkan enligt miljöbalken

Miljö- och stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att detaljplanen inte medför en sådan betydande miljöpåverkan som fordrar en miljöbedömning och upprättande av miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. miljöbalken (MB). Projektet berör ett område där i huvudsak redan hårdgjorda ytor berörs. Detaljplanens genomförande bedöms med stöd av utförd undersökning enligt 6 kap. 6 § MB och Miljöbedömningsförordningen (2017:966) enbart medföra en mindre negativ påverkan på naturmark och en mindre negativ påverkan på landskapsbilden. Kvalitén på dagvattnet bedöms påverkas i positiv riktning liksom påverkan på vattenlevande arter. Planens konsekvenser bedöms varken enskilt eller sammantaget innebära en sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken. Förhållanden på plats, projektets påverkan på omgivningen och det som kan påverka planens lämplighet behandlas och bedöms inom ramen för planarbetet.

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser.
Till planen hör denna planbeskrivning.

Underlag

- Undersökning om betydande miljöpåverkan (Lidingö stad, 2020)
- Dagvattenutredning (Ramboll, 2020)
- Parkeringsutredning (Ramboll, 2020)
- Kapacitetsutredning VA Högsätra (WSP, 2016)
- Utredning av idrottsområde, Högsätra (Lidingö stad, 2016)
- Skolresepplan Högsätra skola (Lidingö stad, 2016)
- Kartläggning av geologiska förutsättningar för förtätning i Högsätra/Bergsätra (Bjerking, 2015)
- Miljötekniska markundersökning i Högsätra, Lidingö (Geosigma, 2015)
- Översiktliga markundersökningar vid Högsätra, Lidingö (ÅF, 2015)

- Allmän naturinventering i Högsätra/Bergsätra inför detaljplaneprogram (Sweco, 2014)
- PM Miljöteknisk provtagning (WSP, 2003)

Innehåll

1. Inledning	2
2. Planens syfte och huvuddrag	3
3. Tidigare ställningstaganden	7
4. Förutsättningar i området	8
5. Planförslaget	21
6. Reglering av markanvändning och bebyggelse	33
7. Konsekvenser av planen	36
8. Så genomförs planen	39

2. Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte

Planförslagets syfte är att Högsätra idrottsområde ska utvecklas till en trygg och attraktiv plats med mer yta för idrottshallar och utrymme för utomhusaktivitet. Nya sporthallar ska uppföras med hög gestaltungsambition. Syftet är att ett sportkomplex ska kunna växa fram över tid och möta olika behov. Planen ska också skydda och stärka naturmark med höga naturvärden.

Huvuddragen i förslaget

Detaljplanen omfattar ett cirka 8,7 hektar stort område centralt i Högsätra på södra Lidingö. Inom området finns i dag Danica sporthall, Danica isannex, en konstgräsplan för fotboll, skateramper och en dirtbikebana. Strax utanför planområdet ligger Childhodhallen som är en ishall. Högsätra idrottsområdet ligger i direkt anslutning till Högsätra skola och värdefulla rekreationer och grönområden. Planförslaget innehåller även en stor del naturmark och en mindre andel parkmark vilket syftar till att få ett avvägt möte i utvecklingen mellan idrottsytor och grönytor. Naturmarken möjliggör att en god dagvattenhantering kan anordnas.

Planförslaget möjliggör att ett sportkomplex kan växa fram över tid och möta olika behov. I och med idrottsområdets begränsade yta kan förslaget komma att innebära, vid ett helt utbyggt alternativ, ett storskaligt sammanbyggt idrottskomplex med flera hallar. Samtidigt behöver skateramperna flyttas inom området och dirtbikebanan behöver omlokaliseras till en annan plats på ön.

Planen har utgått från en möjlig utveckling av området där en ny sporthall öster om befintlig sporthall tillskapas, att nuvarande ishall permanentas eller byggs om och att en

ny hall för till exempel racketsport tillskapas söder om befintlig ishall. Samtidigt ska mer ytor för omklädningsrum, kontor och förråd tillskapas. Det ska också bli möjligt att ha ett idrottstält av åretrunkaraktär vid fotbollsplanen samtidigt som Käppala spillvattentunnel skyddas från andra typer av byggnader på platsen. Utredningar som ligger till grund för planförslaget utgår från detta scenario för att möjliggöra beräkningar, identifiera behov samt för att kunna göra nödvändiga avvägningar. Utöver idrottsändamål bekräftas en befintlig nätstation som i dag ligger på parkmark.

Detaljplanen görs generell på så sätt att enbart byggnadernas höjd regleras samt den byggbara ytans läge bestäms med hänsyn till omgivande naturvärden. För att undvika intrång i den värdefulla ekdungen i områdets östra del behöver en av de nya hallarna inkorporera en del av den befintliga sporthallen.

Planen har utformats så att idrottsområdet ska bli attraktivt för alla åldersgrupper och kunna användas under en större del av dygnet. Förslaget innebär att nya byggnader förses med fönster och ljusinsläpp och att en hög kvalitet på gestaltningen eftersträvas. Området föreslås få ett tillskott av belysning för att öka tryggheten under kvällstid och att platsen förses med parkmöbler som även kan komma till användning vid skolavslutningar och olika idrottsturneringar.

Planen ger också förslag på hur utomhusytorna kan användas. Exempel är en yta med motionsredskap centralt i området som passar för alla åldrar. Ytan där det i dag finns en dirtbikebana skulle kunna användas till exempel för en mindre träningsyta för fotboll eller för utomhuspadelbanor. På vissa platser innebär förslaget att gång- och cykelvägar behöver tas bort eller justeras i funktion och läge på grund av utbyggnad av nya idrottsbyggnader.

Den södra delen av planområdet utgör i dag ett instängt lågpunktsområde med begränsad avrinning. Det innebär att det finns risk för översvämning av befintlig fotbollsplan och av skogsområdet i sydöst vid mycket kraftiga regn (skyfall). En förutsättning för exploateringen är att marken vid fotbollsplanen höjs och att höjdsättningen av mark och nya idrottsbyggnader anpassas till översvämningsrisken. I det fall att fotbollsplanen inte kan användas som en tillfällig översvämningsyta längre genom att ett idrottstält placeras på platsen behöver en något större del av skogsområdet österut kunna tillåtas att översvämmas. Kringliggande bostadsbebyggelse ligger högre.

I dag avrinner dagvattnet från idrottsområdet orenat till största del genom ledningar direkt till Lilla Värtan. Förorenat dagvatten planeras att tas om hand i växtbäddar vid den befintliga parkeringsplatsen. Renare takdagvatten samlas upp och leds i ett nytt öppet dike sydost om dagens ishall för att sedan spridas ut i den befintliga utdikade våtmarken i öst. Mindre ingrepp i våtmarken kan behöva göras för att kunna sprida vattnet. Dagvattenhanteringen behöver planeras vidare där till exempel nivå för breddning till ledningsnätet bestäms.

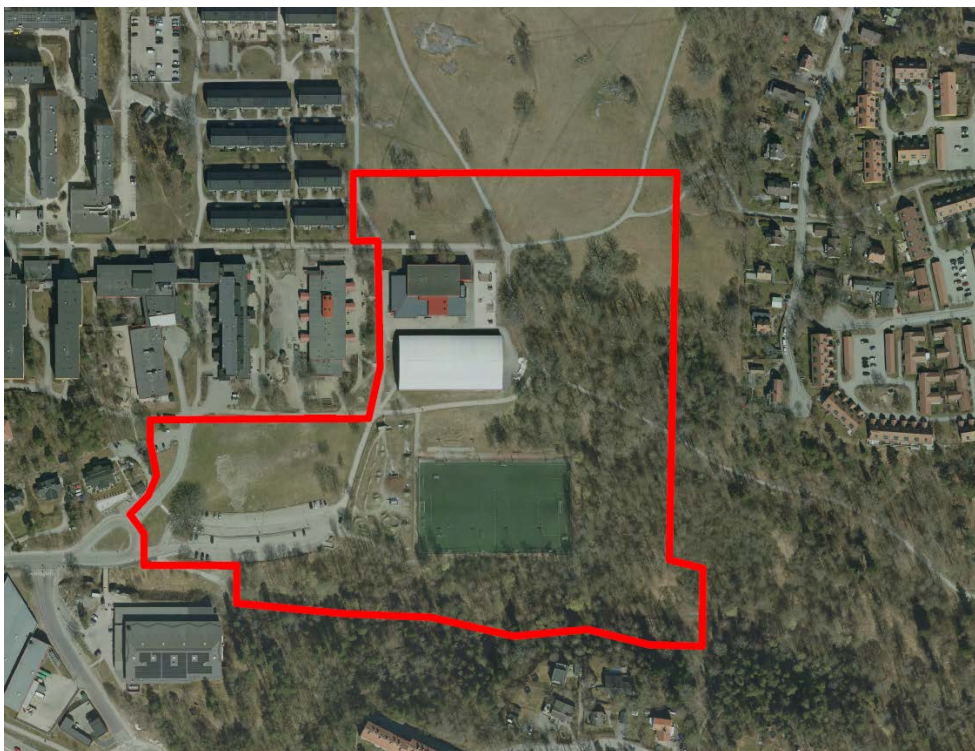


Bild med planområdets gräns markerad i rött.

Planområdets norra del utgörs av en större öppen gräsyta och ängsmark med stora rekreativvärden omgiven av villa- och radhusbebyggelse. Sydost om planområdet ligger ett skogsområde med välutnyttjade promenadstigar, gång- och cykelvägar. Planområdets södra del utgörs av ett skogsområde med en gång- och cykelväg längs en ravinliknande sträcka med höga upplevelsevärden.

Bebyggelsen västerut utgörs huvudsakligen av Högsätra skola och radhus på fastigheten Kantarellen 12. Lite längre bort nordväst om planområdet ligger miljonprogramsområdet Högsätra med en mer storskalig bebyggelse med karaktäristisk gul färg.

Planområdet är cirka 86 600 kvm stort. I mitten av planområdet ligger Danica Sporthall. Direkt söder därom ligger Danica isannex. Längre söderut finns en 11-manna fotbollsplan med måtten 60 x 100 meter. I området finns i dag också en skatepark och en dirtbikebana.

Områdets sydvästra del utgörs av en gräsyta som sluttar ner mot en asfalterad parkering med cirka 140 bilplatser som tillhör idrottsplatsen. Ett mindre cykelställ finns norr om sporthallen. Strax söder om bilparkeringen utanför planområdet ligger Childhodhallen som är en ishall för ishockey och konståkning.

3. Tidigare ställningstaganden

Intressen enligt 5 kap. miljöbalken – miljökvalitetsnormer (MKN)

EU:s vattendirektiv syftar till att skydda och förbättra vattenkvaliteten i samtliga unionens vattenförekomster. Vattendirektivet innebär bland annat att statusen på våra vattenförekomster inte får försämrats till följd av ny- eller ombyggnation. Miljökvalitetsnormer för vatten utgör kvalitetskrav. Recipienternas möjlighet att uppfylla beslutade miljökvalitetsnormer (MKN) får inte försämrats till följd av genomförandet av en detaljplan.

Recipient till planområdets dagvatten är Lilla Värtan söder om planområdet. I dagens läge är Lilla Värtans ekologiska status otillfredsställande och den kemiska statusen uppnår ej god status.

Grundinformation		Ekologisk status		Kemisk status	
EU-ID	Vattenförekomst	Ekologisk status	Kvalitetskrav och tidpunkt	Kemisk status	Kvalitetskrav
SE658352-163189	Lilla Värtan	Otillfredsställande	Måttlig 2027	Uppnår ej god	God kemisk ytvattenstatus

Översikt statusklassning och miljökvalitetsnormer för ekologisk status och kemisk status i vattenförekomsten Lilla Värtan (VISS, 2019).

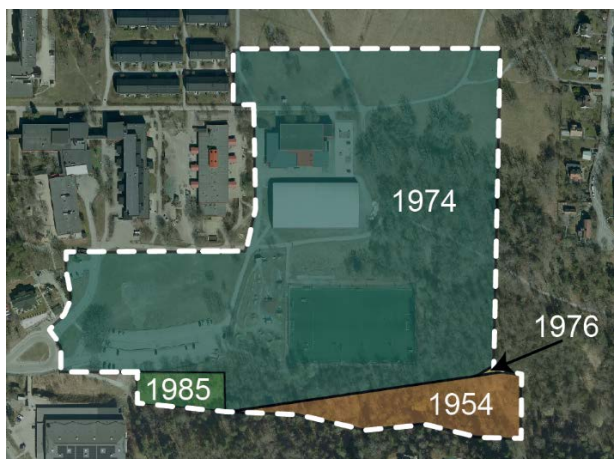
Översiktsplan och planprogram för Högsätra

Enligt stadens översiktsplan 2012 utgör den pågående markanvändningen på platsen av idrott och rekreation. Övergripande för Högsätraområdet är att grönstrukturens betydelse särskilt ska uppmärksammas.

Enligt planprogram 2018 ska fokus för Högsätraområdet bland annat vara på de offentliga rummen och deras funktion som mötesplatser. Ny bebyggelse ska präglas av variation och mänsklig skala. Idrott och aktiviteter bör vara för alla åldrar och gröna samband ska stärkas.

Detaljplan

Gällande detaljplaner för området är stadsplan från 1974 (0186-15/1975D), stadsplan från 1985 (0186-P85/1003-2) och stadsplan från 1954 (0186-2/1955E).



Bilden visar i dag gällande planer inom området.

4. Förutsättningar i området

Bebyggelse och markanvändning

Idrotts- och aktivitetsområdet i Högsätra är redan i dag ett nav för motion och möten. Platsen ligger strategiskt placerad mellan flera stråk som är viktiga för Lidingöbornas rekreation. Området är välanvänt av flera idrottsföreningar med både inomhus- och utomhusaktiviteter.



Översiktsbild på Högsätra idrottsplats med närområde.

Idrottslokalerna på platsen är i dag mindre ändamålsenliga och det är brist på klubbkontor, förråd och omklädningsrum vilket hindrar verksamheterna från att fungera optimalt.

Många upplever miljöerna runt idrottshallarnas baksidor som otrygga. Här finns också en storskalighet som upplevs som ödslig och området är folktomt under vissa tider på dygnet. I området förekommer klotter och skadegörelse och det finns behov av mer belysning.

Utomhusmiljön runt idrottshallarna, som används flitigt av förskoleklasser, skolelever och även för Högsätraskolans verksamhet, ger i dag ett slitet intryck och är i behov av upprustning.

Byggnader inom idrottsområdet

I planområdets mitt ligger Danica sporthall som ägs av staden. Byggnaden passar för gymnastik, olika typer av bollsporter och kampsport. I sporthallens källare finns åtta banor för luftgevärsskytte. Byggnaden som är från 1976 är i behov av viss upprustning. Sporthallen har ett slutet intryck med små fönsterpartier vilket skapar baksidor som kan upplevas otrygga samt en anonym entré som inramas av asfalt och betongytor.



Danica sporthalls norra fasad.



Sporthallens västra fasad med huvudentré.

Strax söder om sporthallen ligger Danica isannex som är en isrink med tält utan läktare. Den används huvudsakligen för ishockey och konståkning. Tältet på stativ ägs av föreningen Lidingö Vikings Hockey Club och har ett tillfälligt bygglov som går ut hösten 2020.



Danica isannex.

Även ishallen utgör en stor sluten byggnadskropp med baksidor som vissa tider av dygnet upplevs som otrygga.

Utomhusanläggningar inom idrottsområdet

I den södra delen av planområdet finns en större fotbollsplan med konstgräs. Det är en 11-mannaplan som även kan användas som två 7-mannaplaner. Planen används i dag med nyttjanderätt av IFK Lidingö Fotbollsklubb som har anlagt och äger konstgräset. Staden sköter driften av planen.



Fotbollsplanen med konstgräs. Tillhöger skymtar dirtbikebanan.

Vid sidan av fotbollsplanen finns en anlagd dirtbikebana med ramper och hopp. På baksidan av ishallen finns en skatepark som ägs och sköts av staden.



Skateramper på baksida av sporthallen.

Gräsytan söder om skolbyggnaderna används som pulkabacke men även för idrott i skolans undervisning. Ytan används också till exempel vid skolavslutningar och här har förekommit konsertarrangemang med en temporär scen vid parkeringsplatsen. På helger används den plana delen av gräsytan som uppvärmningsyta med mera inför kommande fotbollsmatcher.

Naturvärden

Högsätraområdets funktion i den regionala grönstrukturen

Lidingös ekologiska grönstruktur med kilområdena Sticklinge och Långängen-Elfvik utgör en del av Järvakilen på fastlandet. Högsätra ligger strax utanför Långängen-Elfvik kilområde som karaktäriseras av barrskogar/blandskogar med ibland stort inslag av gammal tall. Långängen-Elfvik är också rikt på gammal ek. Här finns både riktigt gamla ekar som har höga naturvärden i dag och gott om efterträdare som kan få riktigt höga värden om några decennier och ta över efter dagens riktigt gamla träd. Även om Lidingö räknas till Järvakilen så finns det viktiga samband även med Nacka-Värmdökilen och Bogesundskilen

Regionala nätverksanalyser av ekologiska samband för ädellövmiljöer såväl som för barrskogsmiljöer visar att de viktigaste spridningsvägar till och från Lidingö inte går i det samband som är utpekad i RUFS (Regionala utvecklingsplanen) utan längre söder ut. För ädellövmiljöerna ingår planområdet i det viktigaste sambandet, medan det viktigaste sambandet för barrskogsmiljöer går längre österut.

Ekologiska samband för ädellövskog

Planområdet ingår i ett lokalt och regionalt ekologiskt samband för ädellövmiljöer. I det förslag till avgränsning av värdetrakter för ekmiljöer i Stockholms län, som presenteras i "Grön infrastruktur i Stockholms län – bakgrund och tillstånd 2018" så ingår planområdet i de regionala värdetrakterna för ek. Lokalt på Lidingö ingår planområdet i spridningssambanden mellan kärnområdena för ädellöv i Larsberg och Långängen-Ekholmsnäs. Det är viktigt att de riktigt gamla ekarna såväl som de något yngre efterträdarna i planområdet bevaras för att spridningsvägarna för eklevande arter ska kunna upprätthållas i framtiden både på lokal och regional nivå.

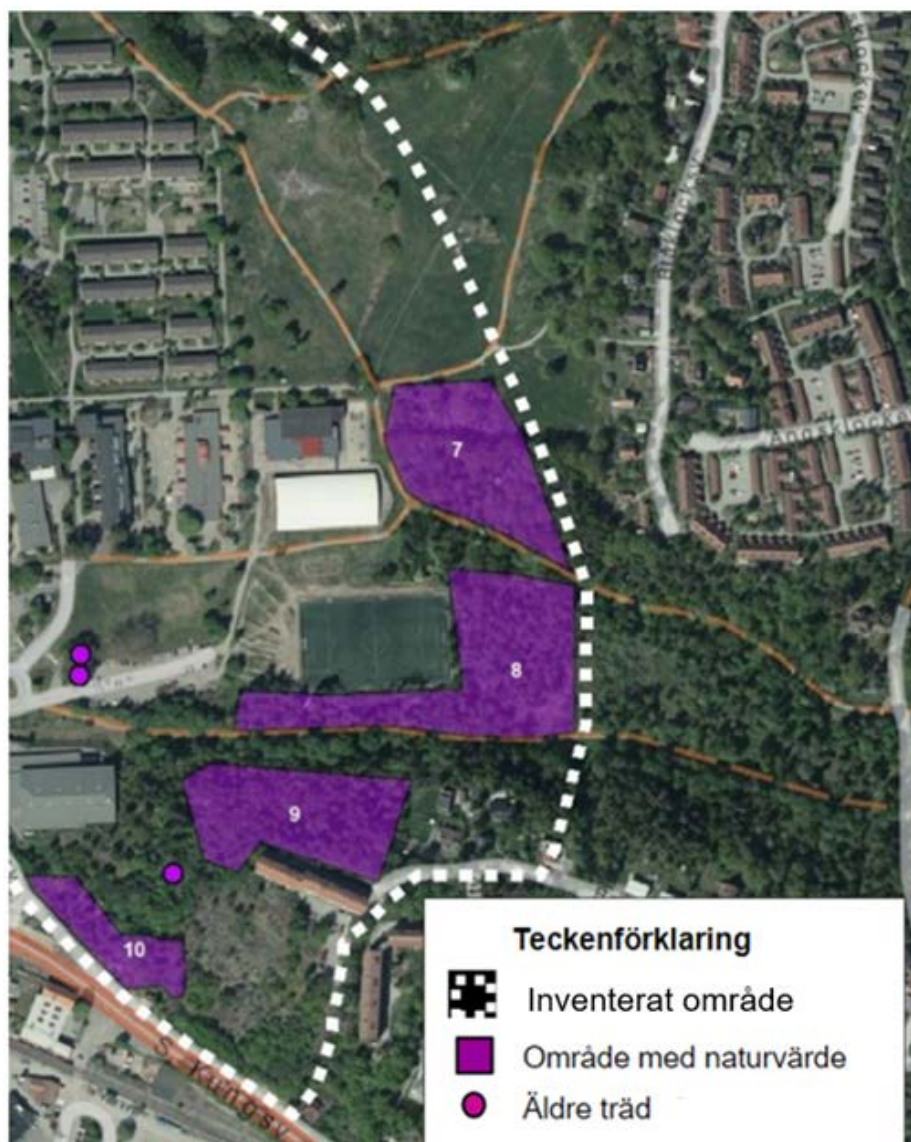


Ekologiska samband för ädellövskog. Svart pil – starka samband, grå pil – samband, grön pil – samband över kommungräns, beige pil sammanhängande kärnområde. Högsåtra idrottsplats läge framgår med röd markering.

Naturinventering

En allmän naturinventering med naturvärdesbedömning har utförts av hela Högsåtraområdet enligt Skogsbiologernas metodik (Sweco, 2014-04-10). Inom och i närheten av planområdet har tre områden identifierats som värdekärnor. Ytterligare en värdekärna utanför planområdet finns längre bort vid Södra Kungsvägen. Områdena har klassats i en skala 1 - 4, där klass 1 är högst och innebär unika naturvärden och klass 4 innebär vissa naturvärden/värde av lokalt intresse.

Vid idrottsområdets stora parkering inom planområdet finns två ekar utpekade som särskilt skyddsvärda.



Utdrag från utförd naturinventering, Sweco, 2014.

Strax öster om Danica Sporthall (område 7) finns en ekdominerad lövskog. Lövskogen utgör en värdefull lundmiljö med gott om både ek och hassel som är viktiga för många arter. Området har sammantaget vissa naturvärden (klass 4).

Öster och söder om fotbollsplanen (område 8) finns lövskog. På platsen finns ett fuktstråk med dels snår av sälg och vide samt delvis björksumpskog. Platsen utgör en värdefull biotop för många arter, bland annat insekter och fåglar. Området har sammantaget vissa naturvärden (klass 4).

I planområdets södra gräns (område 9) finns blandskog. I den täta skogen på sluttningen är trädslagsblandningen stor och ganska många träd är grova. Här finns död grövre ved som är värdefull för många arter. Området har sammantaget vissa naturvärden (klass 4).

Lite längre bort vid Södra Kungsvägen söder om planområdet (område 10) finns ett område med talldominerad blandskog. De gamla tallarna är värdefulla för olika vedlevande organismer. Tallarna är riktigt gamla vilket syns på plattade kronor, knotiga grenar och pansarbark. Enstaka tallar har hackspettshål och kan fungera som boträd för många hålhäckande fåglar. Området har sammantaget vissa naturvärden (klass 4).

Gräsmark och äng

Den stora öppna ängen i planområdets norra del består av gräsytor som sköts på olika sätt. Ytan närmast idrottsområdet utgörs av gräsmark som klipps flera gånger per år. Övriga delar av ängen utgörs av ängsmark som sköts mer extensivt för att gynna olika örter.

Grod- och kräldjur

Det öppna diket tvärs över ängen ingår i ett vandringsstråk för grod- och kräldjur som fortsätter inom planområdet på östra sidan av befintliga sporthallar och knyter an till fuktstråket söder om fotbollsplanen. Vandringsstråket följer huvudsakligen ett vattendrag som i stadens Blåplan klassats ha ett påtagligt naturvärde. Genom idrottsområdet är vattendraget dock till största del kulverterat i dag.

Vid tidigare inventering (Herpetofauna-Lidingö, 2013) har ett flertal paddor påträffats i det sydliga fuktstråket som också utgör en del av vandringsstråket/vattendraget. Ytterligare en bit sydost om planområdet har man även påträffat kopparödla och vattensnok. Stadens grönplan pekar ut området strax söder om idrottsområdet som ett strategiskt läge för en förstärkningsdamm för groddjur.

Rekreation och friluftsliv

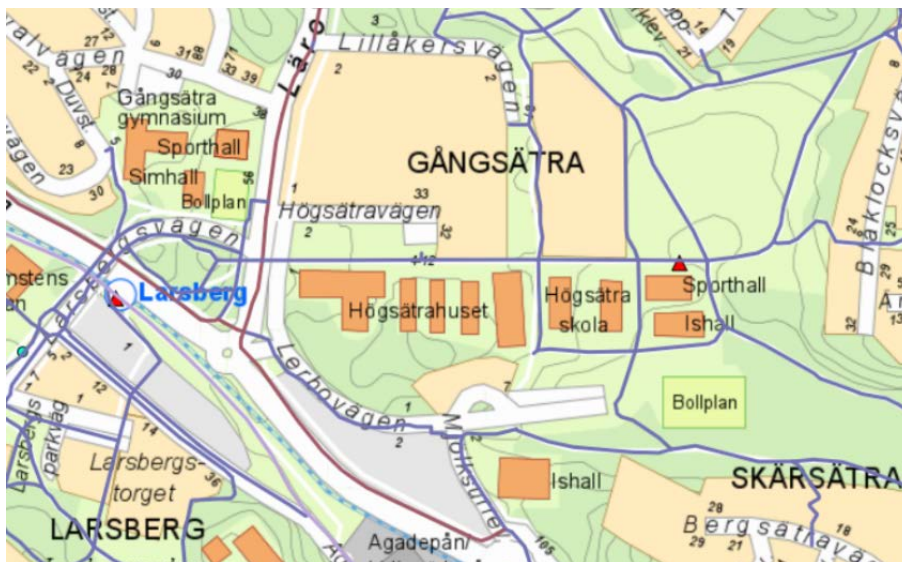
Planområdets gräsytor och omgivande skogsdungar har många vistelsevärden och ger möjlighet till lek och avkoppling. Områdets öppna ytor och skogspartier används bland annat för bollspel och lek av närliggande skolas elever och närboenden. Här finns möjlighet till brännboll och picknicking på de delar av ängen med klippt gräsyta.

Idrottsområdet omges och korsas av värdefulla promenad- och cykelstråk. Många rör sig genom planområdet, längs parkvägar och stigar. Parkvägarna fungerar som både kommunikationsstråk och rekreativstråk. Användarna är av alla åldrar. Främst hundägare tar sina dagliga promenadrundor kring den stora ängen. Den grusade gångvägen längs fuktstråket i söder kopplar ihop Högsätra med ett större naturområde österut och med Kottlasjön.

Närmare idrottshallarna finns i dag möjlighet till spontanidrott inom bikeparken och på skateramperna bakom sporthallen samt pulkaåkning. Stora delar av närområdet används flitigt av barn i olika åldrar för lek.

Gång- och cykelvägar

Högsåtra idrottsplats har idag god tillgänglighet via gång- och cykelstråk. De från bilar trafikseparerade vägarna i Högsåtraområdet innebär trygga förbindelser som skapar kontakt mellan flera målpunkter som bostäder, skolor, förskolor och idrottsområdet.



Bilden visar cykel- och bilvägar i området. Det lokala cykelnätet är markerat med blå linje och huvudcykelstråk med brun linje. Röda trianglar visar var det finns kommunala cykelställ.

Den gemensamma gång- och cykelbanan norr om sporthallen i östvästlig riktning skapar ibland osäkerhet och konflikter. Hög fart kan uppnås i nedförsbacken mot hallen. Sikten i korsningen mellan gång- och cykelvägen och den väg som passerar mellan skola och sporthall är dålig och behöver förbättras.

Kollektivtrafik

Idrottsplatsen går att nå med buss via hållplats vid Högsåtravägen och vid Lerbovägen. En bit från idrottsplatsen finns också Larsberg station på Lidingöbanan som går mellan Gåshaga till Ropsten.

Gator och trafik

Överlag är trafikmiljön i Högsåtra säker att cykla och gå i. Bland annat en lång gång- och cykelbro från Högsåtra gör att barn och andra slipper korsa Läroverksvägen.

Idrottsplatsen nås med bil i den södra delen via Lerbovägen och Mjölksurrevägen som ansluter till Södra Kungsvägen. Lerbovägen är tvåfilig och saknar trottoar. Direkt norr om vägen finns en gång- och cykelbana. Hastighetsbegränsningen har nyligen sänkts till 30 km/h.

Utförda trafikmätningar 2018 visar på låga trafikflöden på Lerbovägen/Mjölksurrevägen med cirka 1700 fordon per dygn.

Parkering

En större bilparkering med cirka 140 platser finns i idrottsområdets södra del. Det är en oreglerad parkering (24 h) som kan nyttjas av alla. P-platserna är inte tydligt uppmärkta och parkeringen används periodvis som uppställningsplats av fordon som inte hör till idrottsverksamheten. I dag går orenat dagvatten ut från parkeringens hårdgjorda ytor till diken och omgivande dagvattennät.

En mindre parkering strax utanför planområdet ligger vid slänten intill Högsätra skolområde. Här kan man parkera med p-skiva (3h) på 14 platser samt på två platser som är oreglerade.



Parkeringsplatserna i området är markerade med gult (Ramboll, 2020).

Dagtid under vardagar är drygt hälften av platserna belagda på den stora parkeringen och samtliga platser är upptagna på den mindre parkeringen. På kvällstid ett vardagsdygn är den stora parkeringen belagd till cirka 25 % och den lilla endast till 6 %. Den stora parkeringen har högst beläggning på helg, 85 %. Då står bilar även parkerade utanför idrottsparkeringen, bland annat på en del av Lerbovägen vilken är reglerad som bussparkering.

Idrottsparkeringen används framför allt av Lidingöbor på vardagarna. På helger har de flesta bilarna hemhörighet i andra delar av Stockholms län och de som då parkerar utgörs sannolikt av matchbesökare.

I dag finns en plats för cykelparkering inom idrottsområdet. Kvaliteten är dock bristfällig genom att det inte är möjligt att låsa fast cykelns ram i cykelstället.



Cykelparkering av äldre modell på norra sida av sporthallen. Det går inte att låsa fast cykelns ram.

Service

Den kommersiella service som finns i närområdet är Willys mataffär söder om idrottsplatsen vid Mjölksurrevågen och MAX hamburgerrestaurang vid Lerbovågen. En mindre caféverksamhet och apotek finns i dag centralt i Högsåtrahuset (före detta Lidingö sjukhus).

Geologiska och geotekniska förutsättningar

Marken i planområdet utgörs av lera med inslag av berg i dagen. I den södra delen av området förekommer en östvästlig större krosszon. Troligtvis utgör zonen av en lokal större sprickzon i berggrunden. Vid fotbollsplanen och söderut finns även lera och torv.



Jordarter i Högsåtraområdet (SGU Sveriges geologiska undersökning).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

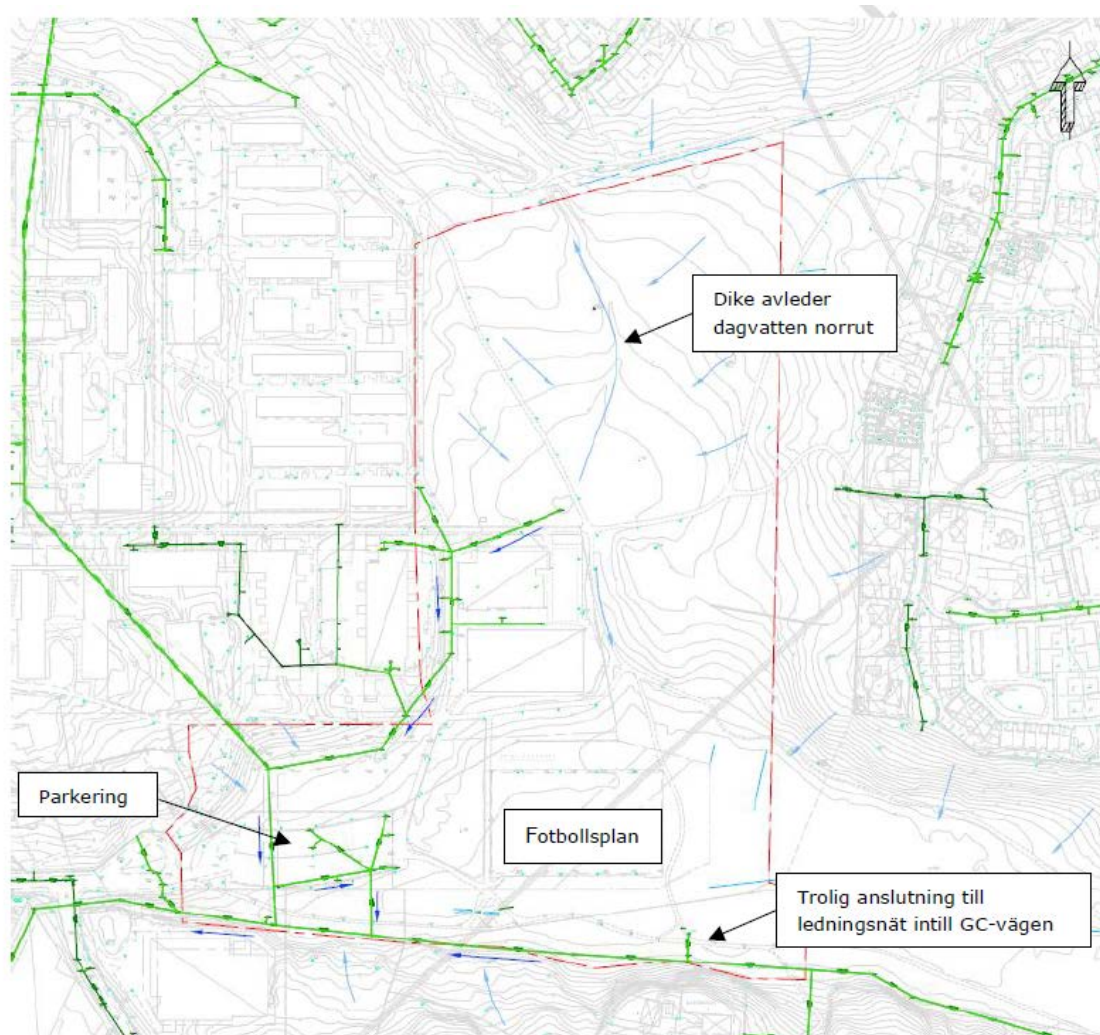
Hela planområdet ligger inom stadens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Dagvatten

I dag avrinner dagvattnet till stor del orenat från området och vidare genom ledning till Lilla Värtan. Dagvatten från området kring idrottshallarna avvattnas i dag söderut via ledningsnät som ansluter till en anslutningspunkt med södergående ledning till områdets lågpunkt. Till samma anslutningspunkt leds även stora delar av dagvatten från centrala Högsätra och norrut liggande områden. Även parkeringsytan i planområdets sydvästra del avvattnas till ledningsnätet i en punkt strax söder om parkeringen. Dagvattnet avleds därefter i en större dagvattenledning som sträcker sig längs gång- och cykelvägen i östvästlig riktning utmed lågstråket. Dagvattnet rinner vidare västerut och har slutligen sitt utlopp i recipienten.

Stora delar av dagvattnet inom detaljplaneområdet avvattnas också diffust via grönytor och diken. Dagvatten från grönområdet i norra delen av planområdet samlas till viss del upp i ett djupt liggande dike och avrinner norrut, det vill säga mot markens lutning, och lämnar planområdet.

Det dagvatten som avleds ytligt och rinner söderut samlas i en större svacka söder om fotbollsplanen. Området består av kärrtorv och är låglänt i förhållande till omgivande mark, varför dagvatten ansamlas där vid större regn. Delar av lågstråket avvattnas via den större dagvattenledningen i en punkt strax öster om fotbollsplanen. Dagvattenledningen avvattnar också bostadsområden öster om planområdet och ansluter till samma ledningsnät med utlopp i Lilla Värtan.



Översikt över planområdets avvattning. Plangränsen är ungefärligt markerad med röd streckad linje och dagvattenledningar med gröna linjer. Avrinningsriktning är markerad med ljusblå linje och flödesriktning i ledningsnät med mörkblå linje.

Elförsörjning

Området förses med el genom elnätbolaget Ellevio AB.

Avfall

I området finns kommunal avfallshämtning.

Hälsa och säkerhet

Buller

På platsen förekommer låga ljudnivåer från trafik. Det kan dock periodvis uppstå ljud från och kring fotbollsplanen och andra utomhusytor inom idrottsområdet då det till exempel är aktivitet på planen.

Idrottsplatsen med utomhusfotbollsplan ligger ur ett störningsperspektiv lämpligt. Närmast liggande bostäder i nordväst ligger högre jämfört med idrottsplatsens utomhusytor vilket är gynnsamt. Bostäderna är också avskilda av befintlig bebyggelse som utgör en bullerbarriär. Andra bostäder i närområdet ligger betydligt längre bort och utomhusaktiviteter kan bedrivas på platsen utan större påverkan på kringboende.

Förorenad mark

Strax nordväst om sporthallen, bland annat i kanten av det öppna fältet har tidigare Lidingö skrotaffär och Lidingö bildemontering funnits på platsen. Provtagning har utförts (Geosigma, 2015) i provgropar och i ytliga samlingsprover. Med underlag av analysresultaten kan slutsatsen dras att den tidigare verksamheten lokalt efterlämnat vissa föroreningar men att området generellt inte är allvarligt förorenat.

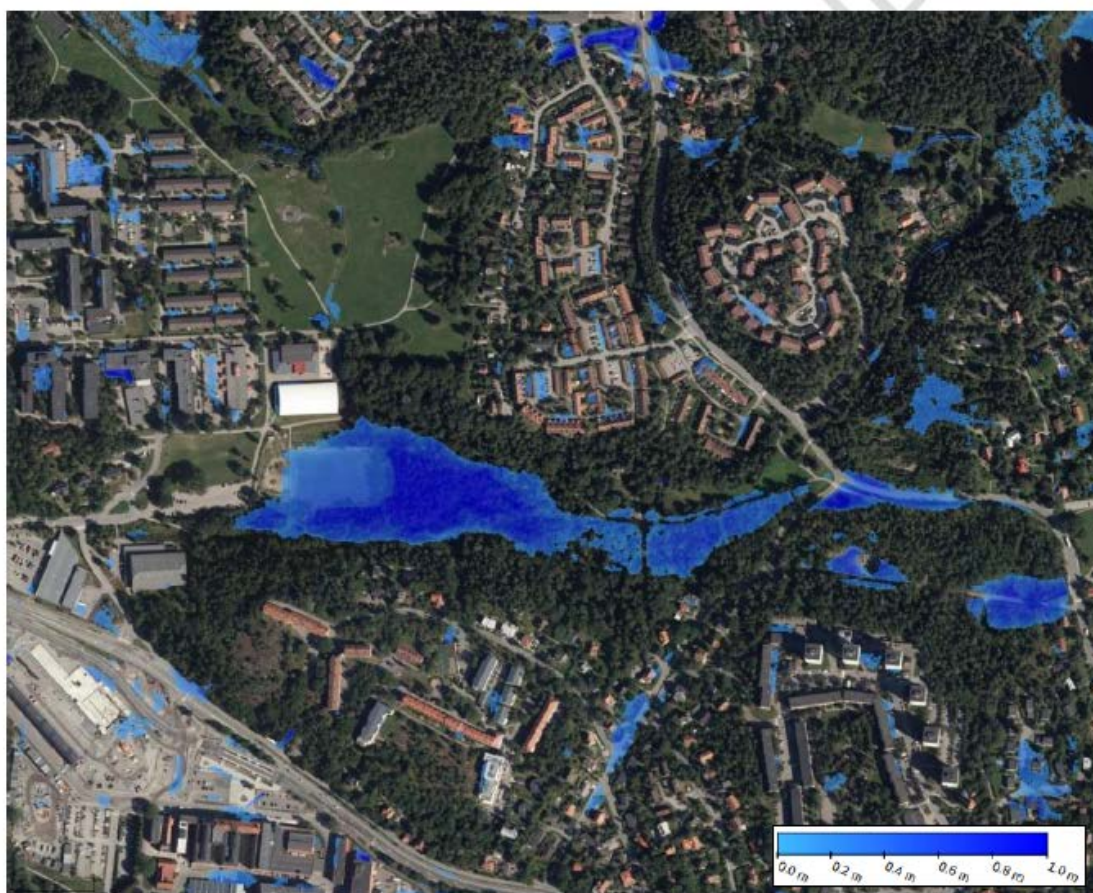
I samband med att isbanan vid Högsätra 2003 byggdes om framkom uppgifter om att det förekommit läckor av giftigt kylmedium. Prover togs (WSP, 2003) i för tillfället uppschaktade rörgravar samt i handgrävda provgropar vid den västra kortsidan av isbanan. Analyser av jordproverna visade generellt låga metallhalter i nivå med bakgrundshalt och att massorna inte är förorenade. Slutsatsen är att i de undersökta massorna finns det inga tecken på att jorden har påverkats av läckaget.

Även på fältet söder om Högsätra skola har enstaka provtagningar av markförorening utförts. Halter av undersökta ämnen är lägre än eller i nivå med riktvärden för känslig markanvändning.

Översvämningsrisk med hänseende till skyfall

För att bedöma översvämningsrelaterade risker vid skyfall har en lågpunktskartering utförts. Den visualiserar ytliga flödesvägar och utbredning av instängda områden inom planområdet (Ramboll, 2020). I modelleringen har ett 100-årsregn med en klimatfaktor på 1,25 använts.

Resultatet visar att den största översvämningsutbredning sker främst över fotbollsplanen samt i skogsområdet öster om fotbollsplanen, vilket är avrinningsområdets lågpunkt. Diket i planområdets norra del leder vattnet norrut mot terrängens lutning vid normala flöden. Vid större flöden rinner vatten härifrån också söderut ner mot fotbollsplanen och våtmarken.



Beräknad översvämningsutbredning markerat med blått vid applicering av 50 mm regn i modellen SCALGO Live (Ramboll 2020).

Stora regn medför att idrottsområdet belastas av ytligt avrinnande dagvatten från stora grön- och bostadsområden norrifrån. Ett större avrinningstråk följer gång- och cykelbanan precis öster om idrottshallarna och letar sig söderut. Vid dagens situation passerar stråket befintlig konstgräsplan och samlas i första hand i skogsområdet öster om planen. När området fyllts upp (vid händelse av riktigt stora regn) bräddar vatten även ut över fotbollsplanen som blir tillfälligt översvämmad.

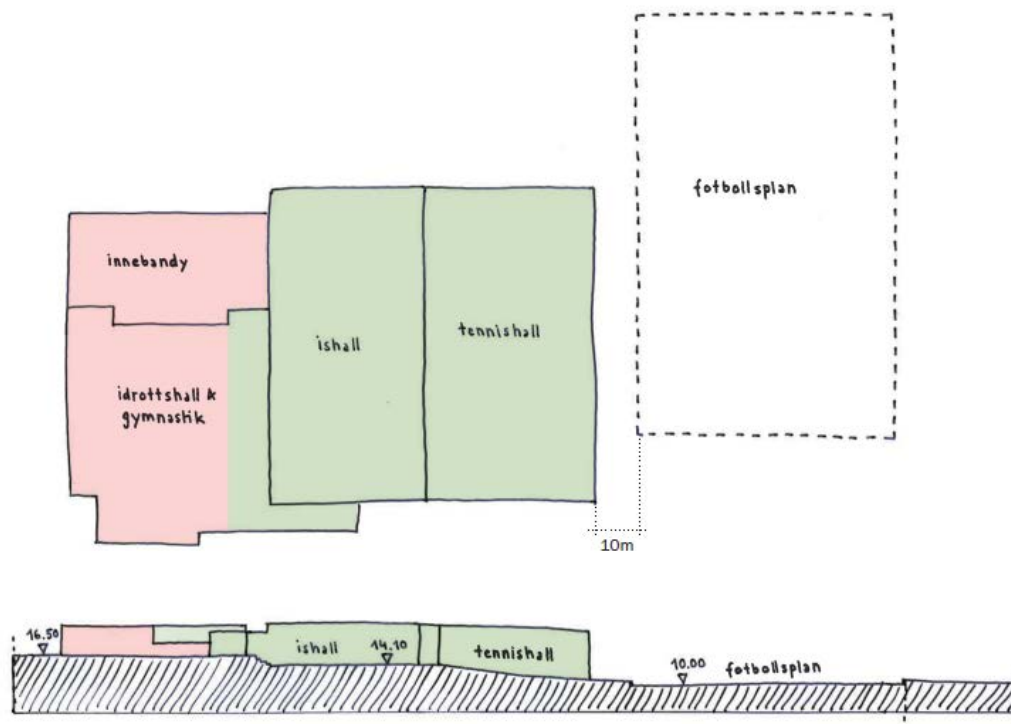
5. Planförslaget

Högsätra idrottsområde är omgivet av områden med höga rekreativvärden och värdefulla grönområden. Det innebär att idrottsområdet har en begränsad yta att utvecklas inom och området behöver planeras på ett yteffektivt sätt.

Vid en utbyggnad av området föreslås att ett helhetsgrepp tas om hela idrotts- och aktivitetsområdet, där man också utvecklar och rustar upp utomhusmiljön kring idrottshallarna.

Byggrätt skapas inom de delar av idrottsområdet där byggnation kan ske utan intrång i ekmiljöer eller viktigare grönstråk. En utbyggnad av idrottsområdet kan komma att göras successivt eller enbart av vissa delar.

Planen görs generell på så sätt att enbart den byggbara ytans läge regleras och även byggnadernas höjd. Inom idrottsområdet regleras också placeringen av de ytor som ska användas för utomhusaktivitet. Valet av vilka aktiviteter som ska ske var bestäms inte av planen.



Schematisk volymstudie med exempel på placering av hallar och möjliga verksamheter (Liljewall, 2020).

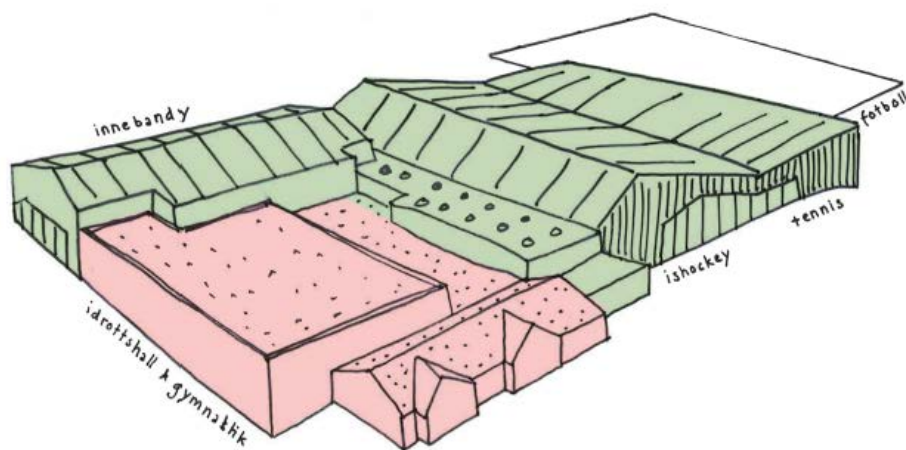
Nya byggnader

Ny sporthall öster om Danica Sporthall

Planen möjliggör att en ny sporthall kan byggas direkt öster om Danica Sporthall. För att undvika intrång i den värdefulla ekdungen på den östra sidan behöver den nya hallen inkorporera en del av Danica sporthall. I ett sådant fall kan en fullstor hall med spelmått 20 x 40 meter (fria mått 24 x 43 meter) byggas. Det förutsätter dock att en utstickande del av befintlig sporthall tas i anspråk. Inne i byggnaden finns här i dag en hoppgröp. Den nya idrottshallen skulle till exempel kunna användas för innebandy.

Ny bebyggelse söder om Danica Sporthall

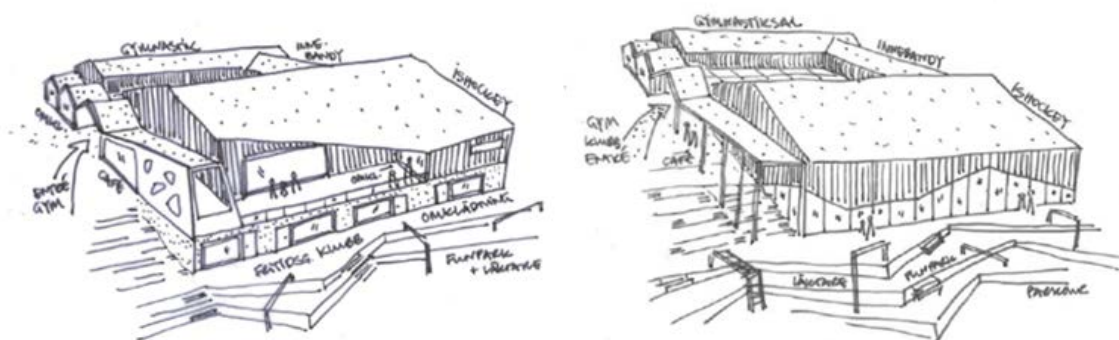
Planen innebär också en större byggrätt söder om Danica Sporthall. På grund av idrottsområdets begränsade yta och den befintliga fotbollsplanen behöver en sammanlänkad storskalig byggnadskropp uppföras i det fall ändamålsenliga hallar ska kunna uppföras.



Volymstudie med exempel på sammanbyggda hallar (Liljewall, 2020).

Danica isannex

På platsen för Danica isannex, som har tillfälligt bygglov, möjliggörs att isannexet permanentas eller att man ersätter ishallen med en ny byggnad. Ytan mellan Danica sporthall och isannexet kan överbyggas och ingå som en del i en sammanhängande byggnad med kringutrymmen för idrottsverksamheten.

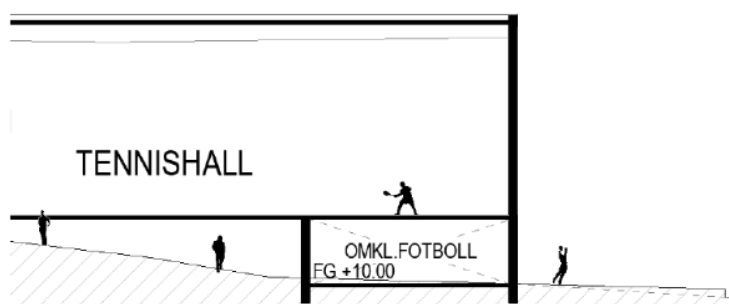


Illustrationen visar två exempel på möjlig utformning av ett ihop byggt idrottskomplex med befintlig sporthall och ishall samt ny innebandyhall. Nya entréer och fönsterpartier öppnar upp och knyter an till idrottsplatsens utomhusytor (Liljewall, 2019).

Ny sporthall söder om Danica isannex

Vid en maximal utbyggnad av området kan ytterligare en ny sporthall söder om ishallen byggas, där till exempel fyra tennisbanor får plats. En tennisbana har måtten 18 x 36 meter räknat från vägg till vägg. Ytterligare ytor som behövs i den nya byggnaden är ytor för omklädningsrum, reception och en eventuell shop.

Den exakta placeringen och utformningen av hallen behöver detaljstuderas så att slutresultatet inte upplevs som visuellt störande. Nivåskillnaden gör att det även skulle finnas utrymme att placera omklädningsrum för fotboll under hallen.

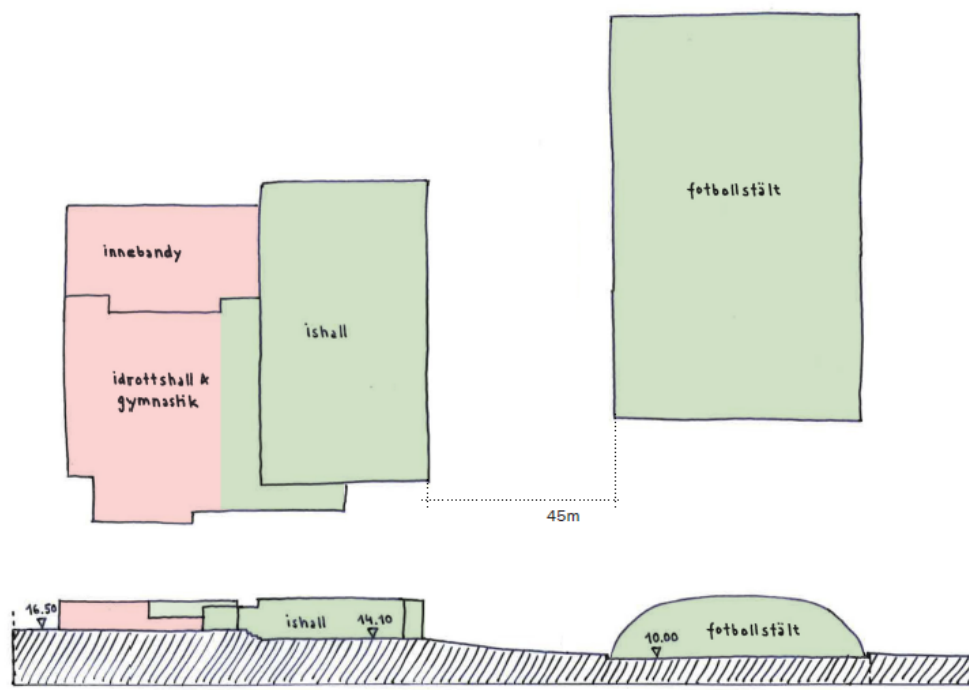


Illustrationen visar ett exempel med tennishall och omklädnadsrum för fotboll en våning ner (Liljewall, Ramboll 2019).

Den begränsade ytan som skulle uppstå mellan befintlig fotbollsplan och hallen medför också att mötet behöver detaljstuderas. Det är viktigt att även i detta utbyggnadsalternativ skapa intryck av en aktiv fasad trots nivåskillnader mellan den övre delen av idrottskomplexet och den nedre hallen vid fotbollsplanen. Detta sker förslagsvis med hjälp av fönster vid passage i omklädningsdelen och inslag av grönska och fasadbelysning kvällstid.

Idrottstält

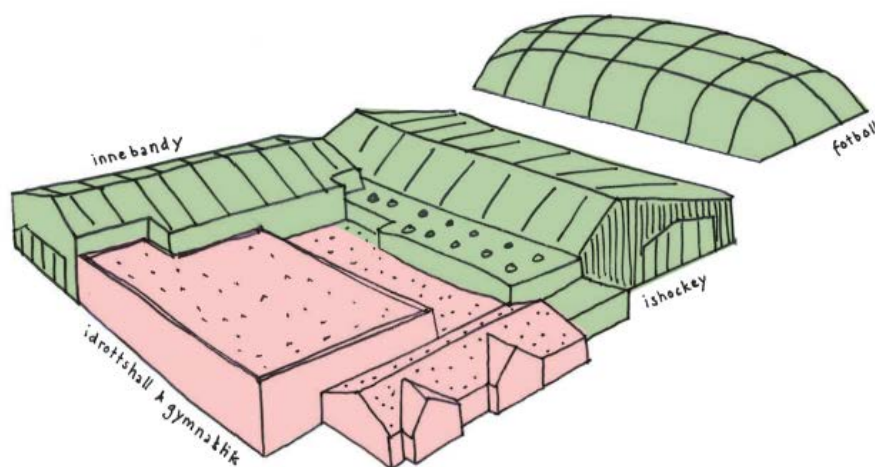
Detaljplanen gör det möjligt att uppföra ett idrottstält av åretrunkaraktär på cirka 115 x 70 meter vid fotbollsplanen i söder. Tältets kan som högst bli 25 meter över marken. Byggrätt medges också till att uppföra mindre teknikhus som behövs för att driva tältet. Det är till exempel utrymmen för ventilation, uppvärmning, luftkonditioneringssystem, el och luftsluss. Idrottstältet grundläggs genom att ett fundament anläggs i en ram runt tältet, från markytan och cirka 80 cm ner under marknivå. Tältet förankras sedan i stag vid fundamentet.



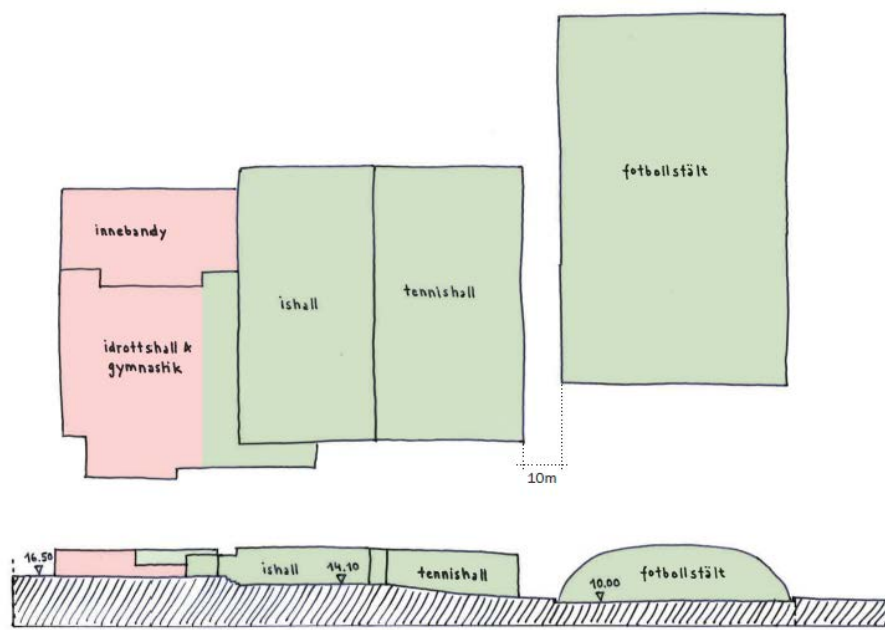
Plan och sektion 1:1000

- Befintliga byggnader
- Tillkommande byggnader

Volymstudien visar exempel på utbyggnad med enbart tält söder om ishallen (Liljewall, 2020).



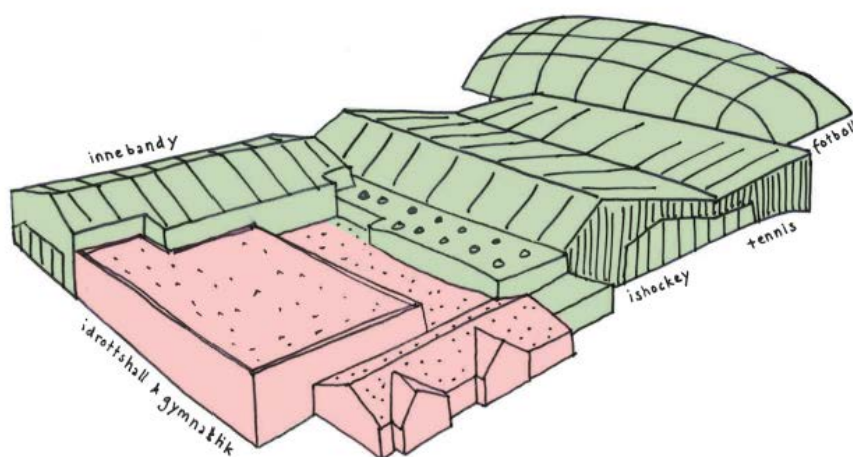
Volymstudie med exempel på nya byggnader sedda från nordväst (Liljewall, 2020).



Plan och sektion 1:1000

- Befintliga byggnader
- Tillkommande byggnader

Volymstudie visar exempel med både ny sporthall och idrottstält söder om ishallen (Liljewall, 2020).



Volymstudie med exempel på nya byggnader sedda från nordväst (Liljewall, 2020).

Gestaltning

För att öka tryggheten i området bör slutna fasader undvikas. Nya byggnader bör förse med fönster och ljusinsläpp och en hög kvalitet på gestaltningen föreslås eftersträvas. Möda bör läggas på att göra entréer öppna och välkomnande för att öka den upplevda tryggheten i området. Området föreslås få ett tillskott på fasadbelysning, för att öka tryggheten under kvällstid.

I förslaget utvecklas området med välkomnande entréer och en sammanhållen gestaltning. Entréerna görs tydliga och uppglasade och en utformning väljs som motverkar att det sammanbyggda idrottskomplexet upplevs som alltför storskaligt.

För att motverka att bebyggelsen känns för stor föreslås att volymen bryts ner i flera delar och att skalan tas ner ytterligare genom ett varierat fasaduttryck. Trä- och plåtpaneler kan användas i färger som samspelar med befintlig röd tegelbyggnad och Högsättras lite dovare färgsättning. Fasadernas intryck kan också mjukas upp med hjälp av växtlighet.

Huvudentrén bör vara tydlig med stora ljusinsläpp. Mindre entréer ska också vara tydligt markerade. Sportkomplexets centrala delar bör förse med ljusinsläpp via taket.

Utomhusaktivitet och lek

För att idrottsplatsen ska upplevas som trygg och välkomnande är det viktigt att det finns liv och rörelse i området stora delar av dygnet, på vardagar och helger. Området föreslås fortsätta kunna ge möjlighet till spontanidrott på utomhusytor och möten åldrar emellan.

Den del av ängen norr om de befintliga idrottshallarna som ingår i planområdet planläggs som parkmark. Om behov av till exempel en ny lekplats uppstår är det en användning som innefattas inom område på detaljplaneplankartan med beteckning park.

Utomhusgym

I syfte att stimulera spontanidrott föreslås att ett mindre utomhusgym med vikter som passar alla åldersgrupper uppförs. En möjlig placering är till exempel ovanför den stora parkeringsplatsen, på en begränsad del av gräsyntans östra kortsida. Platsen ligger centralt i området och är ansluten till redan i dag välanvända cykel- och promenadstråk.

Sittbänkar och långbord

Nära det föreslagna utomhusgymmet kan sittbänkar och långbord anläggas samt eventuellt en ny grillplats som kan användas vid till exempel idrotts- och fotbollsturneringar sommartid och vid skolavslutningar.

Skatepark och tennisbanor för utomhuspadel

Inför utbyggnad av idrottsplatsen planeras att skateparken som i dag finns vid sporthallens östra gavel flyttas till en del av dirtbikebanans område nere vid

fotbollsplanen. Detta område kan också vara lämpligt för att anlägga tillfälliga eller permanenta utomhusbanor för till exempel padeltennis. En padelbana har spelmått 20 x 10 meter och yttermått på minst 21 x 11 meter. Platsen skulle också kunna användas för en mindre träningsyta för till exempel fotboll. Dirtbikebanan föreslås att erbjudas annan plats på ön.

Mark, växtlighet och belysning

Området planeras få en mer enhetlig och trygg känsla genom att omsorg läggs på upprustning av utomhusmiljöernas vistelseytor och grönytor. Belysning, parkmöbler och planteringar föreslås tillföras och ses över inom idrottsområdet. Längs ravinen i planområdets södra del föreslås att gång- och cykelvägen förses med låga belysningsstolpar.

Mitt emot huvudentrén till Danica sporthall planeras att betongmuren som möter dagens skolgård ges ett mer tilltalande utseende genom planteringar eller byte av ytmaterial, så att platsen upplevs som en del av entrén och inte som i dag en baksida. Inget intrång bör dock göras i de ytor som tillhör dagens skolgård.

På platser där nya utomhusaktiviteter planeras är det viktigt att också anlägga skugga med tanke på pågående klimatförändringar med mer ofta förekommande värmeböljor. Detta kan göras med hjälp av nya träd på lämpliga platser, till exempel vid föreslaget utegym.

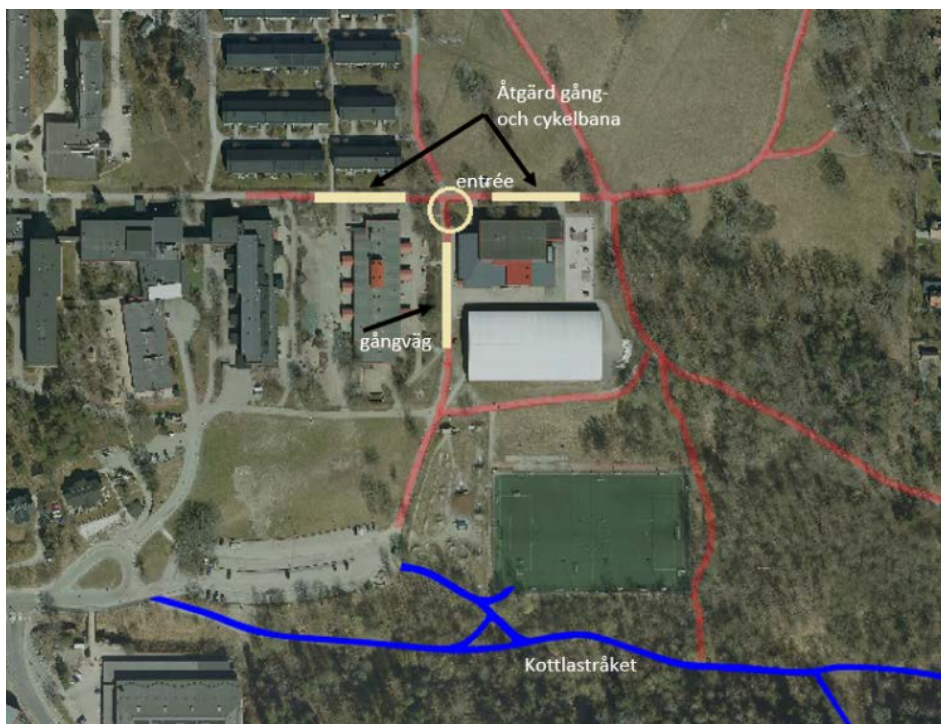
Ny växtlighet som tillförs området bör företrädesvis vara blommande arter med blomningsperioder över hela växtsäsongen. I området råder i dag brist på växter som gynnar pollinerande arter som kan gynnas av rätt artval.

Huvuddelen av planområdets skogsmark med fuktstråk i söder och ekdungen i den östra delen skyddas som naturmark. En större skyddsvärd ek vid parkeringen på kvartersmark skyddas med trädfällningsförbud. Det är viktigt att även de gamla ekar som finns inom planens park- och naturmark bevaras och sköts så att deras naturvärden och funktion i lokala och regionala ekologiska samband kan bibehållas och stärkas i framtiden.

Gång- och cykelstråk

En stor mängd barn och boende rör sig i Högsätra huvudsakligen till fots och med cykel. Genom att stärka och utveckla attraktiva och trygga stråk kan man också få mer människor som stannar upp inom idrottsområdet.

Den nuvarande gång- och cykelbanan ovanför skola och sporthall, i östvästlig riktning, saknar uppdelning av vägbanan vilket ibland leder till en osäker miljö. I nedförslut kan cyklar få upp en hög hastighet. Här föreslås att en åtgärd vidtas genom ommålning eller liknande i syfte att hålla ner hastigheten för cyklister på sträckan.



Åtgärder gång- och cykelvägar i området. På bilden är grusvägar markerade med blått.

Kommunikationsstråket i nordsydlig riktning genom idrottsområdet behöver knyta an till det övre östvästliga stråket på ett bättre sätt. Förslagsvis tas plank och planteringar bort vid sporthallens nordvästra hörn för att få en tydligare övre entré till idrottsområdet. Den nordsydliga sträckan bör främst utvecklas för gående för att inte skapa konflikt med nya entréer för hallarna.

Gång- och cykelvägen på den östra sidan av byggnaderna, som knyter ihop den övre gång- och cykelvägen med Kottlastråket i söder, kan behöva justeras något österut i läge vid utbyggnad av ett idrottstält. Denna södra del av sträckan bör utgöra en del av det lokala gång- och cykelnätet. Vid en maximal utbyggnad av området behöver gång- och cykelstråket strax söder om nuvarande ishall tas bort eller så behöver en ny sträckning studeras.

Varutransporter och avfallshämtning

Vid utbyggnad av idrottsområdet kommer yta och tillfart för varutransporter och avfallshämtning behöva studeras vidare och samordnas med övriga gång- och trafikstråk, befintliga och eventuella tillkommande.

Bil- och cykelparkering

I planförslaget ges möjlighet att utöka den befintliga parkeringsytan något vid behov. I första hand bör parkeringen förtydligas genom skyltning och ommålning med de platser som visar hur den ska användas. Förslagsvis bör den regleras för korttidsanvändning.

Parkeringens kortsidor rekommenderas att användas när hämtning och lämning av barn sker med bil.

Tillkommande parkeringsytor bör i förstahand utgöras av cykelparkering. Nya cykelställ ska helst vara väderskyddade med möjlighet att låsa fast cykelns ram då sådan helt saknas i området i dag. Om ny parkeringsyta anläggs föreslås den utföras med genomsläppligt material så att dagvatten kan infiltrera.

Tillgänglighet

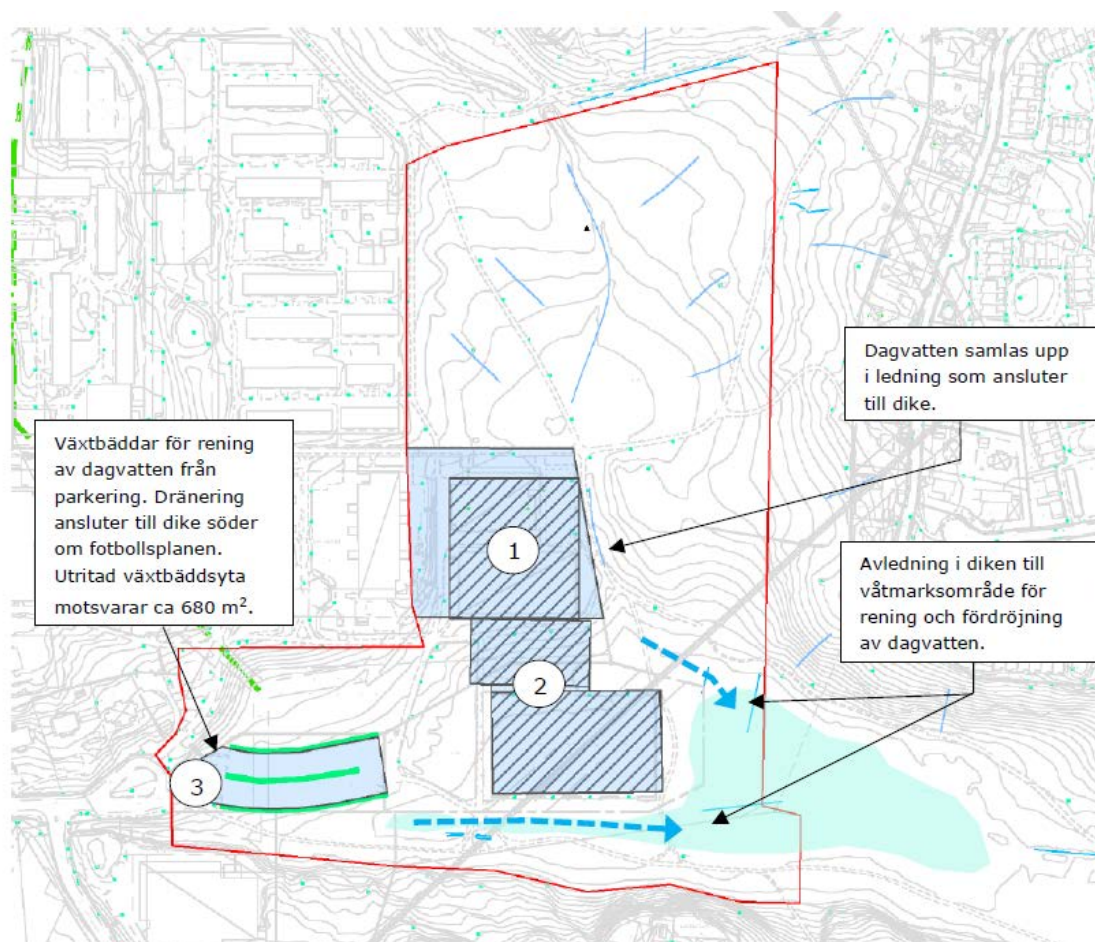
En handikapparkering bör finnas som längst 25 meter från huvudentré.

Dagvattenhantering

Områdets planerade förändring av markanvändning med en större andel hårdgjorda ytor, samt att hänsyn tas till en klimatfaktor på 1,25 för att planera för framtida ökad nederbörd, leder till en ökning i framtida dimensionerande flöden från området.

Inom området ska reningsåtgärder för dagvattnet dimensioneras för omhändertagande av 20 mm nederbörd från hårdgjorda ytor, vilket innebär att ca 90 % av årsnederbörden genomgår rening.

Dagvattnet från idrottsområdet föreslås ledas till och omhändertas i naturområdet öster om fotbollsplanen. Här finns en tidigare utdikad våtmark där dagvattnet kan tillåtas att spridas ut. Ytan kan fungera som en buffertzona för dagvattnet där rening sker genom flera naturliga processer med hög reningsgrad. Eventuellt överskottsvatten tillåts bräddas till ledningsnät. På så sätt skapas ett trögt dagvattensystem där mängden dagvatten som når ledningsnätet kraftigt begränsas.



Schematisk skiss över föreslagen dagvattenhantering. Växtbäddar redovisas i grönt och avledning i dike med streckade blå pilar.

En uppsamlande dagvattenledning behöver anläggas längs med och öster om föreslagna byggnader, korsa gång- och cykelvägen längre söderut, för att sedan ansluta till ett nytt anlagt dike sydöst om byggnaderna som ansluter till våtmarken. Ledningsdragning och släpp till dike måste anpassas med hänsyn till naturvärden i form av skyddsvärda ekar.

Ingrepp i våtmarksmiljön bör hållas till ett minimum för att skydda befintliga naturvärden. Mindre åtgärder kan dock krävas för att skapa en god spridning av dagvattnet och förbättra möjligheterna till rening och fördröjning.

Dagvatten från den större parkeringsytan inom området ska genomgå rening i till exempel växtbäddar innan det leds vidare i befintligt dike och vidare till våtmarksområdet. En större sammanhängande eller flera mindre växtbäddar anläggs i anslutning till parkeringsytan för att rena och fördröja dagvattnet så nära källan som möjligt och på så vis minska föroreningsinnehållet i det dagvattnet som når våtmarksområdet.

För att uppfylla kravet på rening och fördröjning av motsvarande 20 mm från hårdgjorda ytor behöver ca 68 m³ omhändertags från parkeringsytan.

Utförda föroreningsberäkningar visar på en kraftigt minskad föroreningsbelastning från området när föreslagen dagvattenhantering införs. Ett annat av syftena med vald dagvattenlösning är också att förbättra livsmiljön och stärka de ekologiska sambanden för groddjur och andra arter som är knutna till blöta och fuktiga miljöer. Skötseln bör därför utformas så att den gynnar den biologiska mångfalden.

Förorenade områden

I parkområdet strax nordväst om Danica sporthall har något förhöjda kvicksilverhalter noterats i ytlagren av marken. I en jämförelse med framtagna hälsoriskbaserade riktvärden så bedöms platsen dock kunna användas som till exempel lekplats utan några omfattande åtgärder. Om det blir aktuellt att anlägga något inom platsen bör av försiktighetsskäl yttlig jord avlägsnas och ersättas med rena jordmassor.

Utförda provtagningar visar att det inte förekommer några föroreningar i området på de platser där ny bebyggelse planeras. Eftersom man har stött på lager av utfyllningsmassor kan det dock inte uteslutas att förorening kan finnas på någon plats. Med sedvanlig vaksamhet på jordmassors utseende och lukt vid markarbeten samt genom att meddela tillsynsmyndigheten vid misstanke om förorening bedömer Miljö- och stadsbyggnadskontoret att frågan kan hanteras.

Översvämningsproblematik

Översvämningsproblematiken vid händelse av skyfall behöver hanteras genom anpassning av höjdsättningen av området och nya byggnader samt genom att marken vid fotbollsplanen höjs.

Risk

Anläggningar som ishallar innebär viss hantering av farliga ämnen. I kylmaskinrum och under isen i ishallar kan ämnen förekomma som vid utsläpp utgör en fara för omgivningen. Oftast förekommer ofarliga ämnen som köldbärare men det är dock tillåtet och förekommer fortfarande att ammoniak används i slutna system. Ammoniak kan utgöra en fara eftersom det är farlig att inandas. Riskscenariot för en ishall är utsläpp av ammoniak från kylmaskinrum. Sannolikheten för ett oavsiktligt utsläpp är låg. I nya ishallar där ammoniak används är det i ett helt slutet system i kylmaskinrummet. Ett utsläpp skulle kunna ske på grund av att utrustningen skadas eller att en säkerhetsventil utlöses på grund av övertryck i kylsystemet. På grund av att en risk ändå föreligger har detaljplanen bestämmelse om att friskluftsintag till byggnader med stadigvarande vistelse ska placeras minst 10 meter från kylmaskinrum till ishall.

6. Reglering av markanvändning och bebyggelse

Idrottsplats

Planområdets kvartersmark regleras som besöksanläggning R1 (idrottsplats). I användningen ingår idrotts- och sportanläggningar av olika slag med tillhörande byggnader.

Ett utrymme inom kvartersmarken reserveras för parkering. Inom parkeringen är det även möjligt att ianspråkta ett område för att uppföra en väderskyddad cykelparkering.

n2 - Parkering

Grönområden och vegetation

Inom planområdet utgörs den allmänna platsmarken av grönområden med både asfalterade och grusade gång- och cykelvägar. De delar av planområdet som utgör grönområden som huvudsakligen är anlagda och har mer intensiv skötsel regleras på plankartan som PARK (Park).

De delar av planområdet som utgörs av mer friväxande grönska- och skogsområden och som huvudsakligen sköts genom röjning av vegetation enbart vid behov regleras som NATUR (Naturområde).

Ett skyddsvärt träd i sydvästra delen av planområdets parkering skyddas genom trädfällningsförbud kombinerat med utökad lovplikt.

n1 – Vegetationen – Träd med en stamdiameter större än 40 cm mätt 1 m över mark får inte fällas. Trädet ska skyddas från skador i form av jordkompaktering samt skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning om trädet utgör risk, kan det få fällas

Även ett skyddsvärt träd strax utanför befintlig parkering ges skydd genom att parkmarken utökas något jämfört med nu gällande plan.

Teknisk anläggning

En befintlig elnätstation strax norr om idrottsplatsen bekräftas på plankartan och planläggs som kvartersmark, E1 (Teknisk anläggning, nätstation).

Bebyggandets omfattning och markreservat

Inom idrottsplatsens norra del görs planen generell genom att byggrätten enbart regleras genom avgränsning av den byggbara ytan och genom att en reglering görs av bebyggelsens högsta totalhöjd som anges till 30 meter över angivet nollplan.



Högsta totalhöjd över angivet nollplan är 30 meter

I områdets södra del vid fotbollsplanen möjliggör förslaget att ett idrottstält kan uppföras till en maximal storlek av cirka 116 x 71 meter med en högstanockhöjd på 25 meter.

e1 – Största exploatering är 8 500 kvadratmeter byggnadsarea



Högstanockhöjd är 25 meter

Inom området ska även kunna uppföras de tekniska installationer och utrymmen som behövs för tältets drift. Det kan till exempel vara utrymmen för el, ventilation, uppvärmning och luftsluss. Sammantaget medges en högsta exploatering på 8 500 kvadratmeter byggnadsarea.

f1 – Marken är avsedd för idrottstält (inklusive teknikutrymmen) och/eller för utomhusanläggningar som inte påverkar underliggande spillvattentunnel. Utöver idrottstält får mindre förrådsbyggnader uppföras om högst totalt 30 kvm och med en högstanockhöjd på 4 meter

Avgränsning av byggrätten för tältet innebär att det kan placeras centrerat över befintlig konstgräsplan. En sådan placering medför att man behöver lägga om gång- och cykelvägen på den östra sidan av fotbollsplanen. Föreslagen byggrätt medger också att tältet kan placeras 10 meter längre västerut. En sådan placering medför att konstgräsplanens läge måste justeras i motsvarande grad.

Ytan direkt söder om byggrätten för idrottstältet regleras genom prickmarkering att byggnad inte får uppföras inom en cirka 4,5 meter bred zon. Regleringen avser att snöröjning av ett tält ska vara möjlig att utföra inom idrottsområdet.

På ytan inom idrottsområdet närmast parkeringen får byggnader inte uppföras. Platsen är avsedd främst för utomhusaktiviteter och angöring och regleras som prickmark (Marken får inte förses med byggnad).

På plankartan inom kvartersmark reserveras också utrymme för kommunala VA-ledningar och den lokala Gångsätra dagvattentunnel som passerar området. Regleringen innebär att marken ska vara tillgänglig och inte får bebyggas.

u1 – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Gestaltning, trygghet och säkerhet

För ny bebyggelse inom planområdet, förutom tältet, ges förslag på bestämmelser som ska öka tryggheten i området och som ska leda till en god gestaltning.

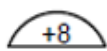
Planbestämmelserna reglerar att vissa delar av fasaden vid entrépartier ska vara uppglasade. Syftet är att skapa en välkomnande känsla, vilket är viktigt ur ett trygghetsperspektiv. Gestaltningssmässigt eftersträvas också en god utformning av fasader. Byggnadernas fasader ska utformas med variation i syfte att visuellt minska byggnadernas skala så att de inte upplevs som störande.

f2 – Fasad ska utformas uppglasade vid entrépartier i de fall där det ej är direkt olämpligt för verksamheten

f3 – Fasad ska utformas med variation i syfte att visuellt minska och bryta upp byggnadernas skala

Grundläggning och dagvattenhantering

Marken inom planområdets sydöstra del inklusive fotbollsplanen genomkorsas av spillvattentunneln till Käppala reningsverk. Ovanför tunneln reglerar detaljplanen en lägsta schaktningsnivå till 8 meter över nollplanet och att grundläggning inte får ske genom pålning, sprängning eller spontning. Regleringen ska medge att ett tält som kan förankras i marken utan att spillvattentunneln påverkas kan uppföras.



Lägsta schaktningsnivå är 8 meter över nollplanet

b1 – Grundläggning endast utan spontning, pålning eller sprängning

På idrottsplatsens parkeringsyta finns en bestämmelse som reglerar att dagvatten ska avledas till växtbädd. Planen lämnar fritt att utforma växtbäddar inom parkeringsytan eller inom kringliggande naturmark. På plankartan ges exempel på möjlig placering av växtbäddar genom en illustration.

b2 – Dagvatten ska avledas till växtbädd

En reglering görs att dagvatten från bebyggelseområdet ska avledas till våtmark. Gott om utrymme för detta finns i planområdets sydöstra del och även i det närliggande området strax utanför planområdet som är reglerat som parkmark. På plankartan illustreras ett förslag på ungefärligt område för omhändertagande av dagvatten i våtmark inom naturområdet.

b3 – Dagvatten ska avledas till våtmark

Skydd mot störningar

I kylmaskinrum och under ishallar kan ämnen förekomma som vid utsläpp utgör en fara för omgivningen. För att hantera eventuella utsläpp som kan vara skadliga från kylmaskinrum regleras placering av friskluftsintag på närliggande byggnader.

m1 – Friskluftsintag till byggnader med stadigvarande vistelse ska placeras minst 10 meter från kylmaskinrum till ishall

7. Konsekvenser av planen

Sociala konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen innebär ett tillskott av hallar för olika idrottsverksamheter. Sett ur ett socialt hållbarhetsperspektiv är det viktigt att verksamheterna är av olika karaktär i syfte att främja idrottsutövandet generellt. Mångfalden av sporter som kommer kunna utövas vid Högsätra medför att området kommer bli attraktivt för en stor grupp användare.

Trygghet och säkerhet

Idrottsområdet kan i dag uppfattas som slitet och eftersatt. Det finns behov av upprustning av både inomhus- och utomhusytor. Planförslaget ger möjlighet till att skapa mer orienterbarhet och trygghet i området genom tydliga välkomnande entréer och uppglasade fasader. Planförslaget ger möjlighet till nya och medvetet gestaltade byggnader för idrottsändamål av hög arkitektonisk kvalitet vilket är positivt.

Förslaget möjliggör också för att fler åldersgrupper kan använda området vilket innebär att området blir befolkat under en större del av dygnet.

Gator och trafik

Kapaciteten för att nå området med bil är i dag god. En utbyggnad av idrottsområdet bedöms medföra en marginell ökning av trafikflöden på tillfartsvägarna. Huvudsakligen på grund av att de som använder området i dag tar sig till platsen gående eller med cykel. Vilket är något som sannolikt kommer att fortsätta. Nyligen utförda kapacitetsförbättringar vid Mjölksurrevägen medför att Miljö- och stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att befintliga vägar klarar tillkommande trafik.

I det fall idrottsområdet byggs ut till fullo kan idrottshallarna komma att medföra en viss barriärverkan för gående och cyklister i östvästlig riktning. I det stora hela kommer det dock vara möjligt att bevara och utveckla det redan i dag välfungerande gång- och cykelstråken i området.

Tillgänglighet

Förutsättningarna för att skapa en anläggning med bra tillgänglighet för rörelsehindrade finns. Utomhusytorna för parkering och angöring nära de nya byggnaderna kommer dock att behöva studeras vidare.

Beroende av hur stor yta av området som bebyggs kan det bli aktuellt med hiss inomhus på grund av de olika marknivåerna.

Natur

Planen kommer medföra en mindre negativ påverkan på naturmiljön främst genom att gräsytor och naturmark med skog mellan ishallen och fotbollsplanen kan komma att tas i anspråk. Ett antal träd kan behöva fällas inom kvartersmarken i planområdets mitt för att ge utrymme för ny bebyggelse. Platsen används i dag flitigt av kojbyggare. Om ett idrottstält uppförs sker också ett mindre intrång i naturmark vid fotbollsplanens östra kortsida.

De lokala och regionala sambanden för ekmiljöer påverkas inte direkt av planen, men gynnas på sikt av att ekarna i området får ett ökat skydd. Planen skyddar den gamla ek som finns inom kvartersmark. Övriga ekar i området får ett ökat skydd mot exploatering i och med att marken där de står avsätts som park- och naturmark i planen.

Tillskott av nya blommande träd planeras på gräsytan öster om pulkabacken och växtbäddar tillkommer vid parkeringen vilket kan gynna pollinerande arter.

Dagvattenhanteringen medför att mer ytligt vatten kommer finnas inom området vilket är positivt för groddjur och andra arter som är knutna till vatten. Vattendragets spridningsfunktion mellan ängen i norr och fuktstråk och våtmark i söder stärks genom att en del av dagvattnet planeras att ledas i öppet dike i planområdets södra del. Det gröna sambandet stärks också genom att mer vatten tillförs till den i dag utdikade våtmarken.



Platsen vid ishallens baksida som i dag används för skateramper föreslås tas i anspråk av en ny sporthall. Ekdungen på motstående sida av gång- och cykelvägen skyddas som naturmark.

Landskapsbild

I dag finns redan en negativ påverkan på landskapsbilden av de stora idrottshallarna som finns på platsen. Med tanke på de föreslagna nya anläggningarnas storlek kommer denna negativa påverkan att öka. Om nya hallar gestaltas på ett omsorgsfullt sätt kan påverkan begränsas och i vissa fall göras positiv.

Rekreation

Förslaget är huvudsakligen positivt ur rekreationssynpunkt. Det är positivt dels för att det ger tillgång till ett mer varierat och välutrustat idrottsområde dels för att området blir användbart för fler åldersgrupper. Ett genomförande av planen är även positivt ur ett folkhälsoperspektiv då möjligheterna till motion ökar. Förslaget medför en mindre negativ påverkan främst för boende i närområdet som idag använder "dirtbikebanan", som planeras flyttas till annan plats på ön.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Förslaget innebär en klar förbättring av möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för Lilla Värtan. Föroreningsberäkningarna som har utförts för området visar på en minskad föroreningsbelastning från området när föreslagen dagvattenhantering införs.

Lilla Värtan uppnår i dag inte god status med avseende på flera av de ämnen som ingått i beräkningarna (näringsämnen, koppar, zink, bly och kvicksilver). De planerade dagvattenåtgärderna innebär ett minskat utsläpp av dessa ämnen vilket är särskilt positivt.

Förslaget medför också en minskad belastning på ledningsnätet nedströms i och med en trög dagvattenhantering planeras, där dagvattnet tas hand i växtbädd och våtmark.

Buller

Idrottsplatsen med utomhusfotbollsplan ligger ur störningsperspektiv lämpligt. Det finns inga direkt närliggande bostäder till fotbollsplanen och utomhusaktiviteter kan bedrivas på platsen utan större påverkan på kringboende. Befintlig fotbollsplan ligger betydligt lägre jämfört med bostäder i området vilket också är positivt ur bullerperspektiv. I det fall ett tält byggs över planen är bedömningen att ljudnivån kommer att minska inom idrottsplatsen.

Förslaget bedöms medföra en marginell ökning av biltrafik på Lerbovägen där det i dag passerar cirka 1 700 fordon/dygn. Med beaktande att närmsta bostad ligger cirka 30 meter från Lerbovägen och att tillåten hastighet på Lerbovägen nyligen har sänkts till 30 km/h gör Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömningen att riktvärden för buller vid bostäder kommer att klaras med god marginal. Ett genomförande av planen bedöms inte medföra att oacceptabla ljudnivåer från trafik uppstår vid närliggande bostäder.

Översvämning och klimatpåverkan

För nya permanenta idrottsbyggnader bedöms översvänningsproblematiken kunna hanteras genom en anpassad höjdsättning och eventuellt markuppfyllnad på en mindre yta av kvartersmarken i de södra delarna. Andra åtgärder som föreslås är ett nytt dagvattendike som kan göras avskärande samt genom upphöjning av marken under hela fotbollsplanen.

Genom att tillföra skuggande växtlighet på lämpliga platser inom idrottsområdet ökar möjligheten att använda platserna för aktivitet och rekreation trots mer ofta förekommande värmeböljor i dag och i framtiden.

Hållbarhet

Om dagens ishall med tälttak byts ut mot en permanent byggnad finns stora energibesparingar att göra. Möjlighet finns att reducera kostnaderna för kylning och uppvärmning och få en betydlig förbättring vad gäller energihushållning. I de fall staden bygger i egen regi ska certifiering ske enligt Sweden Green Building Council (Miljöprogram Lidingö stad, 2016 - 2020).

Energibesparingar är även möjliga att göra genom att utnyttja solinstrålningen i området. Solenergiberäkningar (WSP 2016) visar att takytorna på Danica sporthall och isannexet idag nås av den totala solenergimängden på 4 200 446 kWh/år.

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna av detaljplanen förväntas generera ett underskott för Lidingö stad.

En långsiktig samhällelig konsekvens av att området utvecklas till ett attraktivt sportområde är ökade värden både ekonomiskt, upplevelsemässigt och hälsomässigt för Lidingös invånare.

8. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. Under avsnittet beskrivs vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

Förslag till tidplan

Plansamråd 2:a kvartalet 2020.

Granskning 4:e kvartalet 2020.

Kommunfullmäktiges antagande 1:a kvartalet 2021.

Genomförandetid

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under en viss tid, den så kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägaren och berörda kunna utgå från att deras rättigheter enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är fem år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Lidingö stad ska genom teknik- och fastighetsnämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad, drift och underhåll av park-, gatu- och naturmark, samt ansvara för kvartersmark med parkeringsändamål inom planområdet.

Lidingö stad ska genom kultur- och fritidsnämnden ansvara för kvartersmark med idrottsändamål, det vill säga all utbyggnad och skötsel av området för idrott. Ansvaret kan också överlåtas till en extern part.

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäteriet.

Ansökan om marklov, bygglov och bygganmälan handläggs av bygglovenheten i Lidingö stad.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildningsåtgärder

Inom kvartersmarken finns allmänna VA-ledningar. Dessa bör säkras med ledningsrätt. Ledningarnas sträckning framgår av plankartan. En ledningsrätt bildas genom lantmäteriförrättning där bland annat frågor om ersättning för upplåtet utrymme och förrättningskostnader regleras.

Avtal

Nyttjanderätt isbanan

Mellan Lidingö stad och Högsätra Ishall AB (HIAB) finns ett nyttjanderättsavtal för det område som är överbyggt med ishall. HIAB är också ägare till den stativburna ishallen som finns på platsen. HIAB är ett av Lidingö Vikings Hockey Club (LVHC) helägt bolag. Staden upplåter under avtalstiden området inklusive isbanan kostnadsfritt till HIAB. Avtalstiden omfattar perioden 2017-04-01 till och med 2020-09-20. För hallen gäller ett förlängt tidsbegränsat tillfälligt bygglov till och med 2020-09-20. Ett nytt avtal kommer behöva tas fram inför att detaljplanen vinner laga kraft.

Nyttjanderätt dirtbana (bikepark)

Mellan staden och Lidingö Cykelklubb finns ett avtal om nyttjanderätt av markområdet där dirtbanan finns. Banan ska vara en öppen mötesplats för allmänheten.

Nyttjanderättshavaren har dock rätt att emellanåt avlysa området för att anordna föreningsverksamhet, tävlingar med mera.

Avtalstiden omfattar perioden 1 november 2015 – 31 oktober 2018. Avtalet förlängs därefter med två år i taget, om det inte skriftligen sägs upp senast sex månader före den löpande periodens utgång. Staden har för avsikt att säga upp avtalet i och med att området planeras att användas på annat sätt. Lidingö Cykelklubb ska om det är möjligt erbjudas annan plats på ön dit verksamheten kan flytta.

Nyttjanderättsavtal fotbollsplan

Mellan staden och IFK Lidingö Fotbollsklubb finns ett nyttjanderättsavtal för området med fotbollsplan. Avtalstiden omfattar perioden 1 juli 2011 – 30 juni 2026. Tiden kan därefter förlängas två år i taget.

Om ytterligare anläggning såsom tält över fotbollsplanen ska tillkomma kan detta regleras i nyttjanderättsavtal mellan markägaren Lidingö stad och eventuell intressent. Vems ansvaret är för eventuella kostnader som uppstår på grund av översvämning behöver regleras.

Avtal angående rening av dagvatten

Ett avtal om rening av dagvatten i våtmark behöver tas fram som reglerar rättighet för idrottsområdet att rena och fördröja dagvatten på fastigheten Lidingö 10:564 som ägs av Lidingö stad. I avtalet behöver regleras att idrottsplatsen får sin förbindelsepunkt för dagvatten till det kommunala ledningsnätet inom Lidingö 10:564. I avtalet behöver också framgå att VA-kollektivet inte ska belastas med de kostnader som är relaterade till dagvattenhanteringen. Avtalet ska tecknas innan planen antas.

Andra avtal

Avtal behöver även upprättas i det fall externa parter finansierar nya byggnader.

Tekniska frågor

Mark och grundläggning

Bergkvaliteten i området bedöms i det stora hela som relativt bra med undantag för områdets södra del med sämre kvalitet. Bergschaktning, berggrundläggning och omfattning av eventuell bergförstärkning bör generellt kunna anses bli normal.

Enligt utförd bergteknisk bedömning bör man kunna utgå från att det går att uppföra byggnader i nära anslutning till befintliga sporthallar inom Högsätra idrottsområde till kostnader som för en nybyggnation kan antas vara rimliga.

VA

Enligt den kapacitetsutredning som utförts för hela Högsätra (programområdet) finns tillräcklig kapacitet i vattenledningsnätet för den ökade vattenförbrukningen efter en

utbyggnad av området. Även spillvattennätet beräknas ha kapacitet för att ta emot tillkommande vatten efter en utbyggnad.

EI

Vid en utbyggnad kommer Ellevios elledning i området mellan ishallen och fotbollsplanen att behöva flyttas.

Avfallshantering

Gator och bebyggelse ska anpassas så att avfallshantering kan ske nära källan och samordnas med befintlig infrastruktur som gång- och cykelvägar.

Dagvattenhantering

Nyanläggning av system för dagvattenhantering behöver ske i områdets östra del. Detta behöver studeras vidare när utformningen av bebyggelsen kommit längre.

Lämplig utformning av bräddavloppen till ledningsnätet i våtmarksområdet behöver detaljstuderas och vid behov nyanläggas. Lämplig nivå för bräddning till ledningsnätet och vidare ut till recipient behöver bestämmas.

För att uppfylla kravet på rening och fördröjning av motsvarande 20 mm från hårdgjorda ytor ska cirka 400 m³ dagvatten omhändertas inom planområdet och fördelas i den våtmark som finns i planområdets östra del och på fastigheten Lidingö 10:564.

För att uppfylla samma krav på rening och fördröjning från befintlig parkeringsplats ska cirka 68 m³ dagvatten omhändertas genom anläggning av växtbädd för att sedan ledas till våtmarken. I det fall hårdgörning av parkeringsytan utökas behöver växtbäddens storlek utökas i motsvarande grad för att uppfylla samma krav.

Översvämningsfrågor

Översvämningsproblematiken vid händelse av skyfall behöver hanteras genom anpassning av höjdsättningen av området vid ny låglänt bebyggelse, nytt dagvattendike och genom att marken vid fotbollsplanen höjs.

Ekonomiska frågor

Lidingö stad bekostar detaljplanearbetet. Utveckling och byggnation av idrottsplatsen kan komma att finansieras av staden eller av staden tillsammans med externa parter. Kostnader som projektet också medför är kostnader för projektering, bygg- och anläggningsåtgärder med mera.

Beroende på vilka investeringsbeslut staden gör för respektive byggrätt kan det generera framtida intäkter vid eventuell upplåtelse eller ytterligare kostnader.

I det fall ett permanent idrottstält ska uppföras över fotbollsplanen är avsikten att det i första hand ska bekostas av en extern intressent. I kostnaden kan också till exempel kostnad för markarbeten och eventuell justering av gång- och cykelbanan ingå.

Avgifter

VA-anslutningsavgift

Området är anslutet till det allmänna VA-nätet. Kostnaden för tillkommande utbyggnad regleras och faktureras enligt vid tidpunkten gällande VA-taxa. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för samtliga kostnader.

Bygglovsavgift

Lidingö stad tar genom bygglovsenheten ut avgifter för bygglov och bygganmälan enligt gällande taxa.

Planavgift

Planavgift ska tas ut av bygglovenheten.

Fastighetsrättsliga avgifter

Lantmäterimyndigheten debiterar enligt gällande taxa.

Medverkande i planarbetet:

Charlotta Sundelin	planarkitekt
Eva Robins	landskapsarkitekt
Johan Nilsson	trafikplanerare
Katarina Elfverson	VA-strateg
Carl Sandin	idrott- och friluftslivsutvecklare
Jerker Idestam Almquist	kommunekolog
Emil Lindmark	förvaltningsjurist
Amanda Lidbrink Belloni	projektledare

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Sara Helmersson
Miljö- och stadsbyggnadschef

Charlotta Sundelin
Planarkitekt