

Detaljplan för Högvattnet 10, i stadsdelen Hersby, Lidingö Stad

Samrådsredogörelse

Innehåll

1	Bakgrund.....	1
2	Hur samrådet gått till	2
3	Sammanfattning av inkomna synpunkter.....	4
4	Sammanfattande bedömning och förslag till vidare handläggning.....	22

1 Bakgrund

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2019-01-23 att förslag till detaljplan upprättas för fastigheten Högvattnet 10 i huvudsaklig överensstämmelse med start-PM daterat 2018-12-18.

Syftet med detaljplanens samrådsförslag var att möjliggöra byggnation av två enbostadshus i östra delen av fastigheten Högvattnet 10. Den befintliga byggnaden i fastighetens västra del skulle bevaras och ges användningen C (centrum). Byggnadens kulturhistoriska värde skyddades med varsamhetsbestämmelse och rivningsförbud. Detaljplanen skulle möjliggöra att fastigheten Högvattnet 10 kan styckas till tre fastigheter. Detaljplanen reglerade storlek och utformning på de tillkommande bostadsbyggnaderna. Byggnaderna skulle så långt som möjligt terränganpassas till den kuperade tomten. De nya byggnaderna skulle uppföras i äldre stil med fokus på hög gestaltungsambition, hög materialkvalitet och väl utformade detaljer. De nya byggnaderna skulle hämta inspiration från den gamla bebyggelsen i Lidingö villastad. Dagvatten skulle hanteras med lokalt omhändertagande. Syftet med detaljplanen var även att möjliggöra en ombyggnad av en del av Södra Kungsvägen samt en del av gång- och cykelvägen intill fastigheten Högvattnet 10.

Ändringar i planförslaget till planens granskningskede redovisas i kapitel 4.

2 Hur samrådet gått till

I enlighet med miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut 2010-10-20 § 236 har plansamråd hållits om planförslaget. Samrådet ägde rum under tiden 2 november – 25 november 2020. Information om samrådet har sänts till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning och nedan angivna remissinstanser. Handlingarna har under samrådstiden visats i stadshuset samt på Lidingö stads webbplats.

Totalt har 16 yttranden inkommit under samrådstiden. Nedan sammanfattas inkomna synpunkter. Yttranden 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	
Lantmäterimyndigheten i Stockholms län		X		
Stockholm Exergi			X	
Ellevio AB			X	
Skanova	X			
Urbaser	X			
Vattenfall Eldistribution AB		X		
Käppalaförbundet		X		
Lidingö hembygdsförening		X		
Storstockholms Brandförsvär			X	
Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting			X	
Statens geotekniska institut (SGI)			X	
SÖRAB	X			
Tillgänglighetsrådet	X			
Lidingö församling	X			
Naturskyddsföreningen	X			
Tillväxt, miljö- och regionplanering	X			
Stockholms läns museum	X			
Förpacknings- och tidningsinsamlingen	X			

Lidingö stad

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

Sakägare

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
Sakägare 1			X	X
Sakägare 2			X	X
Sakägare 3			X	X
Sakägare 4 (samlat yttrande från flera sakägare)			X	X

3 Sammanfattning av inkomna synpunkter

Nedan följer en sammanfattning av inkomna skrivelser.

Myndigheter, organisationer

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL förutsatt att miljökonsekvensnormer för vatten klaras och att risken för översvämning minimeras.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen för att förebygga ett statligt ingripande utifrån innehållet i 11 kap. 10 § PBL. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning av påverkan på miljökonsekvenser för vatten förutsatt att de dagvattenanläggningar som föreslås anläggs med avsedd effekt. Kommunen behöver därför avsätta yta för dagvattenanläggningar eller reglera dem med planbestämmelser i plankartan.

Översvämning

I planbeskrivningen rekommenderar kommunen en höjdsättning som leder vatten bort från byggnaderna. Kommunen gör bedömningen att skyfallsvatten kommer att rinna ytligt längs sekundära vägar när dagvattenanläggningarna är mättade. Kommunen behöver tydligare redovisa risker kopplat till översvämning vid skyfall och att en ändring av höjdsättningen inom planområdet inte ökar översvämningens risker på bebyggelse utanför planområdet. Den föreslagna höjdsättningen behöver också säkerställas i plankartan.

Övriga synpunkter – formalia

Länsstyrelsen vill upplysa om att de specifika karaktärsdragen för byggnaderna, som återges i planbeskrivningen, även behöver finnas med på plankartan för att vara gällande.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentarMiljö kvalitetsnormer för vatten

Dagvatten ska hanteras genom LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten. Vald dagvattenlösning redovisas i dagvattenutredningen och ska anordnas inom kvartersmark. Dagvatten föreslås omhändertas i regnväxtbäddar och makadamdike. Planen detaljstyr inte exakt var regnväxtbäddarna ska placeras eftersom den nya byggnaden inte är detaljprojekterad. Plankartan medger viss flexibilitet i hur byggnaden ska placeras och hur tomten ska anordnas. För att säkerställa att dagvattenanordningarna genomförs enligt dagvattenutredningen kommer detta villkoras i marköverlåtelseavtal.

Plankartans planbestämmelse om dagvatten har justerats till: ”Takvatten ska infiltreras på fastigheten genom avledning till regnväxtbäddar”. Plankartan har även kompletterats med en bestämmelse om att ett långsgående makadamdike ska finnas på norra sidan av infartsvägen. Infartsvägen ska ges lutning mot diket.

Översvämning

Planområdets kuperade terräng innebär att vatten vid kraftiga regn kommer rinna mot den nya infartsvägen och diket längs med vägen. Infartsvägen och diket kommer att ha en lutning som gör att vattnet rinner vidare mot Södra Kungsvägen, där det leds bort utan att skada bebyggelse. Infartsvägen kommer att ligga på en lägre höjd än bostadsfastigheterna söder om planområdet. Dagvatten kommer därmed inte att ledas in på dessa fastigheter. En mur kan uppföras som avgränsning för att säkerställa att avrinningen till fastigheterna inte ökar.

Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om att ett långsgående makadamdike ska finnas på norra sidan av infartsvägen. Infartsvägen ska ges lutning mot diket. Plankartan har även kompletterats med höjdsättning av infartsvägen.

Övriga synpunkter – formalia

Plankartan har kompletterats med bestämmelser om gestaltning och karaktärsdrag.

Lantmäteriet

Lantmäteriet har ingen erinran mot planförslaget.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.

Stockholm Exergi

Stockholm Exergi har ledningar för fjärrvärme inom fastigheten som måste beaktas. Stockholm Exergi kan erbjuda fjärrvärmeanslutning.

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.

Ellevio AB

Nya bostadshus kommer att anslutas med egna servisledningar för el. Ledningarna behöver utrymme i yta för gemensam in- och utfart. Ellevio föreslår att plankartan kompletteras med egenskapsbestämmelse även för underjordiska ledningar. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

Miljö- och stadsbyggnads kommentar

Eftersom ledningarna är enskilda servisledningar bör inget u-område anges i plankartan. U-område används för allmänna underjordiska ledningar. I planbeskrivningen framgår att ledningarna placeras i infartsvägen till de nya fastigheterna. I början av infartsvägen finns befintliga ledningar till fastigheterna Högvattnet 8, 9 och 10. Dessa bedöms kunna bevara sin nuvarande placering. Hänsyn till dem behöver tas vid iordningställande av infartsväg och ledningsdragning till de nya fastigheterna. Om en ledningsflytt blir nödvändig ska det ske i överenskommelse med ledningsägare.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har ingen elnätanläggning inom område för aktuell detaljplan eller inom dess direkta närområde och har därmed inget att erinra.

Miljö- och stadsbyggnads kommentar

Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.

Käppalaförbundet

Käppalaförbundet har inga anläggningar i området som kan påverkas av den föreslagna planen. Förbundet har i övrigt inga synpunkter.

Miljö- och stadsbyggnads kommentar

Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.

Lidingö hembygdsförening

Lidingö Hembygdsförening har ingen erinran mot förslaget till detaljplan för Högvattnet 10.

Miljö- och stadsbyggnads kommentar

Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.

Storstockholms brandförsvär

Planområdet ligger i närheten av riskkällan Södra Kungsvägen där transporter sker med farligt gods, samt bensinstation på andra sidan densamma. Fastigheten Högvattnet 10 och dess befintliga bebyggelse är placerad i direkt anslutning till vägen, på ett avstånd om ca 11 meter. Dessa riskkällor bedöms kunna påverka risknivån inom planområdet.

I skyfallskartläggningen redovisas en punkt i anslutning till infartsvägen där djupet är som störst. För att tillgodose vår framkomlighet till bebyggelsen kan denna punkt behöva beaktas.

Transport av farligt gods

Enligt Länsstyrelsens riktlinjer ska riskhanteringsprocessen beaktas i framtagandet av detaljplaner inom 150 meters avstånd från farligt gods-leder. Länsstyrelsen har även angivna rekommendationer avseende skyddsavstånd som riskreducerande åtgärd vilket delvis varit vägledande i miljö- och stadsbyggnadskontorets riskbedömning. Länsstyrelsen rekommenderar en bebyggelsefri zon om minst 25 meter från väggkant med transport av farligt gods, oavsett risknivå och att skyddsavstånd är generellt att föredra framför andra riskreducerande åtgärder. Befintligt hus ligger enbart 11 meter från väggkant, och miljö- och stadsbyggnadskontoret väljer att reglera åtgärder ifall att huset skulle återställas efter exempelvis en brand. Verksamhetstypen C är väldigt bred, viss verksamhetstyp kommer att falla bort på grund av begränsade möjligheter att parkera, vilket i visst avseende reglerar personintensiv verksamhet. SSBF ser främst kvarstående problem utifrån att byggnaden skulle användas som hotell eller vandrarhem, dels utifrån att personer då kommer att vara sovande i byggnaden och ha dålig lokalkännedom, men även utifrån de begränsade möjligheter som kan finnas att anpassa äldre bebyggelse till sådana ändamål. Kommunen har gjort en

kvalitativ bedömning att riskerna kan accepteras då ny bebyggelse dels skyddas av befintlig, samt placeras på 30 meters avstånd. SSBF kan ej i kommunens bedömning avgöra om befintlig bebyggelse anses vara en förutsättning för att risken för ny bebyggelse kan accepteras.

Bensinstation

Länsstyrelsens riktlinjer rekommenderar att riskhanteringsprocessen bör beaktas om avståndet från planerad exploatering understiger 100 meter från en bensinstations verksamhet. Transporter till bensinstationer behöver också beaktas om dessa transporter passerar genom/i anslutning till planområdet vilket är fallet här då fastigheten ligger i direkt anslutning till Södra Kungsvägen och den korsning där transporter till bensinstationen passerar. Befintlig bebyggelse ligger på ett avstånd av ca 95 meter till bensinstationen, varför kommunens bedömning att avståndet är tillfredsställande kan anses rimligt. Riskerna gällande transporter kvarstår dock enligt ovan.

Trafikolycka

SSBF ser positivt på att anslutningen till Södra Kungsvägen ses över och åtgärdas så att bättre siktförhållanden säkerställs. Då planket som behöver regleras ligger utanför planområdet, är det av vikt att kommunen säkerställer åtgärdens genomförande på annat sätt. Hur detta sker får gärna framkomma av planbeskrivningen.

SSBF:s kommentar gällande befarad risknivå

Med avseende på planens ringa omfattning, anser SSBF det skäligt att kommunen gör en kvalitativ riskbedömning likt den som gjorts. SSBF efterfrågar dock förtydligande angående möjligheter att begränsa verksamhetstyper, för att undvika att befintlig bebyggelse används som exempelvis hotell. SSBF vill framhålla att 11 meter är ett väldigt kort avstånd, och att befintlig bebyggelse inte har något större skydd om en olycka skulle inträffa på platsen. I slutändan är det miljö- och stadsbyggnadskontoret som tar beslutet huruvida risknivån inom planområdet kan accepteras samt vilka riskreducerande åtgärder som ska krävas. SSBF önskar att miljö- och stadsbyggnadskontoret i planbeskrivningen redovisar sitt ställningstagande avseende riskbilden.

Möjlighet till räddningsinsatser, framkomlighet/tillgänglighet

I samband med släckinsats måste framkomlighet till byggnader för SSBF:s räddningsfordon beaktas. Enligt Boverkets byggregler bör avståndet mellan körbar väg och byggnadens angreppspunkt för räddningsinsats inte överstiga 50 meter. Med angreppspunkt för räddningsinsats menas entréer/tillträdesvägar till byggnadens olika delar. Detta är i grunden en projekteringsfråga, men den bör möjliggöras i plan. För att SSBF:s fordon ska kunna framföras krävs normalt BK2-väg. Ibland behöver så kallade räddningsvägar upprättas för att räddningstjänstens

fordon ska kunna nå fram till byggnader. Enligt planbeskrivningen är det, om räddningstjänstens fordon parkeras i början av infartsvägen där lutningen är relativt flack, cirka 50 meter till det övre huset. Avståndet om 50 meter gäller från uppställningsplats till byggnadens entré. Det bör tydliggöras hur detta avstånd ser ut, och huruvida den nya vägen uppfyller bärighetskrav i den del som behöver användas.

Stegutrymning/åtkomlighet

Enligt tillgängligt underlag med planerad verksamhetstyp och bostäder bedömer SSBF det som troligt att all utrymning ska lösas utan räddningstjänstens utrustning. De flesta av de verksamheter som inkluderas i verksamhetstyp C har krav på minst två av varandra oberoende utrymningsvägar, och att räddningstjänsten inte kan utgöra den alternativa vägen. Undantaget gäller sådana kontor, där mindre än 15 personer beräknas utrymma per brandcell. Utrymning skall även lösas utan räddningstjänstens hjälp för enfamiljshus. Eftersom bostadshusen planeras överstiga 5 meter från översta våningens fönster, kommer fast utrymningslösning behövas. SSBF förutsätter därför att kommunen planerar för att alla byggnader inom planen löser sin egen utrymning. Detta är en förutsättning för att den breda användningen C skall kunna tillämpas, samt att bostadshusen skall kunna hålla den höjd som planeras.

Brandvatten

Vid planering av ny bebyggelse behöver hänsyn tas till tillgång av brandvatten. Utifrån SSBF:s underlag ser det ut som att det finns en brandpost i direkt anslutning till fastigheten.

Miljö- och stadsbyggnads kommentar

För att åtgärda lågpunkten vid den befintliga byggnaden föreslås att ny höjdsättning görs runt byggnaden och vid den nya infarten för att skapa avrinning bort från byggnaden och området. Lågpunkten bedöms inte påverka framkomligheten för SSBF.

Transport av farligt gods

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har valt att inte specificera användning C (centrum) för den befintliga byggnadens användningsområde, hotell och vandrarhem tillåts därmed. I den i dag gällande detaljplanen är byggnaden planlagd med användningen Kontor som bland annat innefattar hotell. För att kunna användas som hotell eller vandrarhem krävs omfattande ombyggnation. Under bygglovsskedet ska byggherren lämna in brandskyddsdokumentation till kommunen där bland annat utrymningsvägar redovisas. Redan i dag finns goda utrymningsmöjligheter med dubbla trapphus i byggnaden. På baksidan finns en utrymningstrappa från övervåningen. Eftersom trappan finns på husets baksida så kan utrymning ske bort från vägen på ett säkert sätt. Byggnaden har tre olika in- och utgångar, varav två av dem är placerade mot baksidan. Detta förbättrar

ytterligare möjligheten att utrymma byggnaden i händelse av en olycka. Enligt önskemål från SSBF har planbeskrivningen uppdaterats med ställningstagande avseende riskbilden.

Trafikolycka

Planket som tillhör fastigheten Högvattnet 9 är nu placerat på egen fastighet och är inte längre ett problem ur trafiksäkerhetssynpunkt. Planbeskrivningen har uppdaterats med beskrivning av hur staden säkerställer att åtgärden för bättre siktförhållanden säkerställs.

Möjlighet till räddningsinsatser, framkomlighet/tillgänglighet

Infartsvägen kommer att uppfylla bärighetskraven för att räddningstjänstens fordon ska kunna använda vägen. Vägen projekteras som BK2-väg. Planbeskrivningen har uppdaterats med informationen.

Stegutrymning/åtkomlighet

Den befintliga byggnaden bedöms ha goda utrymningsmöjligheter. Se tidigare svar under rubriken ”Transport av farligt gods”. Bostadshuset bedöms också kunna utformas så att utrymning går att lösa. Vid bygglov ska brandskyddsdokumentationen redovisa utrymningslösning.

Trafikförvaltningen i Stockholms län

Området kollektivtrafikförsörjs av Lidingöbanan som ligger på acceptabelt gångavstånd från planområdet vid Baggeby station. Det finns även buss som trafikerar hållplats Baggeby, cirka 200 meter från planområdet. Då Södra Kungsvägen trafikeras av buss är det viktigt att gatan utformas så att bussarnas framkomlighet säkerställs. För att trafikförvaltningen ska kunna upprätthålla en god kollektivtrafik bör riktlinjerna RiBuss följas. Extra viktigt är det hur in- och utfarter från planområdet utformas samt ansluter till Södra Kungsvägen. Det är även betydelsefullt att busstrafikens framkomlighet säkras under byggtiden.

Miljö- och stadsbyggnads kommentar

Körbanan för Södra Kungsvägen kommer inte att påverkas av detaljplanen. Endast gång- och cykelvägen kommer att ges en något förändrad sträckning genom att den förskjuts några meter åt öster. Planförslagets trafiklösning med in- och utfart från Södra Kungsvägen bedöms inte innebära försämrade framkomlighet för kollektivtrafiken.

Statens geotekniska institut (SGI)

Enligt plan- och bygglagen ska, vid planläggning, hänsyn tas till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, översvämning och erosion. Med hänvisning till 2 kap 4-5 § i PBL ska alltså geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion klarläggas i planskedet för hela planområdet för de förhållanden som planen medger.

SGI kan inte utläsa i underlaget att stabiliteten för planområdet har bedömts med avseende på eventuella block i eller i nära anslutning till planområdet som skulle kunna utgöra en risk vid mobilisering. Med hänvisning till PBL enligt ovan anser SGI att detta behöver klarläggas innan planen antas. Sakkunnig behöver i sin rekommendation redogöra för om det finns några instabila block, vilka risker sådana eventuella block kan innebära för planområdet och dess närmaste omgivning, samt om riskerna är så akuta att de behöver åtgärdas innan planen antas. I övrigt har SGI inga synpunkter på fortsatt planläggning.

Miljö- och stadsbyggnads kommentar

Inom planområdet finns i dag inga block som skulle kunna utgöra en risk. Vid byggnation inom fastigheten kommer sprängning att behöva ske. För att utreda hur sprängning på fastigheten påverkar intilliggande fastigheter har en utredning om omgivningspåverkan tagits fram (PM Omgivningspåverkan, Sweco). I utredningen analyseras och utreds hur omgivningen kan komma att bli påverkad av vibrationsalstrande arbeten som kommer att bedrivas i samband med byggnation på fastigheten. Eftersom planområdet ligger nära befintlig bebyggelse kommer försiktig sprängning vara ett krav. Vid försiktig sprängning ska omgivningen skyddas mot störning/skadlig påverkan från sprängningsarbeten genom kontroll av luftstöt vågor och markvibrationer. Eventuell risk för stenkast på grund av instabila block hanteras genom täckningsåtgärder. Inför sprängningsarbeten ska en riskanalys tas fram. Erforderliga skyddsåtgärder ska vidtagits innan sprängning får ske. Sprängning av berg i samband med grundläggning av den nya bebyggelsen ska följa gällande lagar, förordningar och riktvärden. Erforderliga tillstånd ska sökas och säkerhetsföreskrifter följas.

I utredningen görs en samlad bedömning gällande projektets genomförbarhet med avseende på omgivningspåverkan. I utredningen konstateras att sprängning är möjlig inom planområdet med tillämpning av försiktig sprängning och kontrollinsatser på intilliggande fastigheter.

Staden anser att stabiliteten i området har utretts i tillräcklig omfattning för att bedöma att marken är lämplig för föreslagen användning enligt 2 kap. 5 § PBL. Planbeskrivningen har kompletterats med information om att planområdet inte innehåller några block som skulle kunna utgöra en risk.

Lidingö stad

Miljö- och hälsoskyddsenheten

Miljöenhetens samlade bedömning är att planen har en negativ påverkan på naturvärden och dagvatten. Det är en liten plan, med begränsad påverkan, men fler planer av denna karaktär kan få större konsekvenser för naturmiljön och dagvattnet på ön. Den kuperade tomten är en utmaning när det gäller dagvatten. I planbeskrivningen står det att dagvattenlösningen ska villkoras i köpehandlingen. Hur ska detta följas upp?

Sid 17: meningen ”mindre ekar på tomten” bör ändras- det finns både stora och mindre ekar på tomten.

Gällande texten om Måttlig ekologisk status lilla Värtan: statusen ska vara GOD gällande näringsämnen.

Behovsbedömning: Effekten när det gäller naturmiljö: det positiva krysset bör tas bort- den positiva effekten är marginell jämfört med den negativa. Att vi skyddar ett träd på framsidan känns i jämförsele med att man tar bort 100 träd att det negativa överväger mycket. Detsamma gäller dagvatten- det positiva krysset bör tas bort- den positiva effekten är marginell jämfört med den negativa.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Efter samrådet har planens bestämmelser om dagvatten justerats och kompletterats. Planbestämmelsen om takvatten har justerats till: ”Takvatten ska infiltreras på fastigheten genom avledning till regnväxtbäddar”. Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om makadamdike. Plankartan har kompletterats med höjdsättning av infartsvägen.

Dagvatten ska hanteras med lokalt omhändertagande (LOD) enligt Lidingö stads dagvattenpolicy. I policyn framgår att fastighetsägaren ansvarar för sin dagvattenanläggning. Det innebär ansvar för att LOD-anläggningar sköts, kontrolleras och underhålls i enlighet med krav i miljöbalken, bygglov och lokala föreskrifter samt att funktionen upprätthålls. Fastighetsägaren ansvarar för att ha tillräcklig kunskap om de tekniska, miljömässiga och lagenliga förutsättningarna för anläggningens drift. Fastighetsägaren ska vidta de försiktighetsåtgärder som krävs för att skydda människors hälsa och miljön. I dagvattenpolicyn står att Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ska genom tillsyn enligt Miljöbalken, med hjälp av information, rådgivning eller myndighetsbeslut se till att förorenat dagvatten renas vid behov.

Meningen om ekar på sidan 17 har justerats enligt miljöenhetens yttrande. Texten om Lilla Värtans status har uppdaterats enligt miljöenhetens yttrande. Dokumentet ”Undersökning av betydande miljöpåverkan” (Behovsbedömning) har justerats enligt miljöenhetens yttrande.

Teknik- och fastighetsförvaltningen

Teknik- och fastighetsförvaltningen har framfört alla synpunkter på hur trafiken hanteras i den föreslagna detaljplanen. I övrigt är förvaltningen generellt positiv till förslaget.

Trafik

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.

Avfall

Teknik- och fastighetsförvaltningen har ingen erinran gällande avfallshantering. Fastigheten får bättre hämtningsförhållanden än i dag vilket är önskvärt då man inte vill köra sopbil på GC-vägen.

VA

Teknik- och fastighetsförvaltningen har ingen erinran gällande VA.

Natur

Teknik- och fastighetsförvaltningen önskar att en beskrivning av hur träd som tas ner utan lov ska hanteras. I övrigt ingen erinran.

Miljö- och stadsbyggnads kommentar

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

med avseende på trafiksäkerhet. 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.

Den avsmalnade gång- och cykelbanan innebär både positiva och negativa konsekvenser för oskyddade trafikanter. Parkeringsfickan som skapas innebär att sopbilen inte behöver köra på gång- och cykelvägen som i dag, det är positivt för oskyddade trafikanter. Den minskade bredden på gång- och cykelbanan innebär dock viss försämrad standard.

I planförslaget är det ett träd som skyddas med trädfällningsförbud (n), eken på framsidan av den befintliga kontorsbyggnaden. Marklovplikt för fällning av träd gäller endast för träd markerade med n1. Om ett träd tas ner utan lov ska tillsynsmyndigheten ta ut byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL.

Sakägare

Sakägare 1

Sakägarna framför att den planerade byggnationen nära inpå deras hus kommer att medföra en kraftigt försämrad livssituation.

Byggnaderna höjd

En byggnation enligt förslaget på den östra, övre tomten innebär en mycket omfattande påverkan på befintlig miljö. Byggnaden skulle inkräkta kraftigt på privatliv och avskildhet genom den insyn som ett högt läge som detta skulle medföra. Detaljplanen bör reglera att:

- Golvhöjden (FG) för det översta våningsplanet inte tillåts vara högre än i de förslag som presenterats i Samrådsförslaget.
- En taklösning med låg total nockhöjd är ett krav och en liten takvinkel tillåts och att vind ej tillåts. Byggnaden kommer ha begränsad synlighet från Mosstorpsvägen på grund av skymmande träd varför en ”kulturanpassad” taklösning med stor lutning knappast har större värde.

Sakägarna önskar en sänkning av totalhöjden med 2 meter genom en lägre takvinkel alternativt att hela byggnadens sänks genom att minska ett våningsplan och översta våningsplanet byggs i suterräng.

Punktprickning längs tomtgräns

En punktprickad yta med ett djup av 6 meter behålls längs norra, östra och södra sidan. Alternativt borde punktprickningen som finns i gällande detaljplan hävas för sakägarnas fastighet.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Plankartan anger en högsta tillåten nockhöjd för att reglera byggnadernas höjd. Till granskning har planen minskat från två småhus till ett småhus och det är den lägre högsta nockhöjden +46,5 m som har vidareförts i planförslaget. Det övre våningsplanets färdiga golvhöjd har inte ansetts nödvändigt att reglera.

Det är önskvärt att den nya byggnaden utformas i en äldre stil som hämtar inspiration från den äldre bebyggelsen i Lidingö villastad. Takens utformning med sadeltak, mansardtak eller valmat tak är ett viktigt karaktärsdrag för att åstadkomma detta.

Delar av byggnadens nedervåning kommer att utgöra suterrängvåning med begränsat ljusinsläpp. För att skapa god boendemiljö med tillräckliga ytor med gott ljusinsläpp medger planen att byggnaden får uppföras i tre våningar.

I plankartan finns ingen prickmark längs norra och östra sidan eftersom den nya byggnadens placering styrs med en placeringsbestämmelse som anger att huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad får sammanbyggas med huvudbyggnad och fristående komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.

Yttrandet medför att prickmarken längs den södra sidan förlängs till att gälla längs hela fastighetsgränsen, vilket styr placering av byggnad ännu tydligare och begränsar för en placering som kan uppfattas som integritetshämmande för närboende.

Sakägare 2

-Trafiksituationen vid utfart från de tilltänkta fastigheterna får betraktas som ohållbar pga. siktförhållandena. Sikten mot cykelbanan är obefintlig.

- Den skogbevuxna sluttningen skulle skövlas på i stort sett all skog, däribland flera ekar, vilket vore tråkigt för stadsbilden.

-Djurlivet skulle påverkas negativt av en bebyggelse då rådjuren använder backen som viloplats och gångväg från vattentornet till grönområdet mellan Ugglevägen och Svalvägen.

Miljö- och stadsbyggnads kommentar

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.

Byggnation inom planområdet kommer att innebära en lokal påverkan på träd, djur- och växtarter i området. Den östra delen av fastigheten Högvattnet 10 består av ett höjdparti med blandskog av bland annat tall, björk och ek. Konsekvenserna av planens genomförande bedöms dock inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken. Planområdet berör ett mindre, lokalt område som i dag inte innehar några särskilt höga och skyddade naturvärden. Den stora gamla eken på framsidan av den befintliga kontorsbyggnaden skyddas i detaljplanen. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Till granskning har planen minskat från två småhus till ett småhus vilket innebär att mindre delar av fastigheten kommer att bli exploaterad.

Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.

Sakägare 3

Synpunkter på ”Användning Centrum”

Sakägarna har synpunkter på användningen ”Centrum” då denna användning motsäger strävan efter att begränsa miljöpåverkan då den snarare uppmanar till ökad miljöpåverkan. Centrumanvändning bör inte sprängas in i ett område omgärdat och präglad av enbostadshus. Infarten måste korsa gång- och cykelvägen och delas med infart till de nya bostäderna. Byggnaden kan inte anses lätt att nå för många människor.

Synpunkter på ”Bullernivå & siktförhållande”

Sakägarna saknar redogörelse för dagens faktiska bullernivå. Siffrorna är inte färska och mätningarna bör utgå från faktiska uppmätta förhållanden och inte uppskattningar av trafik. Bullernivåerna har ökat de senaste åren på grund av ökad befolkning på Lidingös södra delar samt nya stormarknader. Bullernivån antas dessutom öka mer än vad bullerutredningen anger om siktförhållandena för infart/utfart till fastigheterna måste förändras genom förändring av staket och bullerplank i anslutning till fastigheten Högvattnet 9.

Synpunkter på infart/utfart

Infarten över en av Lidingös mer trafikerade cykel- och gångvägar och Lidingös i särklass mest trafikerade väg är klart olämpligt ur tillgänglighets- och olycksrisksynpunkt. Att sophämtning ska ske genom sopbil som parkeras/stannar på cykel- och gångväg verkar högst olämpligt av samma skäl. Infarten ligger direkt

angränsande grannarnas fastighet och bara några meter från bostadshuset och i direkt sikthöjd. Infarten förfular den viktiga kulturmiljön och motsäger planerna i övrigt i området som i hög grad tar hänsyn till den ursprungliga bebyggelsen.

Synpunkter på djurliv

Fastigheterna i området har ett mycket rikt djurliv med fåglar (hackspett, rovfåglar, småfåglar), räv, rådjur, grävling, ekorre m.fl. som kommer att påverkas mycket negativt.

Synpunkter på omgivningspåverkan, markförhållanden, avrinning

En riskanalys och nollmätning rörande sättning och geologiska förhållande bör göras. Sättning har redan konstaterats på byggnaden Högvattnet 8, 9 och 10. Då den beräknade avrinningen ökar mycket kraftigt vid 10- och 20-årsregn (med ca 45% enligt planerad situation) kan inte ytterligare exploatering och större andel hårdgjorda ytor samt sprängning av berg rekommenderas som en del av planen för området.

Synpunkter på processen

Sakägarna är missnöjda med hur staden sköter informationen kring detaljplanen och tidigare användning av byggnaden på Högvattnet 10. Kommunen har gjort inmätningar på fastigheten utan att informera. Vid telefonsamtal till kommunen kunde ingen information om planen ges och ingen ansvarig hörde av sig. Vid användning av byggnaden på Högvattnet 10 som boende för asylsökande/flyktingar gavs ingen information till grannar med möjlighet till synpunkter på detta. Vid anmälningar till kommunen om störningar från gästarbetare som bodde i byggnaden på Högvattnet 10 gavs endast svaret att synpunkterna skickades vidare till teknik- och fastighetsförvaltningen. Ingen återkoppling skede.

Avslutningsvis

Utredningar och förslag är inte tillfredsställande. Upplevelsen är att det bakomliggande syftet är att avyttra och stycka av en fastighet som inte är attraktiv för kommunen att bedriva verksamhet på. Staden bör i stället starta en dialog om hur fastigheten kan komma Lidingöborna till riktig nytta. Bostäder bör inte byggas vid den trafikerade Södra Kungsvägen och inpressat på en oländig tomt bland andra bostadshus. Området bör i stället bli en öppen allmänning/rekreativsområde, pensionärscafé, säljas till de boende i området, göras till utegym, anläggas till trädgård, upplåtas till skolor/förskolor, kulturen eller något annat.

Miljö- och stadsbyggnads kommentarSynpunkter på ”Användning Centrum”

På grund av det bullerutsatta läget lämpar sig den befintliga byggnaden inte för bostadsändamål utan byggnaden måste ges en annan användning. Byggnaden har getts användningen C (centrum) för att byggnadens ska kunna användas flexibelt över tid. Byggnaden ligger inom promenad- och cykelavstånd från många bostäder och kan med lätthet besökas utan att bil behöver användas. Planens utformning bedöms därför inte uppmana till ökad miljöpåverkan. Om besök ändå sker med bil så finns möjlighet till korttidsparkering/besöksparkering vid den nya uppställningsplatsen för sopbil framför byggnaden, längs med Södra Kungsvägen. Bilarna behöver då inte korsa gång- och cykelvägen för att besöka byggnaden.

Synpunkter på ”Bullernivå & siktförhållande”

I bullerutredningar ska trafikbuller alltid beräknas och endast i mycket speciella situationer kan man komplettera med mätningar om det av någon anledning bedöms nödvändigt. Beräkningarna i bullerutredningen baseras på aktuella trafikflödesmätningar och har beräknats upp enligt Trafikverkets ”EVA” till prognosår 2040. I utredningen konstateras att det troligen är en kraftig överskattning av antalet uppskattade fordon eftersom Lidingö förväntas ha en förhållandevis mindre befolkningstillväxt och därmed en mindre trafikökning än vad modellen anger. Trafikflödet på Södra Kungsvägen kan därför antas vara lägre än vad som anges i bullerutredningen. Bullernivåerna på fastigheten kommer följaktligen också vara lägre i verkligheten.

Bullerutredningen visar att den föreslagna byggnaden på fastigheten uppfyller högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. En av småhusfastigheterna har tagits bort till granskningsskedet vilket resulterat i att fastigheten för det nya småhuset är större, finns det möjlighet till mer flexibel placering av byggnaden utifrån bullersituationen. Uteplats som uppfyller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå kan anordnas utmed den norra fasaden. I bullerutredningen konstateras även att med lämpliga val av tak, ytterväggskonstruktioner, fönster och ventiler finns goda möjligheter att kunna åstadkomma en god ljudmiljö inomhus.

Planket vid Högvattnet 9 är nu flyttat, men det kommer inte att påverka bullret på fastigheterna i någon större omfattning.

Synpunkter på infart/utfart

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 med avseende på trafiksäkerhet. Planen möjliggör en uppställningsplats för sopbilen längs med Södra Kungsvägen. Sopbilen ska alltså inte parkera på gång- och cykelbanan som yttrandet anger.

Infarten är redan idag lokaliserad direkt angränsande grannarnas fastighet och är ingen konsekvens av planförslaget. Planförslaget medger ett nytt småhus som ska använda infarten. Det kommer inte vara någon hög trafikbelastning på infarten.

Synpunkter på djurliv

Byggnation inom planområdet kommer att innebära en lokal påverkan på träd, djur- och växtarter i området. Den östra delen av fastigheten Högvattnet 10 består av ett höjdparti med blandskog av bland annat tall, björk och ek. Konsekvenserna av planens genomförande bedöms dock inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken. Planområdet berör ett mindre, lokalt område som i dag inte innehar några särskilt höga och skyddade naturvärden. Den stora gamla eken på framsidan av den befintliga kontorsbyggnaden skyddas i detaljplanen. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Till granskning har planen minskat från två småhus till ett småhus vilket innebär att mindre delar av fastigheten kommer att bli exploaterad.

Synpunkter på omgivningspåverkan, markförhållanden, avrinning

Inför plansamrådet gjordes en utredning om omgivningspåverkan för att utreda hur sprängning på fastigheten påverkar intilliggande fastigheter (PM Omgivningspåverkan, Sweco). I planbeskrivningen redovisas resultatet av utredningen under rubriken Ras, skred, erosion, sättningar. Grannfastigheterna till Högvattnet 10 kommer att besiktigas före och efter sprängning. En dagvattenutredning har gjorts som redovisar hur den ökade avrinningen ska hanteras inom planområdet (Dagvattenutredning, Bjerking). Planförslaget kommer inte öka avrinningen till grannfastigheterna. Efter samrådet har plankartan kompletterats med en bestämmelse om att ett längsgående makadamdike ska finnas på norra sidan av infartsvägen. Infartsvägen ska ges lutning mot diket.

Synpunkter på processen

Enligt 11 kap. 8 § plan- och bygglagen har staden rätt att beträda fastigheter för tillsynsändamål, kartframställning och liknande. Det är olyckligt om rätt information inte har kunnat ges vid kontakt med stadens kundcenter. Ansvarig planhandläggare har inte nåtts av meddelande från kundcenter om att kontakta fastighetsägare. Information om detaljplanen har funnits på stadens hemsida före och under samrådsskedet. Information gällande samrådet har skickats till sakägarna. Sakägarna överklagade bygglovets ändrad användning till asylboende 2016. De hade därmed getts information och möjlighet till påverkan. Länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen avslog överklagan.

Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.

Sakägare 4 (samlat yttrande från flera sakägare)

Fastighetsägarna protesterar mot det planerade bygget. De anser det brottsligt att frånta dem en oas med rikt djurliv (rådjur, grävling, räv och en mångfald av fåglar). Berget bakom fastigheterna har fått allt större betydelse för välbefinnandet på grund av det den outhärdliga trafiksituationen på Södra Kungsvägen.

Att tomten är "kuperad" är en eufemism: tomten är ett brant berg. Det går inte föreställa sig vad arbetet skulle innebära för de kringboende. Oändliga sprängningar och schaktarbeten under lång tid är väl inte förenligt med intentionerna på "hälsans" ö.

Schaktarbetena medför även ett mycket stort antal väldigt tunga transporter som utgör en fara för rotsystemet på den gamla stora eken (på tomtgränsen mellan Högvattnet 7 och 10) samt även för den hundraåriga granen på Högvattnet 7 nära tomtgränsen. Detta utgör en stor miljöpåverkan.

Att de nya fastigheterna ska hämta inspiration från den äldre bebyggelsen i Lidingö villastad stämmer inte. De husen är mycket lägre än de planerade husen. Med en nockhöjd på 48 meter skymmer hela berget och insynen till befintliga fastigheter blir integritetshämmande.

Infarten till de planerade husen lämnar mycket övrigt att önska. Den är smal och passerar en cykel- och gångväg ut på Södra Kungsvägen, där trafiken är tät och hastigheten hög. De tillåtna 60 km/tim hålls av endast en bråkdel av bilförarna.

Fastighetsägarna meddelar att de till varje pris kommer kämpa emot detta vansinnesprojekt.

Miljö- och stadsbyggnads kommentar

Byggnation inom planområdet kommer att innebära en lokal påverkan på träd, djur- och växtarter i området. Den östra delen av fastigheten Högvattnet 10 består av ett höjddparti med blandskog av bland annat tall, björk och ek. Konsekvenserna av planens genomförande bedöms dock inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken. Planområdet berör ett mindre, lokalt område som i dag inte innehar några särskilt höga och skyddade naturvärden. Den stora gamla eken på framsidan av den befintliga kontorsbyggnaden skyddas i detaljplanen. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Till granskning har planen minskat från två småhus till ett småhus vilket innebär att mindre delar av fastigheten kommer att bli exploaterad.

Den nya bebyggelsens arkitektur ska hämta inspiration från den äldre bebyggelsen i Lidingö villastad med avseende på till exempel färgsättning, takutformning, takmaterial, fasadutformning och fönstersättning. Karaktären på den nya bebyggelsen ska inspireras av svensk sekelskiftesarkitektur, från tidigt 1900-tal till 1920-tals klassicism, nationalromantik eller jugend. Delar av byggnadernas

nedervåning kommer att utgöra suterrängvåning med begränsat ljusinsläpp. För att skapa god boendemiljö med tillräckliga ytor med gott ljusinsläpp medger planen att byggnaderna får uppföras i tre våningar. Till granskning har planen minskat från två småhus till ett småhus och det är den längre högsta nockhöjden +46,5 m som har vidareförts i planförslaget.

Planförslaget medför både positiva och negativa konsekvenser med avseende på trafiksäkerhet. 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.

Den nya bostaden uppförs minst 30–50 meter från de närmsta villorna längs med Mosstorpsvägen. Öster om planområdet finns liknande placering av villor bakom villorna längs med Vattentornsvägen. Mellan dessa villor är det mindre än 20 meter. I storstadsområden finns anledning att räkna med en förtätning som kan medföra att nya byggnader placeras i närområdet. Att planen möjliggör byggnation av bostäder 30–50 meter från befintliga bostäder kan inte anses vara integritetshämmande.

Yttrandet medför prickmarken längs den södra sidan förlängs till att gälla längs hela fastighetsgränsen, vilket styr placering av byggnad ännu tydligare och begränsar för en placering som kan uppfattas som integritetshämmande för närboende.

4 Sammanfattande bedömning och förslag till vidare handläggning

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

Plankarta

- Användningsbestämmelse Bostäder har justerats till en total egenskapsyta med tillhörande egenskapsbestämmelser.
- Egenskapsbestämmelse e_2 inom användningsbestämmelse Bostäder har förtydligats och delas upp i e_2 och e_3 .
- ”Minsta tillåtna fastighetsstorlek i kvm” har justerats till 1700 kvm för användningsbestämmelse Bostäder.
- Prickmarken i delar av den södra delen av fastigheten Högvattnet 10 har justerats till att gälla längs med hela södra fastighetsgränsen.
- Plankartans planbestämmelse om dagvatten har justerats till: ”Takvatten ska infiltreras på fastigheten genom avledning till regnväxtbäddar”.
- Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om makadamdike.
- Plankartan har kompletterats med höjdsättning av infartsvägen.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelser om gestaltning och karaktärsdrag.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har uppdaterats utifrån justeringarna i planförslaget gällande att endast en ny fastighet ska bildas med en ny byggrätt i stället för två.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med beskrivning av hur staden säkerställer att åtgärden för bättre siktförhållanden säkerställs vid utfart från fastighet.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med ställningstagande avseende riskbilden för hotelländamål i den befintliga byggnaden.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med information om att infartsvägen ska projekteras som en BK2-väg.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om att planområdet inte innehåller några block som skulle kunna utgöra en risk.
- Meningen om ekar har justerats enligt miljöenhetens yttrande.

- Texten om Lilla Värtans status har uppdaterats enligt miljöenhetens yttrande.
- Information om det olovliga planket tillhörande Högvattnet 9 har tagits bort, då fastighetsägaren har flyttat det till egen fastighet.
- Planbeskrivningen har kompletterats med avsnitt om Lidingöbanan, Översvämningsrisk samt Offentliga platser.
- Planbeskrivningen har kompletterats med fastighetskonsekvenskartor.
- Planbeskrivningen har uppdaterats utifrån justeringarna i plankartan.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

- Dokumentet har justerats enligt miljöenhetens yttrande.
- Dokumentet har uppdaterats utifrån justeringarna i planförslaget gällande att endast en ny fastighet ska bildas med en ny byggrätt i stället för två.

Därutöver har planhandlingarna generellt setts över och redaktionella ändringar och förtydliganden har gjorts.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen. Nästa steg i planprocessen blir granskningsskedet.



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

- Sakägare 1
- Sakägare 2
- Sakägare 3
- Sakägare 4 (samlad yttrande från flera sakägare)

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Hanna Brandshaug
Planarkitekt