

Detaljplan för Högsätra Kärnan, Lidingö Stad

Samrådsredogörelse

Innehåll

1	Bakgrund.....	1
2	Hur samrådet gått till	1
3	Sammanfattning av inkomna synpunkter.....	3
4	Sammanfattande bedömning och förslag till vidare handläggning.....	29

1 Bakgrund

Högsätra pekas ut som ett utvecklingsområde i Lidingös översiktsplan bland annat mot bakgrund av att området är i behov av förnyelse för ökad trygghet, bredare bostadsutbud och upprustning av utemiljöer. Ett planprogram har tagits fram för Högsätra som visar vägen för utveckling av området. På platsen där Högsätrahuset idag står och på den stora parkeringsytan i anslutning till Högsätrahuset, samt längst med Lerbovägen ska det uppföras bostadsbebyggelse. Den gamla sjukhusbyggnaden planeras att rivas för att i stället ge plats åt bostadsbebyggelsen. En ny samhällsfastighet för vårdändamål ska uppföras. Den nya bebyggelsen ska vara småskalig och präglas av grönska och arkitektur i klassisk stil. Tre markanvisningstävlingar har genomförts för att hitta lämpliga byggaktörer inför försäljning samt upplåtelse av stadens mark.

2 Hur samrådet gått till

I enlighet med miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut 2022-05-24 § 123 har plansamråd hållits om planförslaget. Samrådet ägde rum under tiden 31 maj – 28 juni 2022. Information om samrådet har sänts till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning och nedan angivna remissinstanser. Handlingarna har under samrådstiden visats i stadshuset, i Högsätrahuset samt på Lidingö stads webbplats.

Totalt har 22 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
Ellevio AB			X	
Förpacknings- och tidningsinsamlingen	X			
Käppalaförbundet	X			
Lantmäterimyndigheten i Stockholms län			X	
Lidingö församling	X			
Lidingö hembygdsförening			X	X
Lidingö näringsliv		X		
Länsstyrelsen			X	
Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB)		X		
Naturskyddsföreningen	X			
Skanova	X			
Stockholm Exergi		X		
Stockholms läns museum	X			
Storstockholms Brandförsvär			X	
SÖRAB	X			
Tillgänglighetsrådet			X	X
Tillväxt, miljö- och regionplanering	X			
Titania (byggaktör Hälsans hus)			X	
Trafikförvaltningen Region Stockholm			X	X
Urbaser	X			
Vattenfall Eldistribution AB		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	X
Omsorgs- och socialförvaltningen		X		

Sakägare

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
Sakägare 1		X		
Sakägare 2			X	X
Sakägare 3			X	X

Övriga privatpersoner

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
Privatperson 1			X	X
Privatperson 2		X		
Privatperson 3			X	X
Privatperson 4			X	X

3 Sammanfattning av inkomna synpunkter

Nedan följer en sammanfattning av inkomna skrivelser.

Myndigheter, organisationer

Ellevio AB

Ellevio har en nätstation samt befintligt 11 kV och 0,4 kV ledningsnät i planområdet. Anläggningarna måste beaktas och blir föremål för flytt i samband med planens genomförande. Tillgänglig effekt i elnätet är begränsad och Ellevio förutsätter att nya byggnader ansluter till fjärrvärme. Det är viktigt att tillräckligt stora ytor i allmän mark och byggnader reserveras för de utrymmen som krävs för Ellevios anläggningar. Särskilt vid nätstation uppstår stora utrymmesbehov för de ledningsansamlingar som krävs för planens elförsörjning. Ellevio rekommenderar generellt fristående nätstationer med ett E-område som är 10x10 meter. Utrymmet för nätstationen måste även anpassas till Ellevios funktioner för drift och underhåll. Myndigheters rekommendationer avseende buller, magnetfält och skyfall ska beaktas i samband med lokalisering av nätstation. Ellevio områdesansvarig önskar uppgifter om planerade effekter för såväl byggkraft som färdiga anslutningar. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Storleken på E-området för den nya transformatorstationen i planområdets västra del har utökats till 10x10 meter. Placeringen av E-området har tagits fram tillsammans med Ellevio. Representanter från Ellevio har deltagit under

ledningssamordningsmöten under projektets gång. Representanter från Ellevio har även deltagit på en workshop om skedesplanering och utbyggnad av området. Nya byggnader planeras anslutas till fjärrvärmenätet.

Efter samrådet har trädplantering nära E-området justerats så att inget träd hamnar för nära transformatorstationen.

Lantmäteriet

Kombination av allmän kvartersmark och enskild kvartersmark

Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark D, vård) och enskild kvartersmark inom planområdet (C centrum och P parkering). Användningen Vård betraktas i de flesta fall allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan ses som säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägare och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, tex genom att införa 3D-redovisning i plankarta ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda kvartersmarken ska gälla för olika plan i byggnaden. Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

I rådgivningsverksamheten kan Lantmäteriet också ha anledning att uppmärksamma både kommun och eventuell ny ägare om kommunens inlösenrätt och inlösenkyldighet för allmän kvartersmark.

Om kommunen i en framtid skulle vilja avyttra till exempel husen till en privat aktör för till exempel centrumverksamhet så innebär kombinationen BCDS att fastighetsägaren och kommunen hamnar i ett rättsligt läge.

Tvångsvis markåtkomst för allmän kvartersmark sker oftast genom domstolsförfarande. Det sker således normalt genom en process i vilken Lantmäteriet inte medverkar.

Otydlig redovisning av innehållet i exploateringsavtal

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede. När avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening förbättras och vara mer konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan).

Eftersom redovisningen inte är så tydlig som krävs finns det inte någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.

Vilka av åtagandena ingår i avtal om markanvisning?

Av planhandlingarna framgår att avtal om markanvisning ska tecknas. Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå avtal om markanvisningar, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

I planbeskrivningen finns olika formuleringar om kostnader och åtaganden som exploatören ska ansvara för under plangenomförandet. Det skrivs dock inte i klartext vilka av dessa åtaganden som ska ingå i avtalet om markanvisning. Om alla åtaganden som ska ingå i avtalet redovisas, men under olika rubriker kan det i planbeskrivningen kompletteras genom:

- att alla åtaganden kortfattat redovisas under en rubrik om avtal om markanvisning, eller

- att en hänvisning till att det aktuella åtagandet ingår i avtalet om markanvisning görs efter varje åtagande, eller
- en skrivning under rubriken "Avtal", till exempel "Det huvudsakliga innehållet i avtalet om markanvisning framgår under nedanstående rubriker..." och att det därefter hänvisas till de avsnitt där åtagandena finns redovisade.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Kombination av allmän kvartersmark och enskild kvartersmark

Marken vid Hälsans hus kommer ägas av Lidingö stad och upplåtas med tomträtt. Inlösenregler enligt 6 kap. 13 § PBL är därmed inte något problem. Kombinationen allmän kvartersmark D och enskild kvartersmark C och P bedöms inte heller som problematisk. Planen reglerar vilken del av byggnaden som ska innehålla, D, C och P. Efter samrådet har plankartan justerats så att bestämmelsen s₁ lyder "Del av byggnadens bottenvåning ska innehålla centrumändamål. Resterande del av byggnaden ska till övervägande del innehålla vårdrelaterad verksamhet." i stället för "Del av byggnadens bottenvåning ska innehålla centrumändamål."

Otydlig redovisning av innehållet i exploateringsavtal

Planbeskrivningen har kompletterats med information om innehållet i exploateringsavtalet samt konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal.

Vilka av åtagandena ingår i avtal om markanvisning?

Planbeskrivningen har kompletterats med en samlad beskrivning om vad som regleras i markanvisningsavtalen samt konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal.

Lidingö hembygdsförening

I samrådet kring planprogrammet för Högsätra 2016 anförde Lidingö hembygdsförening tveksamhet mot den då illustrerade nybebyggelsen på nuvarande parkeringsplats och platsen för sjukhuset och önskade större respekt mot och bättre anpassning till 70-talsområdet. Vi ställer oss också nu tveksamma till den nu illustrerade bebyggelsen, en tillbakablickande stadsmässig arkitektur av 20-tals karaktär. Ett genomförande av denna typ av bebyggelse ställer stora krav på hög kvalitet i utförande och val av material. Vi menar att det också hade varit värdefullt att få se ett alternativ med mer framåtblickande arkitektur - tävlingsförutsättningarna gav tyvärr dock knappast möjligheter till detta. Det tidigare föreslagna antalet bostäder har nu avsevärt minskats. Med tanke på hur få områden på Lidingö som fortfarande är möjliga att bebygga tätare med flerbostadshus är det märkligt att man inte bättre utnyttjar området som lediggörs när Högsätrahuset rivs.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Den politiska viljan är att den nya bebyggelsen i Högsätra ska inspireras av 20-tals arkitektur och ha en småskalig karaktär med begränsat antal bostäder. Yttrandet innebär ingen justering av planhandlingarna.

Lidingö näringsliv

Vi vill uttrycka vår positiva inställning till det utarbetade förslaget inom ramen för den nya detaljplanen för Högsätra Kärran. Vi är extra glada över att det tagits hänsyn till att våra närcentra måste vara levande platser med en kombination av boende, café, restauranger och näringsliv. På samrådsmötet den 15 juni kunde vi se, förutom Hälsans hus, att det även fanns inplanerade platser för café, restaurang och även mer service, näringsliv och kontor efter behov - allt i en trevlig arkitektur med gröna områden. Nu följer vi utvecklingen och bidrar gärna med kontakter och förslag till de delar som berör näringslivet.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet innebär ingen justering av planhandlingarna.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör miljö kvalitetsnormer för vatten samt hälsa och säkerhet avseende buller och vibrationer samt översvämningens risk och risk för skred. Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kopplade till kulturmiljö och gestaltning samt dagvattenhantering.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBLMiljö kvalitetsnormer för vatten

De jordarter som finns inom planområdet medger begränsad infiltration och delar av planområdet är i dag även hårdgjort. Planförslaget bidrar till en något bättre föroreningsituation samt möjliggör även för infiltration. I dagvattenutredningen (Ramboll, 2022-02-10) framgår att det ställvis förekommer förhöjda halter av arsenik och bly i fyllnadsjord och om ingen sanering sker av förorenade massor behöver infiltration av dagvatten undvikas. Den miljö tekniska markundersökningen (Ramboll, 2021-10-27) visar även att det i två grundvattenrör förkommer halter av PAH-H i grundvatten som överstiger Svenska Petroleum och Biodrivmedelinstitutets (SPBI) rekommendationsvärde för miljörisk ytvatten.

I statusklassningen för den mottagande vattenförekomsten Lilla Värtan pekas urban markanvändning ut som påverkanskälla och vattenförekomsten har betydande påverkan från dagvatten. Ämnesgruppen PAH:er är utpekad som i risk för sänkt status för vattenförekomsten. Benzo(a)pyrene (en PAH-H) är ej klassad men utpekad i påverkansanalysen.

Den modell som används för beräkning av föroreningshalter i dagvattnet, Stormtac, använder sig av schablonvärden för olika markanvändningstyper. Modellen tar dock inte hänsyn till kända föroreningar i mark eller grundvatten. Till nästa planskede ska kommun redogöra för om den valda dagvattenhanteringen behöver

anpassas till förekommande föroreningar i mark och grundvatten eller om åtgärder behöver vidtas. Vid behov ska kommunen revidera beräkningen av föroreningshalter i dagvattnet före och efter rening, för att inte riskera att påverka möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Enligt bullerutredningen (Akustikbyrån, 2021-04-29) överskrider inte den ekvivalenta ljudnivån 60 dBA vid någon av fasaderna där bostäder planeras och uteplats kan anordnas där riktvärdena klaras. I planhandlingarna behöver dock en uppräknings av trafiken utföras och redovisas för både väg- och spårtrafik. Riskerna för vibrationer och stömljud behöver också redovisas. Eftersom marken delvis består av lera och busstrafik planeras i direkt anslutning till flerfamiljshusen finns det risk att störningar kan förekomma. Visar utredningarna att risk finns för olägenhet i form av omgivningsbuller, stömljud eller vibrationer behöver planområdet anpassas efter förutsättningarna och eventuella skyddsåtgärder regleras i plankartan.

Översvämningsrisk

Enligt dagvattenutredningen (Ramboll, 2022-02-10) finns översvämningsrisker för Högsätrahuset eftersom vatten ansamlas i lågpunkter på flera av byggnadens sidor. Länsstyrelsen saknar en redovisning av hur översvämningsrisker kommer att hanteras efter ett genomförande av detaljplanen. Kommunen behöver redovisa översvämningsrisken för planområdet med hänsyn till framtida höjdsättning och utformning av området. Framtida bebyggelse behöver planeras så att den inte tar skada vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Kommunen behöver även säkerställa att en omdaning av planområdet inte medför en ökning av översvämningsrisker för bebyggelse eller infrastruktur utanför planområdet. Framkomligheten till och från bebyggelse inom planområdet vid skyfall behöver också utredas. Åtgärder som är nödvändiga för att göra marken lämplig för sitt ändamål ska regleras i plankartan.

Risk för skred

I PM Geoteknik (Ramboll, 2022-04-01) anges att lera med låg hållfasthet finns inom planområdet. Kommunen anger i planbeskrivningen att med rätt grundläggning bedöms området kunna bebyggas utan risk för ras, skred och erosion. De bedömningar som görs i PM Geoteknik omfattar dock enbart allmän platsmark. Kommunen behöver redovisa och motivera sin bedömning avseende risken för skred för planområdet i sin helhet. Tillkommande laster och annan eventuell påverkan från planerad bebyggelse behöver inkluderas i bedömningen. I planbeskrivningen anger kommunen att lämplig grundläggningsmetod ska redovisas senast i bygglovsskedet. Detta är tillräckligt om grundläggningsmetoden enbart avser att minska risken för sättningar. Om särskild grundläggningsmetod eller andra åtgärder är en förutsättning för att marken ska bli lämplig för föreslagen användning med hänsyn till risken för skred behöver däremot åtgärderna fastställas och säkerställas inom planprocessen. Åtgärderna ska om möjligt säkerställas genom reglering på plankartan.

Kommunen redovisar i PM Bergteknik (Ramboll, 2022-01-21) att det i samband med bergskärning finns risk för ostabila kilar. I planbeskrivningen anges att förstärkningsåtgärder kan krävas alternativt att slänten utformas för att minska förstärkningsbehovet. Kommunen behöver redovisa vilken eller vilka åtgärder som kommer vidtas för att säkerställa att marken blir lämplig med hänsyn till nedfall av kilar som kan orsaka olyckor. Kommunen behöver även redovisa åtgärdernas genomförbarhet. Eventuella åtgärder ska om möjligt regleras på plankartan.

Råd om tillämpning av 2 kap. PBL

Kulturmiljö och gestaltning

Högsätraområdet är ett bra exempel på 1970-talets planeringsprinciper. I planens syfte framgår det bland annat att kommunen har ambitioner att åstadkomma högkvalitativ arkitektur i klassisk stil. För att säkerställa att de föreslagna ändringar och tillägg följer lagkrav avseende tydlighet, hänsyn till kulturhistoriska värden, stads- och landskapsbilden och en god helhetsverkan mellan det befintliga och den nya arkitekturen rekommenderar Länsstyrelsen att kommunen ser över utformningsbestämmelserna.

Dagvattenhantering

För att dagvattenanläggningar ska behålla fullgod effekt över tid är det fördelaktigt om kommunen i planbeskrivningen redogör för behovet av underhållsplaner för planerade anläggningar. Ansvaret för underhållet av anläggningarna bör också anges. Eventuell användning av gödsel för underhåll av anläggningarna, så som gröna tak och växtbäddar, bör ta hänsyn till recipientens ekologiska status och eventuell övergödningsproblematik.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Miljö kvalitetsnormer för vatten

De förorenade massorna som nämns i dagvattenutredningen kommer att saneras. Plankartan innehåller bestämmelser om detta. Eftersom marken saneras och planområdet omvandlas och ges bättre förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvattnet så kommer det bli en förbättrad föroreningsituation för dagvattnet, recipienten och grundvattnet. Staden anser därför inte att det finns skäl att göra om beräkningarna i dagvattenutredningen eftersom detaljplanens genomförande kommer förbättra situationen.

Buller och vibrationer

Till detaljplanens granskningsskede har bullerutredningen reviderats. Trafiksiffrorna har räknats upp till prognosår 2040. Lidingöbanan ligger så pass långt från planområdet att det inte är aktuellt att räkna upp spårtrafiken. Buller från Lidingöbanan påverkar inte planområdet. Utredningen har även kompletterats med en bedömning av riskerna för vibrationer och stomljud.

I bullerutredningen konstateras att endast en av bostadsbyggnaderna, byggnaden läng med Lerbovägen, utsätts för bullervärden över 60 dBA vid fasad vid uppräknade trafiksiffror. Bullervärdet understiger 65 dBA vilket innebär att lägenheter som är högst 35 kvm kan orienteras enkelsidigt mot denna fasad. Lägenheter som är större än 35 kvm måste göras genomgående och ha minst hälften av boningsrummen orienterade mot tyst sida med ljudnivåer under 55 dBA.

I plankartan har aktuell byggnad försetts med planbestämmelser som anger att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet större än 35 kvm ska orienteras mot en ljuddämpad sida samt att enkelsidiga lägenheter mot bullerstörd fasad ska vara mindre än 35 kvm.

Gällande vibrationer och stomljud konstateras det i utredningen att markvibrationer bedöms primärt kunna uppkomma när bussar och varutransporter kör in på Högsätravägen. Eftersom det är en lokalgata så är hastigheten knappast över 30 km/h, och husen kommer grundläggas på berg. Av dessa skäl bedöms det inte föreligga någon risk för stomljud över gällande riktvärden.

Planbeskrivningen har uppdaterats med informationen från den reviderade bullerutredningen.

Översvämningsrisk

Hantering av översvämningsrisk finns redovisad i planbeskrivningen på ett flertal ställen. På sidan 63 (samrådsversionen) och sidan 77 (granskningsversionen) framgår att vid genomförandet av detaljplanen kommer Högsätrahuset att rivas och de lågpunkter som finns intill byggnaden kommer att byggas bort. Området har planerats så att vatten inte ansamlas i lågpunkter.

Områdets planerade höjdsättning kommer inte förändra utloppspunkterna från planområdet vid skyfall nämnvärt. De sekundära avrinningsvägarna leder vatten väster ut längs Högsätravägen och söder ut längs svackdiket väster om Lerbovägen. Dagvattnet avrinner sedan åt sydöst mot Agadepån för att slutligen mynna ut i Lilla Värtan. Vid Agadepån uppstår mindre vattenansamlingar redan idag, och enligt översiktlig analys förväntas inte dessa förvärras till följd av ombyggnationen inom detaljplaneområdet. Detta då lågpunkterna är små och snabbt fylls vid intensiva regn. När de fyllts rinner vattnet med befintlig höjdsättning vidare mot recipienten Lilla Värtan.

På sidan 64 (samrådsversionen) och sidan 78 (granskningsversionen) finns en karta som visar hur skyfall leds ut ur planområdet via de sekundära avrinningsvägarna.

I planbeskrivningen beskrivs också att nya byggnader ska höjdsättas så att vatten vid skyfall avrinner bort från byggnaderna mot gator och leds bort längs med gatorna.

Tack vare att området är brant kommer vatten snabbt avrinna från Högsätravägen och Mittenvägen och skyfall bedöms inte orsaka risk för framkomlighetsproblem i området.

Risk för skred

Till detaljplanens granskningsskede har PM Stabilitet tagits fram för att utreda risken för ras, skred, erosion och sättningar. I PM Stabilitet beskrivs förutsättningarna för grundläggning och förslag på grundläggning för både allmänna platser och för byggnader inom kvartersmark. I PM Stabilitet konstateras att om grundläggning genomförs som planerat kommer området kunna bebyggas utan risk för ras, skred, erosion och sättningar.

I planbeskrivningen redovisas föreslagen grundläggning och bedömningen av risk för ras, skred, erosion och sättningar under rubriken Geotekniska förhållanden samt rubriken Ras, skred, erosion, sättningar.

Efter samrådet har plankartan kompletterats med planbestämmelser som anger att inom områden där jordprofilen innehåller lera ska djup grundläggning med plintar eller pålar utföras. Grundläggningsnivå ska läggas på fast jord eller berg.

Efter samrådet har staden konstaterat att bergschaktningen med fördel ska ske med en skarp bergsskärning i stället för att utforma skärningen som en slänt. Detta för att påverka intilliggande naturmark så lite som möjligt. Som beskrivs i PM Bergteknik kan bergsskärningen då komma att behöva förstärkas med selektiv bultning. I PM Bergteknik konstateras att detta är möjligt genom att bergkilar kan säkras upp efter utförd bergschaktning med hjälp av selektiv bultning som anpassas efter rådande förhållanden.

Efter samrådet har plankartan kompletterats med en bestämmelse som anger att vid bergschakt ska bergsakkunnig tillkallas för att bedöma eventuella behov av bergförstärkning såsom till exempel bultning. Planbeskrivningen har kompletterats med informationen om vilken typ av bergschakt som ska ske samt med informationen att en bergsakkunnig ska bedöma behovet av förstärkningsåtgärder efter sprängningen har skett.

Kulturmiljö och gestaltning

Stadens ambition är att skapa ett nytt område där arkitekturen ska skilja sig från miljonprogramsarkitekturen i det intilliggande bostadsområdet. För att det ska göras på ett anpassat sätt togs ett kvalitetsprogram fram inför markanvisningstävlingarna. Kvalitetsprogrammet förmedlar stadens ambition och krav för Högsätra gällande utformning och gestaltning av ny bebyggelse och allmän platsmark. I kvalitetsprogrammet beskrivs att Högsättras nya bebyggelse ska präglas av småskalighet, grönska och högkvalitativ arkitektur. Området hålls samman av en bärande idé och känsla men med varierande uttryck. Arkitekturen ska skilja sig från den rationella miljonprogramsarkitekturen på ett tydligt vis. Arkitekturen ska vara klassisk med sadeltak, klassiska fönsteraxlar, takkupor och frontespiser. Detaljeringsnivån ska vara hög och området ska präglas av hög

kvalitet avseende materialval och utformning. Till detaljplanens granskningskede har även ett gestaltningsprogram tagits fram för att kunna säkerställa att byggnationen uppförs som planerat.

Staden anser att planförslaget följer lagkrav avseende tydlighet, hänsyn till kulturhistoriska värden, stads- och landskapsbilden och en god helhetsverkan mellan det befintliga och den nya arkitekturen. Det nya området och befintligt 70-talsområde ligger avskilda och på olika höjdnivåer. Staden anser inte att det är problematiskt att ge det nya området en arkitektur som avviker från 70-tals arkitekturen i det intilliggande området. Den nya bebyggelsen har tagit fasta på vissa drag från den äldre bebyggelsen så som putsfasader och fönstersättning med raka vertikaler och axlar. Kulörpaletten till fasaderna hämtar inspiration från den äldre bebyggelsen. Den äldre bebyggelsen färgskala med jordiga toner fungerar väl på en mer klassisk arkitektur i ny bebyggelse. En liknande färgskala för befintlig och tillkommande bebyggelse hjälper till att knyta ihop området till en helhet.

Dagvattenhantering

Ansvar för underhåll av dagvattenanläggningar inom allmän plats åligger Lidingö stad och kommer skötas av stadens teknik- och fastighetsförvaltning. När teknik- och fastighetsförvaltningen upphandlar detaljprojektering av dagvattenanläggningarna kommer även underhållsplaner att beställas. Staden undviker så långt som möjligt att använda gödsel vid underhåll av anläggningarna. Om gödsling är nödvändigt så är rätt dosering en förutsättning så att inte gödsel lämnar anläggningen och riskerar påverka recipientens ekologiska status och orsaka övergödningsproblematik.

Ansvar för underhåll av dagvattenanläggningar inom kvartersmark åligger byggherren/kommande bostadsrättsförening.

Planbeskrivningen har uppdaterats med information om underhåll av dagvattenanläggningarna.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB)

MSB har granskat hanteringen av skyddsrum i samrådet av detaljplan för Högsätra Kärnan. MSB har inga synpunkter i detta skede då skyddsrumssakkunnig är anlita och kommer att skriva ett utlåtande som bifogas i ansökan till MSB om tillfällig begränsning av skyddsrumsfunktionen under projektiden. MSB avstår i övrigt att yttra sig i ärendet.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet innebär ingen justering av planhandlingarna.

Stockholm Exergi

Ingen erinran.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet innebär ingen justering av planhandlingarna.

Storstockholms Brandförsvär

Utifrån riskidentifieringen har SSBF funnit att aktuellt planområde ligger i närheten av en sekundär farligt godsled. I övrigt har SSBF ingen kännedom om några ytterligare riskkällor i närheten till aktuellt planområde som bedöms kunna påverka planområdet i sådan omfattning att de behöver utredas vidare. Risker såsom översvämningar samt ras och skred är också av vikt att utreda och hantera men ligger utanför SSBF:s kompetensområde.

Transport av farligt gods

Enligt Länsstyrelsens riktlinjer ska riskhanteringsprocessen beaktas i framtagandet av detaljplaner inom 150 meters avstånd från farligt godsleder. Avståndet mellan aktuell led för farligt gods och området har mätts upp till cirka 80 meter. Enligt Länsstyrelsens rekommendationer krävs det normalt inte någon riskutredning när avståndet överstiger 75 meter. Däremot så ligger AGA längs med vägen och det kan därför ske transporter av gas på transportleden. Det bör därför ske en kartläggning över vilka transporter som sker och sedan överväga om dessa kan ha en påverkan på området.

Med hänsyn till det långa avståndet och topografin mellan riskkällan och planområde bedömer SSBF att risknivån inom planområdet sannolikt inte är förhöjd. SSBF anser därför att Lidingö Stad själva bör kunna utföra en enklare riskbedömning, utan att anlita konsultstöd av sakkunnig. SSBF kan vid behov hjälpa Lidingö Stad med denna typ av enklare riskbedömningar.

Möjlighet till räddningsinsatser, framkomlighet/tillgänglighet

SSBF ser positivt på att det i ett tidigt skede har utretts framkomlighet och åtkomst för stegbil och bärbar stega. På vissa byggnader söder om Högsätravägen så finns det dock ingen förklaring för hur baksidorna nås. SSBF undrar om det är tänkt att samtliga lägenheter i detta fall kommer vara genomgående och därför nås från ena sidan eller har det missats hur lägenheter mot västra sidan ska utrymmas?

Vidare nämns att aktuella byggnader ska vara mellan 3–5 våningar. Den bärbara stegen kan endast nå upp till 11 meter (normalt 3 våningsplan) och utöver detta kommer höjdfordon behöva användas. SSBF rekommenderar även att i första hand utnyttja självutrymning via, exempelvis Tr2-trapphus. Om SSBF:s utrustning ska nyttjas är det mycket bättre och lättare att använda höjdfordon än den bärbara stegen. Om möjligt bör det därför tillses att höjdfordon kan nå samtliga lägenheter i stället för den bärbara stegen. SSBF:s möjligheter att hjälpa till vid stegutrymning beskrivs närmare i vägledningsdokument VL2014-09.

Brandvatten

I underlaget nämns att brandposter kan behöva flyttas och att brandpostnätet ska kompletteras med ytterligare brandposter. Hanteringen av tillgång till brandvatten behöver samrådats med SSBF för att säkerställa att det finns tillgång till brandvatten till närliggande bebyggelse även under byggtiden. Avstängningen får inte heller påverka tillgång till brandvatten i andra delar av brandpostnätet. Utformning av brandvattensystem beskrivs närmare i SSBF:s vägledningsdokument VL2014-12.

Övrigt

SSBF rekommenderar fortsatt samverkan kring frågorna om det finns osäkerhet i hur ovanstående yttrande ska beaktas i resterande del av planprocessen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Transport av farligt gods

AGA har inte kvar någon verksamhet på Lidingö. Den riskbedömning som görs i planbeskrivningen bedöms därför som tillräcklig.

Möjlighet till räddningsinsatser, framkomlighet/tillgänglighet

En brandkonsult har varit delaktig i arbetet med att säkerställa räddningstjänsten framkomlighet. Många av lägenheterna är genomgående och nås därför från ena sidan. Alla enkelsidiga lägenheter som behöver utrymmas med bärbar stege ligger på lägre våningar så att de nås med stege upp till 11 meter. Lägenheter ovanför denna höjd är genomgående och nås då med höjdfordon. Planbeskrivningen har förtydligats med denna information.

Brandvatten

Frågan om brandvatten under byggskedet hanteras i genomförandeskedet.

Tillgänglighetsrådet

Lidingös tillgänglighetsråd ser positivt på att Högsätra Kärnan planeras. Vi tror precis som planbeskrivningen att trygghet och trivsel ökar i Högsätra då Kärnan byggs.

Vi är också positiva till att ett tillgänglighets-PM tagits fram i planprocessen för att tydligt visa vikten av att bygga tillgängligt och användbart för alla, från början. Vi menar dock att PM:et också skulle haft koppling till Lidingö stads funktionshinderpolitiska program, för att vidga funktionshinderperspektivet ytterligare i planprocessen.

Höjdskillnader

Enligt planbeskrivningen och tillgänglighets-PM:et är de branta lutningarna och höjdskillnaderna bland de större hindren för tillgänglighet i Kärnan. Vi är positiva till att en hiss kommer byggas bredvid den bredare trappan med ledstänger. Hissen bidrar till att personer med funktionsnedsättning kan nyttja området på jämlika villkor, så som stadens funktionshinderpolitiska program förpliktar.

Enligt PM:et är Högsätravägen så brant att det medför att tillgängliga ingångar på de nya bostadshusen nås från baksidan via Hälsostråket. Om entréer till bostadshus från Hälsostråket används som huvudentré för till exempel personer med rullstol, rollator och barnfamiljer med barnvagn måste det vara möjligt för snöröjningsfordon att enkelt kunna ploga snö på Hälsostråket. Viktigt är också att Hälsostråket får lika hög prioritet som Högsätravägen vid snöröjning.

Parkering och trafik

Att det finns parkeringsplatser för rörelsehindrade i Hälsons hus garage är mycket

bra då det finns anslutning till en hiss. Att parkeringsplatserna är inomhus är också fördelaktigt eftersom vinterunderlag utomhus ger svårigheter för många med funktionsnedsättningar.

Det finns också tre RH-platser utanför. Av planbeskrivningen ser de inte ut att ligga i sluttning. Men om de lutar, vill vi att underlaget plattas till med till exempel lager av asfalt. Att sätta sig ned i en rullstol i en sluttning är många gånger svårt och är en säkerhetsrisk.

Stockholms stad har tidigare ändrat standard för måtten på (vanliga) parkeringsplatser från 2500 mm till 2700 mm. Då nya parkeringsplatser planeras på Lidingö förutsätter vi att 2700 används som standard. Många bilar är i dag större än tidigare och kräver mer plats.

Att busshållplatser finns vid målpunkterna är positivt. Dock är SL:s bussar inte tillgängliga för precis alla funktionsnedsättningar. Till exempel allergi, astma och komplexa rörelsenedsättningar kan göra bussfärder omöjliga. Därför är det viktigt att backarna i Kärnan har vilplan så att det är möjligt att ta sig fram som fotgängare.

Gator och vägar

Tillgänglighetsrådet anser sedan tidigare att gång- och cykelvägar behöver separeras, då det finns många säkerhetsrisker för personer med funktionsnedsättning vid till exempel övergångar. Därför är tillgänglighetsrådet åsikt att Hälsostråket enbart bör vara en gångväg.

Ett par brantare vägar upp från Läroverksvägen i Högsätra har i dag ledstång. Tillgänglighetsrådet framhåller därför att brantare vägar i Kärnan också bör ha ledstänger. Ledstänger är en hjälp för både äldre och personer med rörelsenedsättning. Ibland kan man dra sig upp för en brant backe med rullstol, om ledstång finns.

Det nya gruppboendet

Tillgänglighetsrådet anser det positivt att nya och moderna gruppboenden byggs. Gruppboendena är till för främst personkrets 1 och 2 i LSS och därmed inte rörelsenedsättning, som det står i planbeskrivningen.

Skyddsrum

Enligt planbeskrivningen ska en utomhustrappa finnas till skyddsrummen i punkthusen. Denna trappa behöver också två skenor. I en krissituation är det snabbaste sättet för en rullstol eller rollator att med hjälp av andra kunna rulla ned sitt hjälpmedel i stället för att gå ur det och hasa sig ned.

Gällande skyddsrum vill vi också, mot bakgrund av MSB, att det finns fler platser än i dag.

I dag finns övergångar mellan trottoarer på Högsätravägen som inte är tillgängliga enligt Stockholmsmodellen och vi förutsätter att dessa åtgärdas i samband med att Kärnan byggs.

Återigen är tillgänglighetsrådet positiva till att ett område i modern byggnorm byggs i Högsätra. Vi är många som ser fram emot att kunna besöka Hälsans hus och kunna nyttja området med bänkar längs naturen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Höjdskillnader

Hälsostråket kommer kunna snöröjas. Gång- och cykelvägar är prioriterade och snöröjs när det kommit 2 centimeter snö. De plogas och sandas.

Parkering och trafik

RH-platserna ligger inte i sluttning, de uppfyller kraven för RH-plats. Övriga parkeringsplatser har ritats med bredden 2500 mm, enligt gällande praxis för Lidingö stad.

Det har inte varit möjligt att åstadkomma vilplan på Högsätravägen. Därför finns hissen vid Lerbovägen så att man kan ta sig till Hälsostråket som är mer plant. Längs Hälsostråket finns sittplatser.

Gator och vägar

Hälsostråket behöver vara både gång- och cykelväg då många cyklister använder denna väg redan i dag. Gångbana och cykelbana kommer vara separerade med markering.

Ledstänger kan komma att finnas längs med Högsätravägen, detta har inte utretts i detta tidiga skede utan blir en del i detaljprojekteringen efter att detaljplanen fått laga kraft.

Det nya gruppboendet

Planbeskrivningen har justerats så att rörelsenedsättning inte nämns under rubriken som beskriver gruppboendena.

Skyddsrum

Kravet från MSB är byggnation av samma antal skyddsrumspatser som tas bort när befintliga skyddsrum rivs. Synpunkten om att utomhustrappan till skyddsrummen ska förses med skenor har stämts av med skyddsrumssakkunnig som medverkar i projektet. Skenor är inte ett skallkrav för skyddsrumsfunktionen. Eventuella skenor kommer snarare att vara ett hinder då det gäller skyddsrummets in- och utrymning, i det här fallet påverkas bredden på trapplöpet negativt. Skyddsrummen kommer att nås tillgängligt via hiss inne i byggnaderna.

Gatumiljön kommer utformas efter riktlinjer vad gäller tillgänglighet. Bland annat ska övergångsställen anpassas för personer med fysiska funktionsnedsättningar genom sänkta kantstenar och kontrastmarkeringar för personer med synnedsättning. Befintliga övergångar kommer ersättas så att de blir tillgängliga.

Titania (byggaktör Hälsans hus)

Titania har visat presentationsmaterial för ett antal presumtiva vårdhyresgäster och samlat in kund- och vårdspecifika synpunkter. Synpunkterna behöver beaktas för att kunna säkerställa att projektet i sin helhet klarar målet att erbjuda en funktionell och tillgänglig vårdfastighet. Allmänhet och vårdaktörer kommer att förvänta sig samma tillträdesgrad till Hälsans hus som finns idag till det befintliga Högsätrahuset. Nedan listas synpunkter med avstamp i förväntat kundflöde till vårdcentral och apotek såväl i färdig byggnad som under byggtid för bostäderna.

Vårdcentral

- Tar emot ca 100–150 patienter per dag. Många av dessa kommer med bil, antingen parkerade eller avlämnade. Oro finns att det inte kommer finnas tillräckligt med p-platser.
- Många besökare lämnas med så kallad färdtjänstbuss, som är ca 4,9 meter lång och kräver friyta bakom. Den angöringsyta som utökades under arbetet med gatorna är cirka 12 meter lång och behöver utökas för att fungera väl. Vidare kan det ibland komma 3–4 stora färdtjänstbilar på raken samt även taxibilar som alla behöver angöra vid entrén. Oro finns att planerad angöring dels ligger för långt bort, dels är underdimensionerad.
- En RH-plats inom 25 meter finns, men fler behövs, med tanke på verksamheternas art.
- Ambulans (hämtning av patient). Ambulans behöver egen entré för att inte krocka med leveranser eller soptömning samt ha nära till hiss för snabb access till våningsplan beroende på var i huset patient befinner sig.
- Entré för smittad person till smittorum i entréplan. Detta är än så länge inget lagkrav men kommer att bli inom kort i och med tidigare pandemi.

Apotek

- Oro för avsaknad av närhet till kundparkering.
- Upplever att läget med en buss direkt utanför och så nära fasad samt entré ej är önskansvärt.

Byggarbetsplats

- Då Hälsans hus är först ut att byggas finns även oro hos vårdaktörer att de inte ska ha tillräckligt med kundunderlag de första åren innan bostadsbestånden är uppförda. Oro att kunder har svårt att hitta dit. Detta kan innebära att det blir svårt att få lokaler uthyrda initialt till vårdaktörer. Hur ser flödena ut för de boende och besökare i området under byggtid av bostäder, när Hälsans hus är klart, är en frågeställning som dykt upp och behöver besvaras.

Annat noterat

- I den senaste gatufilen från Ramboll är det 17 platser i bussvändan, men i planbeskrivningens parkeringsredovisning är det 19 st.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Efter samrådet har angöringssituationen utretts inom planområdet, både med hänsyn till Hälsans hus samt med hänsyn till intilliggande verksamheter på Högsättravägen 4 och 6 (vård- och omsorgsboende, hospice, dagverksamhet för äldre). Alla verksamheterna har behov av parkeringsplatser, RH-platser, färdtjänstplatser, platser för att hämta och lämna samt ambulansplats.

I trafikutredningen konstateras att de verksamheter som i dag främst genererar färdtjänstresor som kräver stora angöringsytor inom 25 meter från entré är dagverksamheten i Högsättrahuset. I utredningen konstateras att det inte är lämpligt med dagverksamhet i nya Hälsans hus på grund av de begränsade angöringsmöjligheterna för färdtjänst i närheten av entrén. Andra vårdverksamheter så som gynekolog, fotvård, tandläkare, mödravårdscentral, vaccinationsmottagning, labb, psykiatri, sjukgymnast m.fl. har inget särskilt behov av angöring och parkering inom 25 meter från entrén och är därför lämpliga i Hälsans hus. Besökare till dessa verksamheter kan använda parkeringsplatserna inom planområdet och promenera till Hälsans hus. Det finns även goda möjligheter att ta sig till området med kollektivtrafik eftersom busshållplats planeras precis framför entrén till Hälsans hus.

Verksamheter så som vårdcentral, husläkarmottagning och habilitering har besökare som kan ha behov av att bli avsläppta från en vanlig bil nära entrén. Angöringsplatser och parkeringsplatser för detta går att ordna inom 25 meter från entrén. Enstaka färdtjänstresor till en vårdcentral är möjligt att hantera på södra delen av busstorget där plats finns för två färdtjänstbilar.

Plats för ambulans har också utretts och identifierats. Plats för ambulans finns vid entrén till Högsättravägen 4 A. Dessutom har angöringsytan på norra sidan av Hälsans hus gjorts större för att kunna samnyttjas av ambulans, leveransbilar, sopbilar och färdtjänst.

Platser för rörelsehindrade kommer att finnas i Hälsans hus garage, därmed har ytterligare platser på allmän plats inte bedömts nödvändigt att tillskapa.

Planbeskrivningen har uppdaterats med information om angöring.

Planbeskrivningen har även uppdaterats med korrekt parkeringsredovisning enligt senaste gatufilen.

Trafikförvaltningen Region Stockholm

Region Stockholm har parallellt med detaljplanprocessen, blivit inbjuden till att delta i systemhandlingsprocessen där utformning av planområdets gata och torgfunktion diskuteras. Diskussionen har rört dels regionens behov på platsen vilket rör dubbelläge för linjetrafik och dubbelläge för servicelinjer, reglerplats samt framkomlighet vid bland annat vändande av bussar. Dels har platsens utformning i fråga om framkomlighet som begränsas av bland annat placering av bil- och färdtjänstparkering samt placering av busshållplatser och bussens svängmöjligheter som kan skapa fara för gående vid svepande bakparti diskuteras.

Här pågår fortfarande dialog kring platsens utformning. Region Stockholm kan konstatera att om busstrafiken inte får det utrymme som krävs för att uppfylla de krav trafikförvaltningen har för framkomlighet och trafiksäkerhet kan det inte uteslutas att delar av kollektivtrafiken kan behöva flyttas ut på Läroverksgatan och/eller att linjeföringen reduceras. Båda dessa ger en sämre tillgänglighet i området. Region Stockholm ser dock positivt på att dialog har initierats i ett tidigt skede och har inga ytterligare synpunkter på detaljplaneförslaget.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Inför samrådsskedet hade staden tack vare dialogen med Region Stockholm löst de flesta utformningsfrågorna och konfliktpunkterna som identifierades vid bussvändzonen. Systemhandlingens utformning möjliggör två busshållplatser, en för servicelinjen och en för linjetrafik. Bussens framkomlighet har säkerställts genom justering av parkeringen mitt i vändzonen. De konfliktpunkter som kvarstod vid detaljplanens samråd var risken för att bussens bakparti sveper över trottoar vid Hälsans hus när bussen lämnar hållplatsen samt att det var små marginaler mellan bussens körspår och angöringsytan i södra delen av bussvändzonen.

Efter samrådet har staden arbetat vidare med utformningen av området vid bussvändzonen. Gatan och busshållplatsen har vinklats om så att bussens svep över trottoaren minskar från 60 cm till 30 cm. Samtidigt har Hälsans hus getts en något ändrad utformning för att skapa en bredare trottoar mellan busshållplatsen och Hälsans hus. Detta är en stor säkerhetshöjande åtgärd.

Parkeringsplatserna i södra delen av bussvändzonen har flyttats söderut för att ge bussen större marginaler vid vändning. Detta har åstadkommit genom att smalna av trottoaren på en del av sträckan söder om bussvändzonen. Trottoaren bedöms ändå ha en tillräcklig bredd för god framkomlighet.

Med dessa åtgärder bedömer staden att framkomligheten för bussar har säkerställts i området. Det går inte att få ner svepet över trottoaren ytterligare. Att minska ner svepet skulle kräva en utökad utkörningssträcka och det är inte fysiskt möjligt att åstadkomma på platsen på grund av befintliga byggnader och gång- och cykelväg. Problemet med svepet finns redan på platsen i dag eftersom busshållplatsen är placerad på samma plats. Planförslaget förbättrar situationen och skapar ett mindre svep tack vare att hållplatsen kommer vinklas om. Om angöringsfickan i södra delen av bussvändzonen är tom på parkerade bilar så är det möjligt för bussen att ta ut svängen mer och då minskar svepet till 14 cm. Staden har övervägt att helt ta bort angöringsmöjligheten i södra delen av bussvändslingslinjen för att få till ett mindre svep, dock har detta alternativ valts bort då angöringen behövs för verksamheterna i området. Om de anvisade platserna togs bort skulle angöring troligtvis ändå ske på platsen oavsett om den är avsedd för det eller inte.

Vattenfall Eldistribution AB

Inget att erinra.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet innebär ingen justering av planhandlingarna.

Lidingö stad

Lärande- och kulturförvaltningen

Planförslaget innehåller inte någon ny förskola inom detaljplansområdet. Lärande- och kulturförvaltningen anser att behovet av förskoleplatser kan tillgodoses i befintliga förskolor.

Barn, elever, vårdnadshavare och personal på Högsätra skola, förskola och även besökare till idrottsplatsområdet i Högsätra kommer kunna fortsätta använda Lerbovägen som infart för att hämta och lämna, samt till parkeringsplatserna vid idrottsområdet. Gång- och cykelvägar norr och öster om planområdet kommer vara framkomliga som vanligt. Så även om de framtida byggnationerna påverkar området så kommer barnens och elevernas väg till skolan och förskolan inte påverkas i någon större utsträckning.

Även om detaljplaneförslaget är relativt omfattande så kommer det att ha en mindre påverkan för förvaltningens verksamheter och för utbildningsnämnden och kultur- och fritidsnämndens ansvarsområden.

Förvaltningen samstämmer i att detaljplaneförslaget innebär många förbättringar för barn och elever som redan bor i närheten av planområdet. Omvandlingen av området kommer troligtvis skapa ett område som i sin helhet blir tryggare och trevligare för barnen och eleverna att vistas i. Av denna anledning har Lärande- och kulturförvaltningen inga synpunkter på samrådshandlingen för ny detaljplan för Högsätra Kärnan.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet innebär ingen justering av planhandlingarna.

Teknik- och fastighetsförvaltningen

Generella kommentarer

3D-fastighetsbildning är inte en lösning att föredra då ansvarsfördelningen kan bli svårhanterad om problem med till exempel fuktskador på ytskiktet i garaget uppstår. En riskfaktor är fontänen och dagvattenbäddarna. All drift som påverkar ytskiktet kommer att få stor påverkan på trafiken på vägen ovanför. Staden blir också begränsad i möjligheterna att omvandla den allmänna platsmarken ovanför 3D-fastigheten.

Gata och trafik

Ytor för snöupplag behövs. I förslaget saknas redovisning om var det ska finnas och hur stora ytor som det finns behov av.

Förvaltningen noterar att besöksparkering för både bil och cykel hänvisas till allmän platsmark. Generellt ställs krav på att besöksparkering omhändertas inom kvartersmark.

Det är viktigt att Radhusvägen görs tillräckligt bred så att alla funktioner får plats. Det bör finnas trottoar på båda sidor av vägen och körbanan ska vara tillräcklig bred för att garantera framkomlighet för utryckningsfordon.

Bestämmelsen n₂ bör ställa krav på att avstånd mellan fasad och gata ska vara minst 5 meter om det ska finnas plats för parkering. Lösningar för parkering behöver bevakas i markanvisningsarbetet för radhusen. Det är viktigt att lösningarna blir trafiksäkra och att det finns tillräcklig plats för parkeringsbehovet för både cykel och bil.

VA

I plankartan står det generellt bara om möjligheter att fördröja dagvatten men krav behöver ställas.

I plankartan bör bestämmelse om maximal hårdgjord yta anges.

I plankartan behöver en lägsta grundläggningsnivå anges för husen, så ytdagvatten ej rinner in i husen. I planbeskrivningen på sidan 66 står: *Då måste området vara höjdsatt så att vattnet avrinner från byggnaderna mot områden som kan översvämmas utan skador på byggnader. För att förhindra att dagvatten rinner in i byggnaden måste marken ges en tillräcklig lutning från byggnaden. Avrinningen sker då lämpligast i riktning mot närliggande gator.*

I plankartan saknas bestämmelse om diket öster om de östra radhusen.

Påverkar pålning akviferen och byggnaderna negativt?

Park och Natur

Önskar släpp i radhuslängan för att garantera koppling ner till naturen. Bör vara allmän platsmark.

Avfall

Förvaltningen önskar fasad kantsten vid lastplatserna vid flerfamiljshusen och verksamheternas soprum och även vid radhusens infarter. Då de nedgrävda behållarna töms med kranbil gäller att det är fritt område kring dessa behållare. Till exempel inga träd, lyktstolpar, elskåp eller risk för parkerade bilar i direkt anslutning. Uppställningsplatsen för tömningsbilen behöver ha måtten 4 x 15 meter, behållarna får inte placeras närmare träd, stolpe, parkeringsplats eller fasad än 2 meter och lyft får inte ske över cykelbanor eller parkerade bilar.

Då mat- och restavfall från till exempel caféet samlas in i verksamheternas avfallsrum krävs bra ventilation eller kylt soprum för att undvika lukt under den varma årstiden.

Det är många fraktioner som ska få plats och det kan göra att det blir ineffektivt att dela upp rummet för olika verksamheters behov. I så fall är det bättre att dela på hanteringen.

För radhusen som enligt förslaget ska ha egna kärl på fastigheten vill förvaltningen komma med brasklappen att lagkrav på insamling av förpackningar från fastighet är på ingång inom en 5–7 års period och att det kan resultera i att ytterligare kärl på varje enskild fastighet kan bli verklighet.

Återvinningsstationen på Lerbovägen behövs även framöver för större sällanköpsförpackningar och det är väldigt bra att den blir lite större än i dag och kan ta emot mer material från hushållen i området.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Generella kommentarer

3D-fastighetsbildning kommer bli nödvändig vid garaget som sträcker sig utanför Hälsans hus och under allmän plats för gata. Ansvarsförhållanden och gränser kommer regleras i kommande fastighetsbildning och avtal.

Gata och trafik

Ytor för snöupplag har utretts och planbeskrivningen har kompletterats med informationen.

För Högsätraprojektet har förutsättningen som anges i Kvalitetsprogrammet och i inbjudningar till markanvisningstävlingarna varit att besöksparkering för bostäder ska inrymmas på gatumark och besöksparkering till Hälsans hus ska inrymmas på gatumark samt i garaget under Hälsans hus. Cykelparkering för besökare till bostäderna finns inom kvartersmark.

Radhusvägen är 5,5 meter bred och har gångbana på ena sidan vägen. Vägbredden och en gångbana bedöms tillräckligt med tanke på det låga flödet som kommer vara på vägen.

Plankartan har uppdaterats med en egen n-bestämmelse för radhusområdet som anger att förgårdsmarken ska vara minst fem meter för att rymma plats för parkering.

VA

Plankartan har en bestämmelse som gäller inom hela planområdet och anger att ”Dagvatten från tak och gårdar på kvartersmark ska avledas till växtbäddar och infiltreras och flödesutjämnas inom kvartersmark. Gårdar och förgårdsmark ska planteras med gräs, träd, buskar, rabatter eller växtbäddar så att dagvatten kan infiltreras och flödesutjämnas inom kvartersmark.” På plankartan finns även bestämmelserna n₁, n₂ och n₃ som reglerar att förgårdsmarken ska planteras med gräs, träd, buskar och rabatter. Även bestämmelserna ö₁, ö₂, ö₃ och ö₄ reglerar att gårdarna ska utformas för att hantera dagvatten. Plankartan reglerar även byggrätten för till exempel radhusen. Efter samrådet har plankartan kompletterats

med bestämmelsen n₃ som anger ”Marken mellan fasad och gata ska planteras med gräs, träd, buskar eller rabatter. Förgårdsmarken ska rymma en parkeringsplats för bil. Parkeringsplatser ska utföras i genomsläppligt material. Trädgårdar får inte hårdgöras utan ska förses med gräs eller växtbäddar för att fördröja dagvatten.”

Sammantaget säkerställer plankartan i tillräcklig grad att dagvattenhanteringen kan lösas inom planområdet. I kommande avtal kommer även skrivas in att dagvattenlösning ska ordnas enligt framtagna dagvattenutredningar.

Bestämmelse om lägsta grundläggningsnivå används vanligen i låglänta områden där man behöver säkerställa att byggnadsgrunden inte byggs under havets medelvattennivå eller inom en höjd som riskerar översvämmas vid framtida höjda vattennivåer. Detta behov finns inte i aktuellt planområde. Eftersom flera av byggnaderna i aktuellt område ska ha källare så skulle en sådan bestämmelse innebära hinder mot att uppföra planerad bebyggelse. Den önskade effekt som teknik- och fastighetsförvaltningen är ute efter behöver inte regleras på plankartan eftersom det i Boverkets byggregler (BBR) framgår att *”För att en byggnad inte ska kunna skadas av fukt ska marken invid denna ges en lutning för avrinning av dagvatten eller förses med anordningar för uppsamling och avledning av dagvattnet, såvida byggnaden inte är utformad för att klara vattentryck.”*

Diket var inte färdigutrett i samrådsskedet därför fanns inga bestämmelser om diket. Till granskningen har en dagvattenutredning gjorts för radhusområdet där diket utreds. Plankartan har kompletterats med bestämmelser för diket.

Enligt byggherre och konsult som gjort utredningen PM hydro kommer inte akviferen att påverkas av byggnationen.

Park och natur

Plankartan har justerats så att det västra släppet i radhusområdet är allmän plats natur. Det östra släppet kommer vara kvartersmark.

Avfall

Förprojekteringen som gjorts uppfyller kraven som teknik- och fastighetsförvaltningen anger för lastplats och uppställningsplats för sopbil.

Detaljplanen reglerar inte att soprum inom kvartersmark ska ha bra ventilation eller kylning.

Efter samrådet har avfallslösningen justerats till att vara ett antal gemensamma nedsänkta avfallsbehållare i stället för egna kärl. Dessa kan eventuellt behöva kompletteras med egna kärl beroende på hur den hushållsnära sorteringen ska lösas på Lidingö framöver.

Omsorgs- och socialförvaltningen

Omsorgs- och socialförvaltningen har inga invändningar gällande projektet.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet innebär ingen justering av planhandlingarna.

Sakägare

Sakägare 1

Har sett visionsbilderna på Högsätra Centrum och vill säga att det ser jättefint ut.

Är väldigt glad över att ni vill göra denna förändring och ser mycket fram emot detta.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet innebär ingen justering av planhandlingarna.

Sakägare 2

Det finns en inbyggd källa till framtida konflikter i Högsätra Kärnan som bör elimineras. I korsningen Mittenvägen och Hälsostråket ska två trafikflöden samsas om utrymmet. Det ena består av gång- och cykeltrafik det andra av bilar.

Trafikflödet borde var som mest intensivt morgon och eftermiddag då boende skall till och från arbete respektive skola. Trafiken på Mittenvägen är bilburen.

Hälsostråket bär fotgängare och cyklister, många i skolåldern. Även om Hälsostråket utformas som ett övergångsställe som ger gående företräde kommer otåliga bilister behöva tränga sig igenom eftersom det är enda vägen in och ut. Det finns en relativt enkel lösning i anslutning till Kärnan. Fram till och söder om huskropparna som ingår i Högsätra vård- och omsorgsboende och Högsätra skola finns en väg som ansluter till Lerbovägen nere vid Willys och Dalénhallen. Förläng den in till Radhusvägen. Denna gata/väg finns med i det ursprungliga planprogrammets del av kvarteret Kärnan. Med separat väg in till radhusområdet reserveras Hälsostråket för gång- och cykeltrafik lika uppskattad av alla oavsett boendeform, ålder och vid alla tider.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Det är en god idé med en egen väg till radhusområdet. Dock är förslaget inte genomförbart då det är en stor höjdskillnad mellan vägen bakom vård- och omsorgsboendet och den nya Radhusvägen. Vård- och omsorgsboendet ligger på cirka + 34 meter och Radhusvägen på +28 meter. Vägen skulle även innebära stora ingrepp i naturmarken och påverka värdefulla träd. Vägen bakom vård- och omsorgsboendet är dessutom främst en brant gång- och cykelväg bakom Högsätra skola och förskola, det är inte önskvärt med mer trafik där. Yttrandet innebär ingen justering av planhandlingarna.

Sakägare 3

1) Området behöver ganska många cykelparkeringsplatser, i dag är det brist. Med fler boende och besökare i området behövs det fler platser.

- 2) Det är redan idag ett problem med dålig lukt som kommer från restaurang MAX. Oljan som de använder för att fritera pommes lukter redan idag illa i området när vinden blåser från västhåll eller söderhåll. Riskerar bli värre när stora sjukhuset som nu står mellan har rivits och vindarna kan ta lukten dit där familjer ska bo.
- 3) En gång och cykelbro från nya sjukhusområdet till Larsberg station skulle verkligen behövas när ännu mer folk kommer att bo i området.
- 4) Nuvarande planer verkar ta bort nästan alla bilparkeringsplatser. Med sikt på att det kommer att finnas ett läkarhus verkar detta lite problematiskt för särskilt seniorer som ska till läkarhuset. Såklart finns det bussar och cykelvägen som är bra att använda men inte alla kan använda/nå de.
- 5) Med tanke på bostadsbristen i Stockholmsområdet borde det byggas högre byggnader i området med fler lägenheter.
- 6) Området har idag inget kafé eller restaurang, det borde finnas för alla som bor här.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

- 1) Cykelparkering för boende och besökare ska inrymmas inom kvartersmark. För 130 lägenheter innebär det 273 platser. För flerbostadshusen finns plats för cirka 280 cyklar i cykelrum i garage och 78 cykelplatser på gårdar. Förslaget uppfyller behovet av cykelparkeringsplatser för boende. För Hälsans hus och verksamheterna på Högsätravägen 4 beräknas den totala efterfrågan vara 108 cykelparkeringsplatser. I planförslaget föreslås 43 cykelparkeringar ordnas i Hälsans hus garage. Resterande 65 platser ordnas på allmän plats. Ytor för cykelparkering finns norr och söder om bussvändslingan, samt längs med Hälsostråket vid Fickparken.
- 2) Projektet har inte upplevt dålig lukt i området och anser inte att det innebär hinder att genomföra projektet. Skogsområdet mellan MAX och Högsätrahuset kommer finnas kvar och stoppar sannolikt mycket av lukten.
- 3) Tidigt i projektet, i planprogrammet, fanns idéer om en ny bro från Högsätra till Larsberg. Bron skulle landa söder om ICA-butiken i Larsberg. Bron togs dock bort från projektet av flera anledningar. Det är teknisk komplicerat att bygga en bro över spårvägens kontaktledningar, bron landade inte på optimal plats i Larsberg och dessutom skulle den bli väldigt dyr. Eftersom planförslaget innehåller färre bostäder än planprogrammet så bedömdes antalet boende inte motivera en ny bro som skulle bli så tekniskt- och kostnadsmissigt komplex.
- 4) Parkeringsplatser för boende i området kommer finnas i garage under bostadshusen. Parkering för Hälsans hus kommer finnas i garage under Hälsans hus, vid bussvändslingan och längs med gatorna i området. En parkeringsutredning har gjorts för att utreda parkeringsbehov och planförslaget uppfyller antalet parkeringsplatser.

5) Det finns en politisk vilja att inte ha fler än fem våningar i området.

6) I Hälsans hus kommer det finnas ett café och i bottenvåningen på ett av flerbostadshusen kommer det också finnas café eller restaurang.

Yttrandet innebär ingen justering av planhandlingarna.

Övriga privatpersoner

Privatperson 1

Privatperson 1 framför att bilderna på radhusområdet ser jättefint ut, men anser det vara väldigt omodernt att låta bilar köra in på gator där även barn förväntas leka och umgås. Bättre då att låta garagen ligga utanför boendeområdet, så att föräldrar kan låta sina barn gå ut och leka i bilfria zoner. Bilarna borde separeras från barnen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Enligt Boverkets byggregler (BBR) ska en angöringsplats för bilar finnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till bostadshus. Radhusen måste därför ha närhet till parkeringsplats och Radhusvägen behöver kunna vara körbar för bilar och sopbilar. Dock finns även ett garage för radhusen under det centrala radhuskvarteret som angörs i norra delen av radhusområdet. Eftersom många bilar kommer köra ner i garaget minskar trafikrörelserna på Radhusvägen. Flerbostadshusen längs med Högsätravägen och Lerbovägen har garage som nås från Lerbovägen och Högsätravägen. Detta innebär att boende i dessa hus inte behöver köra på Radhusvägen. Boende i punkthusen i den centrala delen av planområdet har också sina parkeringsplatser i dessa garage men kan vid vissa tillfällen behöva använda Radhusvägen för att lasta/lossa eller hämta/lämna utanför entréerna. Generellt kommer det vara låg hastighet och låga trafikflöden på Radhusvägen. Yttrandet innebär ingen justering av planhandlingarna.

Privatperson 2

Det vinnande bidraget i projektet Högsätra Kärnan är en exemplarisk fullträff! Så otroligt vackert! En stor eloge till Lidingö stad som väljer denna gestaltning. Min reaktion när jag såg visionsbilderna var: Här vill jag bo! Radhusen är bedårande och likaså lägenhetshusen är fantastiskt fina.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet innebär ingen justering av planhandlingarna.

Privatperson 3

Positivt med nya bostäder, en byggnad för vård- och serviceändamål och attraktiva allmänna platser som gator och torg. Privatpersonen vill däremot påpeka och göra Lidingö stad och politiker i byggnadsnämnden uppmärksamma på behovet av parkeringsplatser för boende på den östra delen av Läroverksvägen. Redan idag

parkerar flera boende på villagatorna och parkeringsplatserna på västra sidan i Mosstorp.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Inom planområdet kommer det anläggas 65 parkeringsplatser på allmän platsmark. Dessa kommer vara tidsreglerade och kommer kunna utnyttjas av boende och besökare i området. Läroverksvägen ingår inte i aktuell detaljplan. Synpunkten har vidarebefordrats till teknik- och fastighetsförvaltningen. Yttrandet innebär ingen justering av planhandlingarna.

Privatperson 4

Privatpersonen känner sig mycket positivt och stödjer att detaljplanen på Högsätra centrum genomförs.

Välkomnar den tilltagande arkitekturen och är glad att det är vackra byggnader i 20-talsklassicism i stället för fula fyrkantiga lådor. Jätteglad över att det är lokaler för affärer på bottenplan mot gatan i stället för bostäder.

Vill inte att det ska vara gatuparkering i den ”yttre svängen”. Det skulle vara få bilar som skulle rymmas men de skulle däremot ha en negativ inverkan på trafiken genom att blockera gatan medan de parkerar, och hela tiden om de är felparkerade.

Framför allt är det viktigt att sänka hastigheten och biltrafiken på Läroverksvägen. Det är farligt för barn, cyklister och gående som passerar Högsätravägen/Läroverksvägen. Det är ju en fotbollsplan, en sport och simhall samt ett flertal skolor vid andra sidan av vägen och barn kommer fortsätta bli överkörda av bilar om inget görs åt saken.

Största klagomålet är däremot att det är för få cykelparkeringar och cykelvägar. Samt att den enda cykelvägen på detaljplanens karta inte är ansluten till närliggande cykelvägar. Det finns ingen anslutning varken mot cykelvägen på Södra Kungsvägen eller den på Lerbovägen. Cyklister ska inte behöva köra i samma gator som bilarna för att nå andra cykelvägar och framför allt inte korsa Läroverksvägen i onödan. Det är inte bara dåligt för trafiken utan även farligt för cyklister att köra på motorvägen. Lägga till en dubbelriktad cykelväg längst gångbanan öst om Läroverksvägen.

Det borde byggas en gång- och cykelväg genom naturområdet ner till Lerbovägen. Då just nu kan man inte gå eller cykla säkert från Högsätra till och från Dalénum eller ner till Willys utan en omgång på flera kilometer som dessutom korsar den farliga Läroverksvägen. Tänk på barnen som vill åka till den stora fotbollsplanen på Dalénum eller ner till stranden.

Sist men inte minst vore det bra med ett övergångsställe för cyklar och gående vid rondellen på södra Kungsvägen, så att man kan ta sig säkert och snabbt till Lidingöbanan och Ica Kvantum utan att behöva korsa Läroverksvägen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Kantstensparkeringarna i området behövs för att tillgodose behovet av besöksparkering i området. Gatusektionen har utformats för att tillse att framkomligheten inte påverkas negativt.

Detaljplanen hanterar inte hastigheten på Läroverksvägen.

Cykelparkering för boende och besökare ska inrymmas inom kvartersmark. För 130 lägenheter innebär det 273 platser. För flerbostadshusen finns plats för cirka 280 cyklar i cykelrum i garage och 78 cykelplatser på gårdar. Förslaget uppfyller behovet av cykelparkeringsplatser för boende. För Hälsans hus och verksamheterna på Högsätravägen 4 beräknas den totala efterfrågan vara 108 cykelparkeringsplatser. I planförslaget föreslås 43 cykelparkeringar ordnas i Hälsans hus garage. Resterande 65 platser ordnas på allmän plats. Ytor för cykelparkering finns norr och söder om bussvändslingan, samt längs med Hälsostråket vid torget söder om Hälsans hus.

Planförslaget innehåller flera gång- och cykelvägar. Hälsostråket kommer vara en gång- och cykelväg som knyts ihop med befintliga gång- och cykelvägar öster och väster om planområdet. Längs Högsätravägen kommer finnas en gång- och cykelväg som knyts ihop med gång- och cykelvägar i öster och med gång- och cykelvägar längs med Läroverksvägen, Lerbovägen och Södra Kungsvägen. Dessa cykelvägar är inte utskrivna på plankartan då de ryms inom användningen GATA. I planbeskrivningen finns en karta som tydligt visar det planerade gång- och cykelvägnätet i området.

Staden värnar om naturområdet i södra delen av planområdet och därför föreslås ingen gång- och cykelväg genom naturområdet då det skulle innebära negativ påverkan på värdefulla träd. Det går att ta sig på ett säkert sätt till Dalénum via gång- och cykelbron över Läroverksvägen. För att ta sig till Willys behöver man inte heller korsa Läroverksvägen. Via gång- och cykelbron når man även ICA Kvantum och Lidingöbanan vid Larsberg station.

Yttrandet innebär ingen justering av planhandlingarna.

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

- Plankartan har justerats så att bestämmelsen s_1 anger ”Del av byggnadens bottenvåning ska innehålla centrumändamål. Resterande del av byggnaden ska till övervägande del innehålla vårdrelaterad verksamhet.”
- Storleken på E-området har utökats till 10x10 meter.
- Plankartan har kompletterats med planbestämmelse på hus C längs med Lerbovägen som anger att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet större än 35 kvm ska orienteras mot en ljuddämpad sida samt att enkelsidiga lägenheter mot bullerstörd fasad ska vara mindre än 35 kvm.
- Plankartan har kompletterats med planbestämmelser som anger att inom områden där jordprofilen innehåller lera skall djup grundläggning med plintar eller pålar utföras. Grundläggningsnivå skall läggas på fast jord eller berg.
- Plankartan har kompletterats med en bestämmelse som anger att vid bergschakt ska bergsakkunnig tillkallas för att bedöma eventuella behov av bergförstärkning såsom till exempel bultning. Planbestämmelsen finns vid radhusen i planområdet sydöstra del.
- Plankartan har uppdaterats med en n-bestämmelse för radhusområdet som anger att marken mellan fasad och gata ska planteras med gräs, träd, buskar eller rabatter. Förgårdsmarken ska rymma en parkeringsplats för bil. Parkeringsplatser ska utföras i genomsläppligt material. Trädgårdar får inte hårdgöras utan ska förses med gräs eller växtbäddar för att fördröja dagvatten.
- Planbestämmelsen n_2 har kompletterats med texten att privata uteplatser får utföras hårdgjorda.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelse för dagvattendike. Planbestämmelsen finns vid radhusen i planområdets sydöstra del.
- Plankartan har justerats så att det västra släppet i radhusområdet är allmän plats natur i stället för kvartersmark.
- Plankartan har justerats så att området i södra delen av det mellersta radhusområdet är allmän plats park. Detta för att möjliggöra yta för snöupplag.
- Bestämmelsen om balkonginglasning har justerats så att inga balkonger får glasas in.
- Plankartan har justerats så att garage kan uppföras under radhuskvarteret.

- Plankartan har kompletterats med en ö4-bestämmelse som möjliggör bilhiss ner till garaget under radhusen.
- Byggrätten för radhusen har justerats till att ange en byggnadsarea per radhusenhet i stället för en procentuell andel av fastighetsarean. Byggnadshöjden har justerats till nockhöjd över angivet nollplan.
- Bestämmelsen e₁ har kompletterats med att radhusens komplementbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns. Byggnadsarean för komplementbyggnaden har minskats från 15 kvm till 5 kvm.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelse om att skyddsrum kan anordnas i källare på två av flerbostadshusen. Totalt ska 386 platser anordnas inom planområdet. Bestämmelsen finns på tre av punkthusen.
- Vägområdet vid bussvändzonen har justerats för att förbättra svängradie för buss och minska ner bussens svep över trottoaren.
- Vinkeln på Hälsans hus östra fasad har justerats för att skapa en bredare trottoar framför Hälsans hus.
- Plankartan har kompletterats med en illustration av 3D-fastighet.
- Radhusens kvartersmark har justerats i gräns mot naturmarken för att anpassas efter vinnande radhusförslag.
- Flerbostadshusens nockhöjder har höjts något för att möjliggöra trästomme.
- Hälsans hus nockhöjd har höjts lite för att skapa flexibilitet i kommande detaljprojektering.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har kompletterats med information om innehållet i exploateringsavtalet samt konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en samlad beskrivning om vad som regleras i markanvisningsavtalen samt konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med informationen från den reviderade bullerutredningen.
- Risken för skred har utretts för kvartersmarken och planhandlingarna har kompletterats med informationen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med informationen om vilken typ av bergschakt som ska ske samt med informationen att en bergsakkunnig ska bedöma behovet av förstärkningsåtgärder efter sprängningen har skett.
- Planbeskrivningens genomförandedel har kompletterats med redogörelse för behovet av underhållsplaner samt ansvar för underhåll av dagvattenanläggningarna.

- Planbeskrivningen har justerats så att rörelsenedsättning inte nämns under rubriken som beskriver gruppbestäderna.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med solstudier.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med information om angöring.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med korrekt parkeringsredovisning enligt senaste gatufilen.
- Planbeskrivningen har förtydligats gällande räddningstjänstens tillgänglighet med bärbar stege.
- Hantering av snö har utretts och planbeskrivningen har kompletterats med informationen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information från dagvattenutredningen för radhusområdet.
- Möjligheten att bevara befintliga träd i planområdets södra del har utretts. Planbeskrivningen har kompletterats med informationen.
- Bilder och illustrationsplaner har justerats.

Utredningar

- Bullerutredningen har uppdaterats med uppräknings av trafik samt vibrationer och stomljud.
- Risken för skred har utretts i PM Stabilitet.
- En dagvattenutredning har gjorts för radhusområdet.
- En trafikutredning om angöringen till Hälsans hus har gjorts.
- Inventering och inmätning av värdefulla träd.

Systemhandlingen

- Efter samrådet har trädplantering nära den nya transformatorstationen justerats så att inget träd hamnar för nära transformatorstationen. Området för transformatorstationen har gjorts större.
- Bussvändzonen har justerats för att möjliggöra bättre svängradie för bussar.
- Parkeringsficka norr om Hälsans hus har gjorts bredare.
- Parkeringsfickan i södra delen av bussvändslingsan har flyttats lite söder ut.
- Radhusvägen har projekterats klart.
- Placeringen av några belysningspunkter har justerats.
- Utformningen av torget vid Hälsans hus har justerats med anledning av Hälsans hus justerade fasad.

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 granskningskedet.

Process för standard planförfarande



Här är vi nu

Sakägare och remissinstanser som lämnat skriftliga synpunkter under samrådsskedet och inte fått dem tillgodosedda:

- Lidingö hembygdsförening
- Tillgänglighetsrådet
- Trafikförvaltningen Region Stockholm
- Teknik- och fastighetsförvaltningen
- Sakägare 2
- Sakägare 3

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Ida Aronsson
Planarkitekt