



2025-03-17

LS 2024/2735

Kommunstyrelsens arbetsutskott

PM Planbesked

Fastigheten Lyftkranen 2 Stadsdelen Käppala

Sammanfattning

Svenska Stadsbyggen Development AB inkom i december 2024 med en begäran om planbesked avseende att möjliggöra för ett vård- och omsorgsboende för äldre och funktionshindrade inom fastigheten Lyftkranen 2 i stadsdelen Käppala.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det är lämpligt att genom detaljplanearbete pröva möjligheten att uppföra ett vård- och omsorgsboende på platsen. Fastigheten är i dag planlagd för kontors- och småindustriändamål och är belägen intill reningsverket Käppalaverket.

Den främsta frågan i detaljplanearbetet kommer att handla om att utreda lämpligheten avseende bostads- och vårdändamål på nära avstånd till Käppalaverket. Är det möjligt för funktionerna att samexistera utan att de boende utsätts för olägenhet och risk eller att inskränkningar sker i Käppalaverkets verksamhet?

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår positivt planbesked.

Ärendet

Svenska Stadsbyggen Development AB inkom med en begäran om planbesked den 20 december 2024 och lämnade in kompletterande material under februari och mars 2025.

Begäran avser att uppföra ett vård- och omsorgsboende för äldre och funktionshindrade inom fastigheten Lyftkranen 2 i stadsdelen Käppala.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns förutsättningar att inom en detaljplaneprocess pröva möjligheten att uppföra ett vård- och omsorgsboende på platsen.

I planarbetet behöver följande frågor utredas för att säkerställa att vård- och bostadsbebyggelsen blir lämplig:

- Närhet till Käppalaverket (dels olägenhet/risk för de boende, dels risk för inskränkningar i Käppalaverkets verksamhet)
- Dagsljus/utblick för de boende som får enkelriktade lägenheter mot den förhållandevis smala innergården
- Geoteknisk stabilitet, eftersom fastigheten präglas av kraftiga höjdskillnader med synliga fyllnadsmassor
- Markföroreningar, eftersom fastigheten har använts för industriändamål under lång tid, exempelvis tillverkning av rostskyddsmedel
- Antal parkeringsplatser som erfordras för ett vård- och omsorgsboende på den här platsen



Orienteringskarta med preliminärt planområde markerad med röd cirkel.



Fastigheten Lyftkranen 2 sedd från Södra Kungsvägen, vy från nordväst. Den vita industribyggnaden är uppförd på 1940-talet och är i dag i huvudsak tomställd.



Fastigheten Lyftkranen 2 sedd från Södra Kungsvägen, vy från väster. Byggbolaget NCC har tillfälligt upplag här under det pågående arbetet med att uppgradera Käppalaverket.



Vy mot öster och Höggarnsfjärden, sedd från höjdplatån bakom den vita byggnaden på fastigheten Lyftkranen 2.

Handlingar

- Miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2025-03-12
- PM Planbesked, 2025-03-12
- Begäran om planbesked, inkom 2024-12-20
- Skisser vårdboende, 2024-12-20
- Visionsbilder vårdboende, 2025-03-06
- Utredning vårdboende dagsljusstudie, 2025-02-13

Om planbesked

Planbesked är en rättighet för enskilda att få besked om kommunen har för avsikt att inleda planläggning. Ett beslut om positivt planbesked innebär inte att planarbete påbörjas utan endast att kommunen uttalar en vilja att vid ett senare tillfälle påbörja ett planarbete. Beslutet måste fattas inom fyra månader från att en komplett begäran om planbesked har inkommit. Vid positivt besked ska en ungefärlig tidpunkt för antagandet anges. Beskedet är inte bindande och går inte att överklaga.

Begäran

Svenska Stadsbyggen inkom 20 december 2024 med begäran om planbesked avseende att uppföra ett vård- och omsorgsboende för äldre och funktionshindrade. Ur ansökan:



Det nya vård- och omsorgsboendet planeras för 80 lägenheter fördelade på åtta avdelningar, fyra avdelningar per våning. Administration, angöring och huvudentré är placerade i souterräng mot järnvägssidan.

En grön innergård för de boende kompletteras med en takterrass i österläge. Här finns en storlagen utsikt mot Gåshaga hamn samt en vindskyddad uteplats för blåsiga dagar. Avdelningarnas balkonger vänder sig in mot den gröna innergården.

Stort fokus kommer att läggas på att få den nya byggnaden att smälta in i sin omgivning med avseende på material och volym med studier av omkringliggande bebyggelse. Samtliga ytor studeras vidare för att säkerställa krav på dagsljus mot innergård.



Visionsbild, entré mot norr och Gåshaga brygga. Bilden är framtagen av Krook & tjäder arkitekter till ansökan om planbesked och är inte den slutgiltiga gestaltningen. Gestaltningen ska utredas vidare under planarbetet.



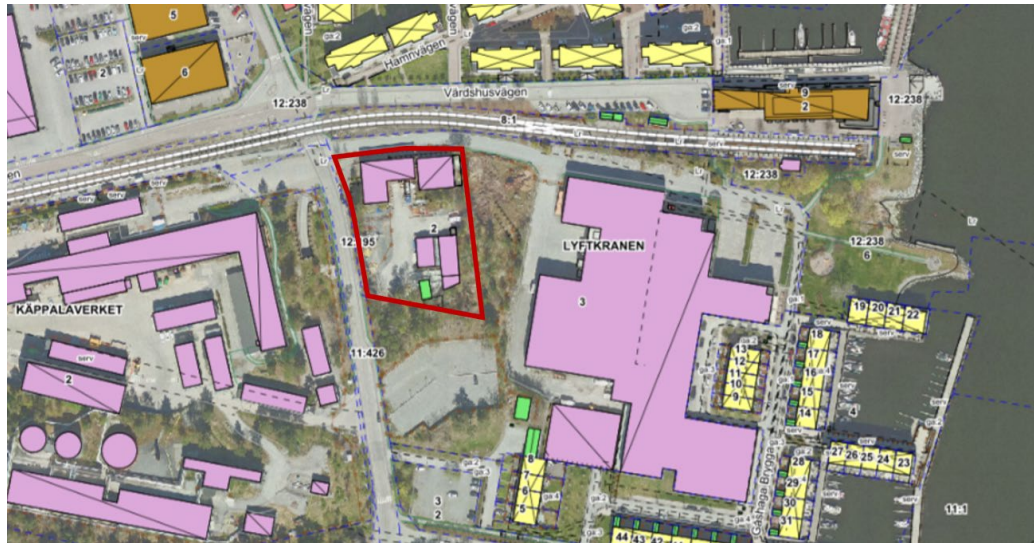
Visionsbild, en liten skyddad innergård och en takterrass för de boende. Angöring och parkering föreslås norr och söder om byggnaden. Bilden är framtagen av Krook & tjäder arkitekter till ansökan om planbesked och är inte den slutgiltiga gestaltningen. Gestaltningen ska utredas vidare under planarbetet.



Visionsbild, innergården. Bilden är framtagen av Krook & tjäder arkitekter till ansökan om planbesked och är inte den slutgiltiga gestaltningen. Gestaltningen ska utredas vidare under planarbetet.



Planområdet ligger i stadsdelen Käppala. Planområdet omfattar fastigheten Lyftkranen 2. Planområdet kan komma att utökas något. Enligt sökande har de nyligen förvärvat fastigheten från tidigare ägare, Lyftholmen fastigheter AB, vilket ännu inte syns i Lantmäteriets fastighetsregister. Fastigheten har en area på 4 500 kvm.



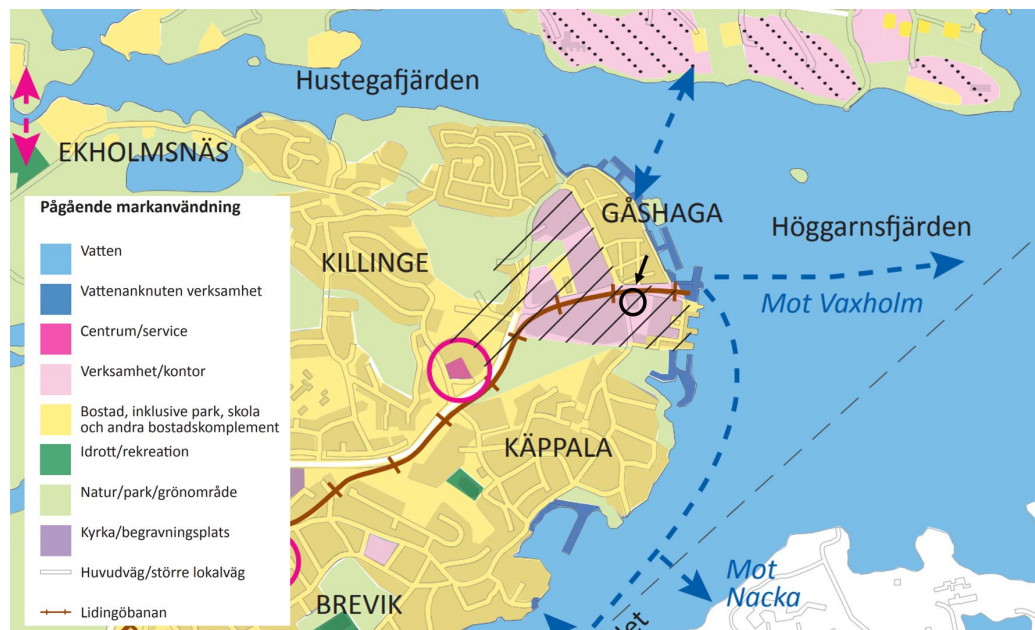
Aktuell fastighet Lyftkranen 2 är markerad med röd linje.

Planförhållanden och riktlinjer

Översiktsplan

I Lidingös gällande översiktsplan, antagen 2012, är området utpekad som *verksamhet/kontor*. Arbete pågår med att ta fram en ny översiktsplan. Den nya översiktsplanen var utsänd på samråd våren 2024, är för närvarande ute på granskning och planeras att antas under 2025. I förslag till ny översiktsplan är området utpekad som *mångfunktionell bebyggelse*. Mångfunktionell bebyggelse är områden som består av blandade funktioner som är förenliga med varandra, exempelvis bostäder, kontor och handel.

Begäran om planbesked avser ändamålet vård/bostad. Begäran om planbesked är således förenlig med den kommande översiktsplanen, men inte med den gällande. Området kring aktuell fastighet präglas dock redan i dag av en blandning av bostäder och verksamheter, sedan industrier avvecklats och marken gett plats åt bostäder under 1990- och 2000-talet.



Utsnitt från Lidingös översiktsplan. Preliminära planområdet är markerat med svart cirkel och pil.

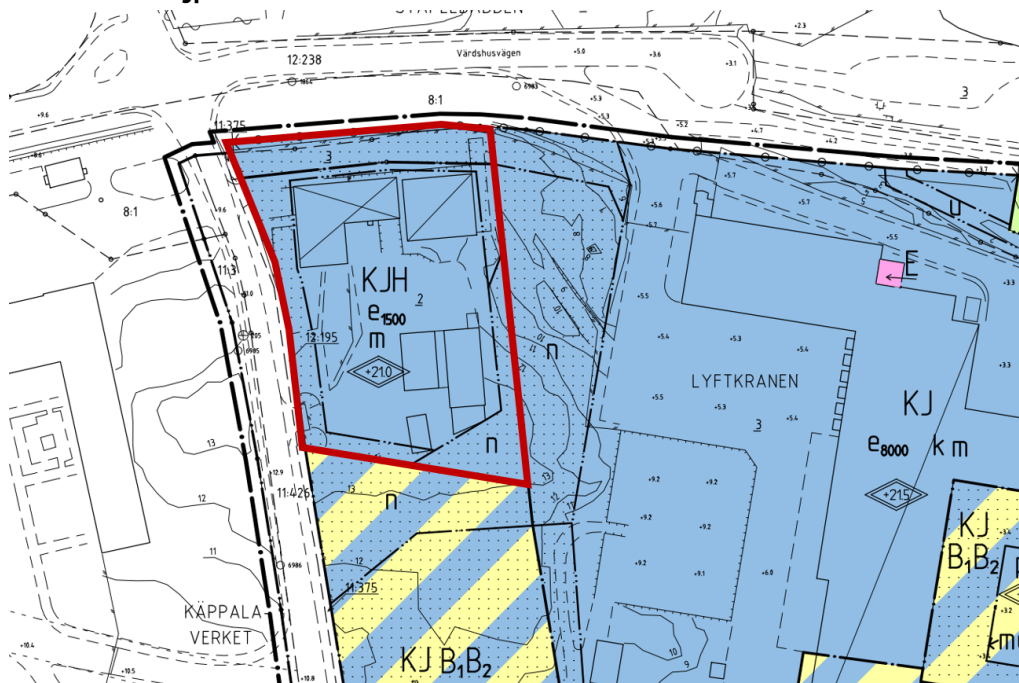
I översiktsplanen anges bland annat följande vid eventuell utveckling av Gåshaga och Käppala:

- Käppalaverkets framtida behov ska beaktas. För att minska riskerna med transporter av farligt gods planeras en ny infart till verket från Gåshagaleden.
- Käppalaverket behöver utöka sin verksamhet, inom den egna fastigheten, samtidigt som verksamheten och transporter till verket kräver skyddsavstånd till omgivande bebyggelse.
- Området kompletteras med olika typer av bostäder för att ge förutsättningar för ökad integration och förbättrad service i närområdet. I Gåshaga sker kompletteringen öster om Käppalaverket på tidigare verksamhetstomter och i väster, längs Gåshagaleden. Även övriga bostadstillskott som kan stärka Käppala centrum ska främjas.

Nu, drygt tolv år efter att dessa riktlinjer gavs, kan man konstatera att Käppalaverket har en ny infart från Gåshagaleden samt att utbyggnaden av verket pågår. Vilka skyddsavstånd som bedöms krävas mellan vårdboendet och olika delar av reningsverket kommer att bli en av de viktigaste frågorna i detaljplanearbetet.



Gällande detaljplan



Utsnitt ur gällande detaljplan för fastigheterna. Preliminära planområdet är markerat med röd linje.

Fastigheten Lyftkranen 2 omfattas i dag av en detaljplan och en tilläggsplan, redovisade i samma plankarta (se ovan).

Detaljplan	Diarienummer	Laga kraft
Tillägg detaljplan för Gåshaga brygga	0186-P99/1116-2	december 1999
Detaljplan för Gåshaga Brygga Kvarteret Lyftkranen	0186-P99/0222/2-2	mars 1999

Detaljplanen och dess tilläggsplan möjliggör för kontor, småindustri, lager, hantverk och handel inom fastigheten Lyftkranen 2. Detaljplanen är försedd med en skyddsbestämmelse som anger att verksamheterna och dess installationer inte får vara störande för omgivande bostäder.

Byggrätten omfattar nästan hela fastigheten, undantaget en smal remsa prickmark (förbud mot att uppföra byggnad) som löper längs med hela fastighetsgränsen, inklusive en liten triangel i sydöst. Själva prickmarken är också försedd med en bestämmelse om att träd ska skyddas och bevaras. Byggrätten regleras på följande sätt:

- Högsta tillåtna totalhöjd är +21,0 meter över angivet nollplan (innebär +21,57 i dagens höjdsystem RH 2000). Marknivåerna inom fastigheten varierar mellan +10 till +14, vilket således innebär att man, utifrån

nuvarande markhöjder, maximalt får uppföra byggnader och byggnadsverk som är cirka 8–11 meter höga.

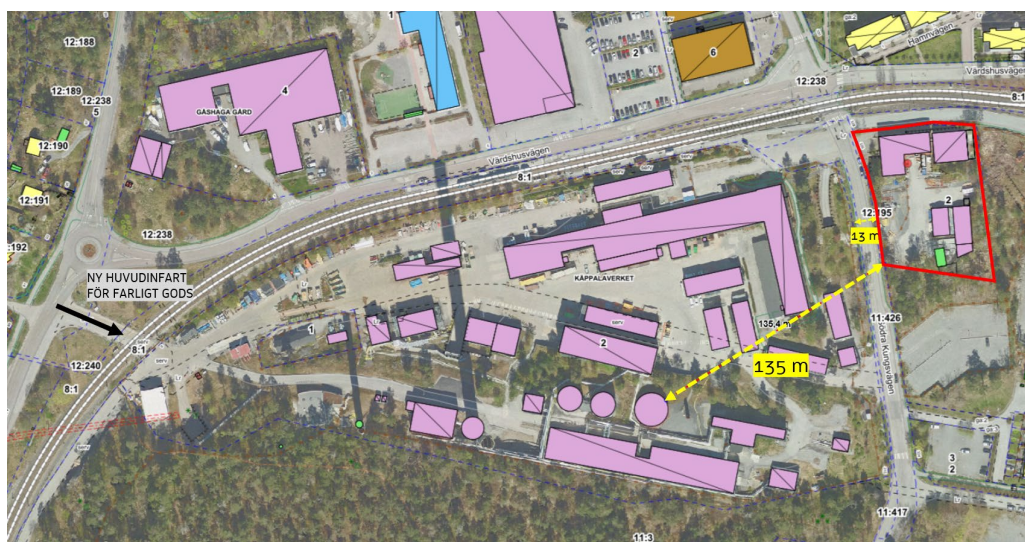
- Största tillåtna byggnadsarea är 1 500 kvm.

Förutsättningar och förändringar

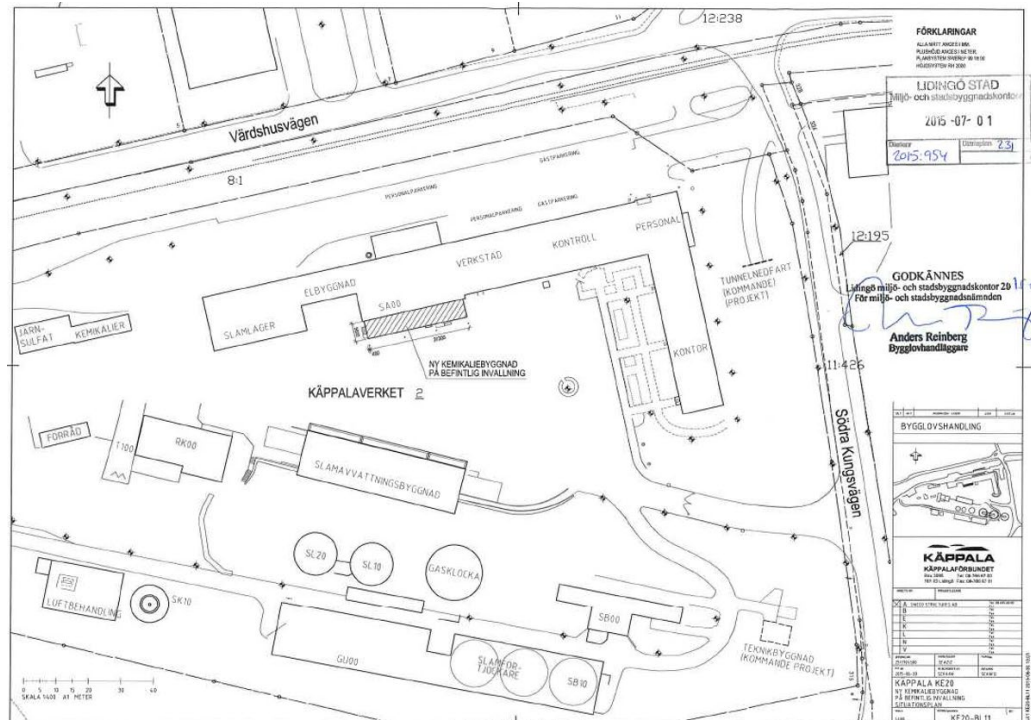
Käppalaverket

Intill aktuell fastighet, på andra sidan om Södra Kungsvägen, ligger Käppalaverket. Reningsverket är av regionalt intresse och försörjer elva kommuner. Därtill tar man hand om exempelvis fosfor, kväve och andra organiska föreningar som bland annat används för att producera slam, biogas och värme. Den snabba befolkningsökningen i Stockholms län innebär en ökning av antalet anslutna personer till Käppalaverket. Därför har Käppalaverket fått tillstånd att utöka verksamheten för rening av avloppsvatten för upp till 900 000 personekvivalenter. Det är en utökning av dagens tillstånd med 200 000 personekvivalenter.

Det nya tillståndet innebär även en ökning av fordonsgasproduktion. I miljökonsekvensbeskrivningen till tillståndsansökan anges att transporter till Käppalaverket kommer att öka och verksamhetens transporter har tillstånd att huvudsakligen köras på dagtid. Lukten antas inte öka utan snarare minska då slamutlastningen nu är inbyggd och moderniserad. Utsläpp av luktande ämnen sker från reningsverket och tunnelsystemet. Anläggningen är till stora delar förlagd under jord vilket underlättar uppsamling och rening av luktande ventilationsströmmar.



Flyg-/ortofoto som visar fastigheten Lyftkranen 2 i förhållande till Käppalaverket. Mellan respektive fastighetsgräns är det 13 meter (bredden av Södra Kungsvägen). Mellan Lyftkranen 2:s fastighetsgräns och närmsta identifierade riskkälla (gasklocka) är det 135 meter.



Situationsplan över Käppalaverket från en bygglovsansökan 2015.

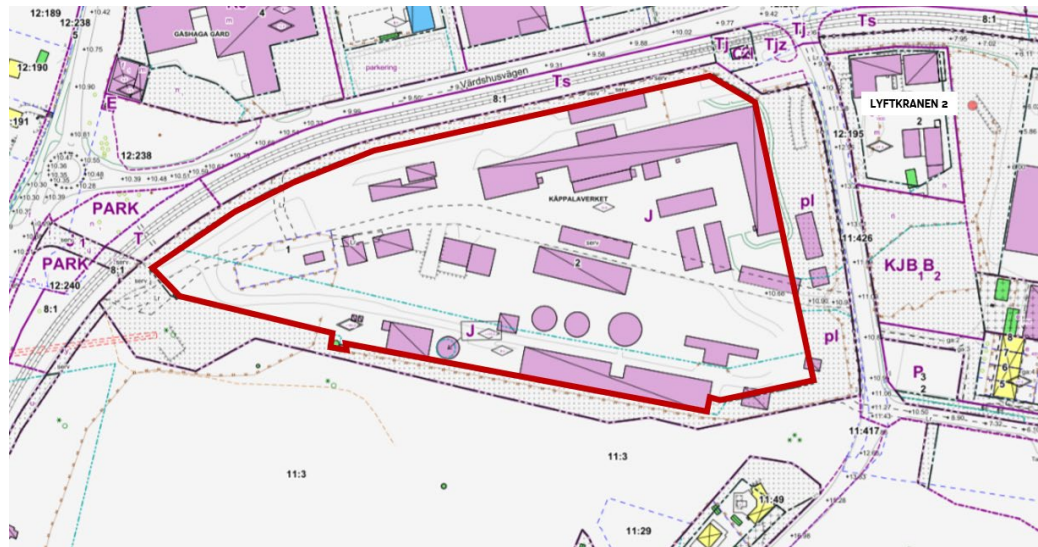
Käppalaverkets fastighetsgräns ligger cirka 13 meter från fastighetsgränsen för Lyftkranen 2. Käppalaverket använder främst sin västra infart (vid Gåshagarondellen) för tunga transporter, vilket innebär att farligt gods som regel inte transporteras på de vägar som omger Lyftkranen 2.

Käppalaverkets byggnader som ligger närmast Lyftkranen 2 utgörs av kontors- och personalutrymmen, vilka inte innebär risk eller störningar för omgivningen. I andra delar av anläggningen hanteras biogas. Biogas är explosivt och ur risksynpunkt krävs därför avstånd till exempelvis bostäder och andra verksamheter där många människor rör sig och/eller som är svåra att utrymma. Boverket hänvisar i sin skrift *Riskhänsyn vid ny bebyggelse* (rapport 2000:01) till en rapport utarbetad av Svenska Gasföreningen där man har sammanställt branschens och myndigheters krav på utförande av tankstationer med försäljning av biogas. Enligt rapporten ska gaslager placeras på minst 100 meters avstånd från lokaler som är svåra att utrymma, d.v.s. skola, daghem, sjukhem med mera och 25 meter från byggnad i allmänhet samt från antändbart material. Riktlinjerna i rapporten är baserade på erfarenheter från utländska normer och anvisningar i bland annat Holland, Kanada och USA. Mellan närmsta identifierade riskkälla (Käppalaverkets gasklocka) och fastighetsgräns för Lyftkranen 2 är det cirka 135 meter.

Gällande detaljplan för Käppalaverket anger ett planterbart skyddsavstånd med prickmark (mark som inte får bebyggas) längs med Södra Kungsvägen. Det innebär att Käppalaverket inte kan placera byggnadsverk på närmare avstånd än cirka 42



meter från fastigheten Lyftkranen 2. Käppalaverket har en flexibel byggrätt som medger exploatering på upp till 40 % av tomten, med stor flexibilitet att placera byggnaderna inom en vidsträckt byggrättsyta inom fastigheten.



Röd linje markerar byggrättsytan för Käppalaverket. Runt om byggrättsytan finns en zon som regleras som planterbart skyddsavstånd (pl). Zonen är bredast mot öster. Lila byggnader utgörs av industriverksamhet och de gula utgörs av bostäder.

Kring Käppalaverkets fastighet finns i dag ett mindre antal bostäder i form av småhus (villor och radhus). De senast tillkomna bostäderna är radhus i öster, färdigställda 2001. Avståndet mellan Käppalaverkets fastighet och den närmsta bostadsfastigheten (en villabostad söder om anläggningen) är cirka 20 meter.

Huruvida uppförandet av ett vård- och omsorgsboende på Lyftkranen 2 skulle komma att inskränka Käppalaverkets byggrätt och verksamhetsutövning på ett reellt sätt behöver utredas inom ramen för detaljplanearbetet. Miljö- och stadsbyggnadskontoret avser att tidigt i planarbetet inleda dialog med Käppalaverket samt begära ett tidigt planstödsmöte med Länsstyrelsen (tillsynsmyndighet för Käppalaverket) för att kartlägga förutsättningar och möjligheter.

Dagsljus och utblick

Framtagna utredningsskisser visar förslag på hur ett framtida vård- och omsorgsboende kan se ut på platsen. Förslaget innebär en byggnadskropp i två våningar samt en suterrängvåning. Byggnaden formar sig kring en smal innergård. De enkelriktade lägenheterna vänder sig antingen ut mot omgivningen eller in mot gården. Med tanke på byggnadens låga volym, är det troligt att tillfredsställande dagsljusfaktor kan uppnås. Initialt framtagna dagsljusstudie visar att fyra lägenheter inte uppnår tillräcklig dagsljusfaktor, men detta kan troligtvis justeras genom större fönsteryta och ljusare golvmaterial och väggkulör.



Däremot är det något tveksamt om den smala gården kan ge tillräckligt med utblick där det ges möjlighet att följa dygnets och årstidernas variationer på ett tillfredsställande sätt. Det korta avståndet mellan fasaderna riskerar också att de boende kommer att besväras av insyn, både från varandra och från de som sitter ute på innergården. Nya BBR (en uppdatering av Boverkets byggregler som kommer att träda i kraft 1 juli 2025) betonar vikten av utblick mer än tidigare, men tillåter samtidigt undantag när det rör sig om bostadsenheter avsedda för en person.

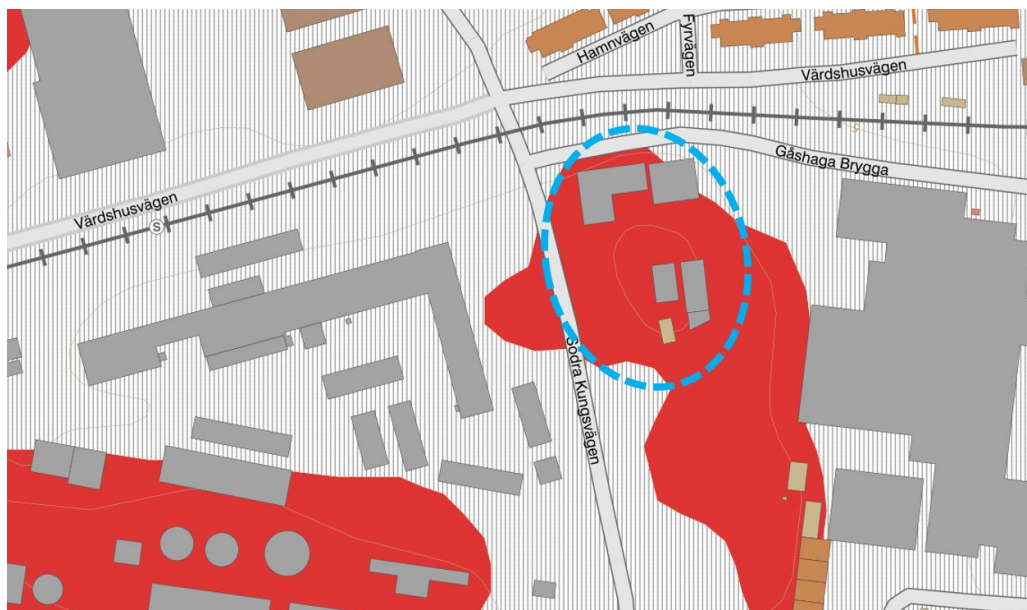
Ur dagsljus/utblick/integritetssynpunkt vore det önskvärt med en något mer öppen byggnadsstruktur, exempelvis ett kvarter format som ett U eller L. En trygg och sluten bostadsgård är å andra sidan ändamålsenligt och önskvärt för ett vårdboende. I det fortsatta planarbetet får dagsljus/utblickfrågan utredas vidare och för- och nackdelar vägas mot varandra.



Tidig utredningsskiss som visar ett våningsplan hos det föreslagna vård- och omsorgsboendet.

Geoteknik

Marken inom aktuell fastighet består av urberg och fyllnadsmassor, enligt SGU (Sveriges geologiska undersökning). Fastigheten präglas av relativt kraftiga höjdskillnader på cirka fyra meter mellan lägsta punkten mot Vårdshusvägen i norr och högsta punkten mot Käppalaverkets tillfälliga personalparkering i söder. Mot omgivande fastigheter förekommer slänta branter. Den geotekniska stabiliteten behöver bedömas på ett översiktligt plan inom ramen för detaljplanearbetet.



Jordartskarta från SGU. Aktuell fastighet ungefärligt markerad med blåstreckad linje. Röda fält utgörs av urberg och gråstreckade av fyllnadsmassor.



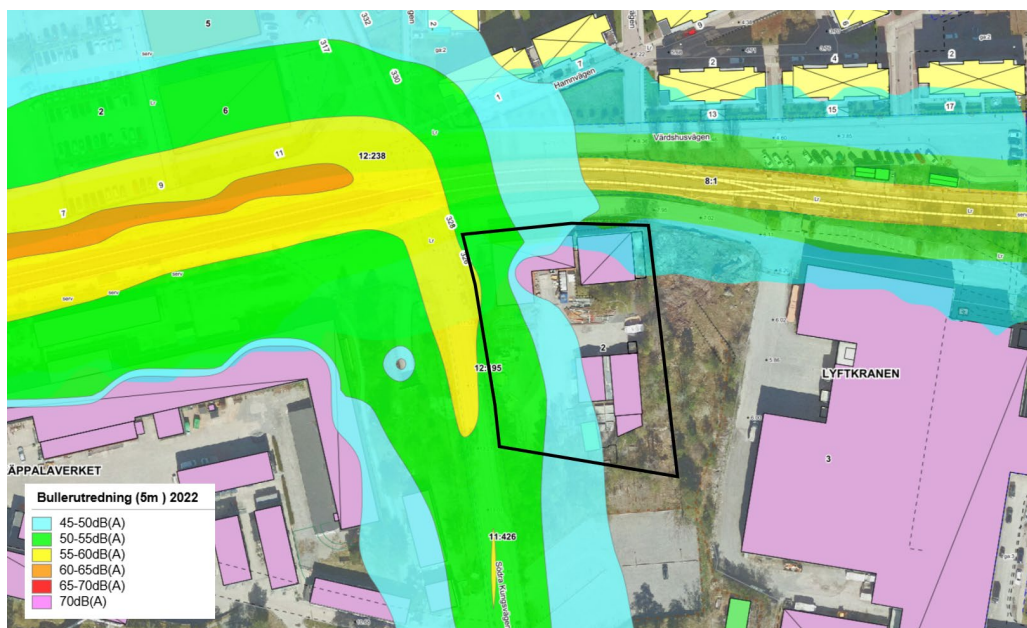
Fastigheten Lyftkranen 2 med slänt som möts av ett L-stöd av betong på intilliggande fastighet Lyftkranen 3.



Den "trappande" sockeln på den vita byggnaden och det synliga berget i dagen vittnar om fastighetens kuperade karaktär.

Trafikbuller

Lidingö stad har tagit fram översiktliga bullerkarteringar som ger indikatorer på var trafikbuller kan innebära ett problem för människors hälsa. Framtagna bullerkarteringar för Lidingöbanan (spårväg) och Södra Kungsvägen visar att fastigheten utsätts för måttliga bullernivåer. Enligt den nationella bullerförordningen bör trafikbullernivåerna inte överstiga 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Fastigheten Lyftkranen 2 utsätts som mest för 55 dB(A) ekvivalent bullernivå enligt stadens bullerkarteringar, vilket indikerar att enkelriktade lägenheter är möjligt att uppföra här.



Trafikbullerkartering, fastigheten Lyftkranen 2 markerad med svart rektangel.

Kulturmiljö

Lidingö stads kulturmiljöprogram beskriver att stadsdelarna Gåshaga, Killinge och Käppala historiskt har kommit att förknippas med industriell verksamhet och att de är viktiga för förståelsen av Lidingös bakgrund som industristad.

Huvudbyggnaden på Lyftkranen 2 kan ses i ljuset av den historiska kopplingen. I en tidigare genomförd inventering 2013–2015 beskrivs byggnaden på följande sätt:

Mellan Gåshaga brygga och Käppalaverket ligger denna industribyggnad som i dag är en av de mycket fåtaliga byggnader som återstår av 1900-talets Gåshaga. Den ganska stora tvåvåningsbyggnaden med stomme av gasbetong har vitputsad fasad, tvåluftsfönster med och utan spröjs, tegeltäckt avvalmat tak och hög tegelskorsten. Exteriören knyter mer an till 1920-talet stilmässigt, men byggnaden är uppförd 1944 efter ritningar av Stockholmsarkitekten Lennart Brundin och med Lidingöföretaget AB Filimo som byggherre.

Trots att Lidingö har ett påtagligt förflutet som industristad på 1900-talet finns det relativt sett få industribyggnader kvar från den här viktiga epoken. Inte minst ur stadshistorisk synpunkt är det dessutom viktigt att bevara de fragment som finns kvar av det äldre Gåshaga. Mot den bakgrunden är Lyftkranen 2 kulturhistoriskt värdefull.

Huvudbyggnaden på Lidingö 2 fick rivningslov av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i oktober 2021 (MSN/2021:210) för att ge plats för nybyggnation av hotell (varken rivning eller nybyggnation har påbörjats).

För att kunna nyttja den kuperade tomten på ett ändamålsenligt sätt för vård- och omsorgsboende bedöms befintlig bebyggelse inom fastigheten behöva ersättas av en ny byggnadsstruktur. Befintlig byggnad är också svår att använda för bostadsändamål, sett till exempelvis föroreningar och skick. I detta fall bedöms behovet av ett vård- och omsorgsboende på platsen väga tyngre än bevarande av befintlig huvudbyggnad.

Vatten och avlopp

Enligt uppgifter från VA-huvudmannen i februari 2025 bedöms dricks- respektive spillvattensystemet som tillräckligt dimensionerat för att kunna hantera en nybyggnation av den här storleken på platsen. Dagvattenkapaciteten bedöms initialt som begränsad. I enlighet med Lidingö stads policy om LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) behöver byggherren kunna rena och fördröja dagvatten lokalt på fastigheten, exempelvis genom regnbäddar/rabatter eller dagvattenmagasin.

Markföroreningar

Sedan mitten av 1900-talet och in på 2000-talet hade företaget Bigner & Co AB en kemisk-teknisk produktion av klottersaneringsmedel, rengöringsmedel, rostskyddsfärg samt golv- och tätningsmassa i den vitputsade byggnaden på fastigheten Lyftkranen 2. Näsets bilservice har också haft verksamhet inom fastigheten. I dagsläget hyr byggbolaget NCC en del av fastigheten för upplag. Marken har sanerats ner till MKM (mindre känslig markanvändning) kring åren 2015–2018. Fastigheten behöver saneras ytterligare ner till KM (känslig markanvändning) alternativt framtagna platsspecifika riktvärden för att fastigheten ska bli lämplig för bostadsändamål. Inom ramen för detaljplanearbetet behöver förekomsten av föroreningar kartläggas och åtgärdsförslag utarbetas.

Parkering

Lidingö stads parkeringspolicy föreskriver inte ett särskilt antal parkeringsplatser för vård- och omsorgsboenden, utan bedömning ska göras i det särskilda fallet. På Lidingö är snittåldern för att flytta in på äldreboende 87 år och av de boende beräknas få vara i behov av en egen parkeringsplats. Viss parkering för personal och besökande kommer dock behöva anordnas. Fastigheten har goda kommunikationer i närheten i form av Lidingöbanan samt buss- och pendelbåttrafik.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns förutsättningar att inom en detaljplaneprocess pröva möjligheten att uppföra ett vård- och omsorgsboende på platsen. Kontoret konstaterar att det är en vacker plats som med sin höjdplata öppnar upp sig mot havet och har potential att bli en god boendemiljö. Platsen präglas dock också av närheten till Käppalaverket, vilket kommer kräva ett utredningsarbete avseende lämpligheten att möjliggöra för bostads-/vårdändamål på platsen.

I planarbetet måste frågor gällande följande aspekter utredas:

- Byggnadens gestaltning
- Närhet till Käppalaverket (dels olägenhet/risk för de boende, dels risk för inskränkningar i Käppalaverkets verksamhet)
- Dagsljus/utblick för de boende som får enkelriktade lägenheter mot den förhållandevis smala bostadsgården
- Geoteknisk stabilitet, eftersom fastigheten präglas av kraftiga höjdskillnader med synliga fyllnadsmassor
- Markföroreningar, eftersom fastigheten har använts för industriändamål under lång tid, exempelvis tillverkning av rostskyddsmedel

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kan antas tidigast 2026.



Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Per Dunberg

Maria Nästesjö

Plan- och bygglovschef

Planarkitekt