

2025-01-07
LS 2023/8

Granskningsutlåtande

Detaljplan för delar av Björnbo 2
m.fl.

Stadsdelen Bo, Lidingö stad

Innehållsförteckning

1	Bakgrund	3
	Uppdrag.....	3
	Plansamråd	3
2	Hur granskningen gått till.....	3
	Myndigheter, organisationer	4
	Lidingö stad	4
	Sakägare.....	5
	Övriga personer	5
3	Sammanfattning av inkomna synpunkter	5
	Myndigheter, organisationer	5
	Lidingö stad	9
	Sakägare.....	13
	Privatperson.....	16
4	Sammanfattande bedömning och förslag till vidare handläggning.....	19
	Planbeskrivning	19
	Plankarta	19
	Sakägare som lämnat skriftliga synpunkter under granskningsskedet och inte fått dem tillgodosedda (rätt att överklaga)	20

1 Bakgrund

Uppdrag

Planens syfte är att komplettera Björnbo seniorboende med ca 65–70 nya seniorlägenheter i flerbostadshus inom två delområden. På så sätt stärks den befintliga verksamheten och servicen på Björnbo med ett bredare underlag. Planen innebär också att en samlingslokal för ca 200 personer kan byggas i områdets centrala del. Ett mindre område i norr avsätts för en nätstation. Ny bebyggelse ska utformas och placeras med hänsyn till områdets natur- och kulturmiljövärden.

Syftet med detaljplanen är även att upphäva fastighetsplanen för ett delområde av fastigheten Björnbo 2 och samtidigt införa bevarandebestämmelser för att skydda den kulturhistoriskt värdefulla miljön med radhus och kedjehus.

Plansamråd

På sammanträdet den 24 oktober 2023 beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden att detaljplanen får sändas på samråd (§ 170). Samrådet ägde rum under tiden 1 november – 22 november 2023. Meddelande om samråd skickades till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning och till remissinstanser. Handlingarna visades i stadshuset samt på Lidingö stads webbplats. För mer information om samrådet hänvisas till samrådsredogörelsen. I samrådsredogörelsen sammanfattas och bemöts inkomna samrådsyttranden. I samrådsredogörelsen listas även de justeringar som gjordes av förslaget efter samrådet.

2 Hur granskningen gått till

På sammanträdet den 18 juni 2024 beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden att planförslaget får ställas ut för granskning (§ 96). Granskningen genomfördes under tiden 27 juni – 20 augusti 2024. Länsstyrelsen och Statens geotekniska institut (SGI) begärde utökad svarstid till 30 augusti. Lidingö stads tekniska förvaltning begärde utökad svarstid till 18 september. Underrättelse om granskning sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning och till nedan angivna remissinstanser. Handlingarna visades under granskningstiden i stadshusets entréhall samt på Lidingö stads webbplats.

Totalt inkom 16 yttranden under granskningstiden. Nedan redovisas inkomna synpunkter. Yttrandena i sin helhet finns tillgängliga på miljö- och stadsbyggnadskontoret.



Myndigheter, organisationer

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
Länsstyrelsen			x	
Lantmäterimyndigheten i Stockholms län		x		
Ellevio AB		x		x
Förpacknings- och tidningsinsamlingen	x			
Käppalaförbundet		x		
Lidingö församling	x			
Lidingö hembygdsförening	x			
Naturskyddsföreningen	x			
Skanova	x			
Statens geotekniska institut (SGI)			x	
Storstockholms brandförsvaret			x	
Stockholm Exergi			x	
Stockholms läns museum	x			
SÖRAB	x			
Tillgänglighetsrådet	x			
Tillväxt, miljö- och regionplanering	x			
Trafikförvaltningen, Region Stockholm		x		
Urbaser	x			
Vattenfall Eldistribution AB	x			

Lidingö stad

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
Fastighetsnämnden	x			
Kultur- och fritidsnämnden	x			
Miljö- och hälsoskyddsenheten			x	x
Omsorgs- och socialnämnden		x		
Tekniska nämnden			x	x
Utbildningsnämnden	x			



Sakägare

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
Gemensamt yttrande: Sakägare 1 Sakägare 2 Sakägare 3 Sakägare 4 Sakägare 5			x	x
Nilstorps samfällighetsförening			x	x

Övriga personer

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

3 Sammanfattning av inkomna synpunkter

Nedan följer en sammanfattning av inkomna yttranden och stadens bemötande av skrivelserna. Sist i detta granskningsutlåtande sammanfattas de justeringar som har gjorts av planförslaget

Myndigheter, organisationer

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller krav som rör hälsa avseende buller.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Hälsa och säkerhet

Buller

I samrådsskedet framförde Länsstyrelsen att det fanns risk för att stomljud, vibrationer samt lågfrekvent buller skulle kunna uppstå, kopplat till busstrafiken och busshållplatsen vid delområde A. Sedan samrådet har kommunen kompletterat med en planbestämmelse som reglerar enbart stomljuds nivå inomhus.

I närheten av busstrafik finns en risk att lågfrekvent buller uppstår, särskilt vid busshållplatser eftersom bussarna då står på tomgång för på- och avstigning. Ifall bostäderna riskerar att utsättas för lågfrekvent buller kan ljudreducerande fönster eller tung fasad krävas. Det ska i så fall framgå av planbeskrivningen och regleras med en utförandebestämmelse på plankartan. Riktvärden enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) för lågfrekvent buller tillämpas ofta vid bedömningen av om olägenhet för människors hälsa föreligger till exempel i samband med klagomål från boende. Dessa värden är därför lämpliga att utgå ifrån.

Vidare behöver kommunen inför antagande även bedöma risken för markvibrationer från busstrafiken. Om det finns en risk för detta behöver kommunen säkerställa på plankartan att planförslaget blir godtagbart avseende vibrationer för att förebygga olägenheter för människors hälsa.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Kontoret har gjort en bedömning av risken för buller, vibrationer och stomljud från tung trafik i södra delen av Björnbo. Planbeskrivningen har uppdaterats med ytterligare bedömningar av risken för buller och vibrationer. Till stöd har kontoret bl.a. använt underlag och rapporter från nationell bullersamordning som leds av Naturvårdsverket, samt gällande riktvärden i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader och utförd bullerutredning i området.

Eftersom det är få avgångar från den aktuella hållplatsen och den uppmätta ekvivalenta ljudnivån vid den närmaste fasaden är låg (47 dBA), bedöms det inte finnas någon risk att buller från busstrafiken (tung trafik) gör att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 60 dBA.

I Boverkets byggregler (BBR) anges att byggnadens ljudisolering ska dimensioneras så att den ekvivalenta nivån 30 dBA klaras inomhus för buller från bland annat trafik utomhus. Aktuella bullervärden i planområdet är relativt låga och därför bedöms det finnas goda förutsättningar för att BBR:s regler ska kunna följas. Eftersom tillåten ljudnivå inomhus regleras av BBR så innehåller detaljplanen inga planbestämmelser om detta.

Byggherren är ansvarig för att planerad byggnad projekteras och utförs så att buller inte medför en oacceptabel hälsorisk för användare eller för personer i närheten av byggnaden. Byggherren kan behöva vidta åtgärder i form av till exempel att byggnad utförs med ljudreducerande fönster eller tung fasad för att uppfylla detta.

Gällande vibrationer och stomljud bedöms markvibrationer primärt kunna uppstå när bussar kör in på lokalgatan i Björnbo. Busstrafiken bedöms utgöra den tunga trafiken och gatan bedöms därför trafikeras av färre än 30 tunga fordon på dagen och fem tunga fordon per årsmedelnatt. Hastigheten är en viktig parameter vid bedömning av risk för vibrationer. Generellt ger högre hastighet mer vibrationer. Hastigheten på gatan är 30 km/h och eftersom det är en lokalgata och

busshållplatsen ligger i slutet av gatan bedömer kontoret att hastigheten för den tunga trafiken är låg. Detta eftersom bussen behöver bromsa in för att stanna vid hållplatsen, samt vända i vändplatsen i slutet av lokalgatan. Det finns på lokalgatan inga fartgupp/vägbulor eller andra anordningar i vägbanan som kan ge upphov till vibrationer från den tunga trafiken.

Enligt Sveriges Geologiska Undersöknings jordartskarta utgörs jorden i södra Björnbo huvudsakligen av berg med tunna lager av morän och enbart berg. Dessa jordarter är hårda och tenderar att dämpa vibrationer bättre än mjukare jordarter som lera eller silt. Detta innebär att vibrationerna som genereras av tunga fordon inte fortplantas lika effektivt genom marken till byggnader.

Av dessa skäl bedömer kontoret att det inte föreligger någon risk för vibrationer över gällande riktvärden med tanke på den begränsade mängden tung trafik, den låga hastigheten och de gynnsamma markförhållandena.

Sammanfattningsvis bedömer kontoret att bebyggelsen och byggnadsverken är lokaliserade till mark som är lämpad för ändamålet, bland annat med hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt till möjligheterna att förebygga bullerstörningar enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 §.

Stockholm exergi

Fjärrvärme/Fjärrkyla Distribution:

Stockholm Exergi AB, Distribution/Anläggning får till remissens besvarande anföra följande: Inom planområdet finns befintliga fjärrvärme- och/eller fjärrkylaledning. För att kunna planera ev. ledningsomläggningar och nya ledningsdragningar samt säkra befintlig drift med så få driftstörningar som möjligt är det bra med tidig information och samrådsmöten. Åtgärder i Stockholm Exergis distributionsanläggningar utförs av Stockholm Exergi och bekostas av byggherre enligt gällande avtal, viktigt att vi tecknar genomförandeavtal snarast möjligt. I övrigt ingen erinran.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Kontoret noterar synpunkterna.

Ellevio AB

Ellevio AB har mottagit rubricerat förslag för yttrande och har följande synpunkter. Ellevio yttrade sig under samrådskedet och våra synpunkter har delvis blivit tillgodosedda enligt samrådsredogörelsen. Om Ellevios högspänningsledningar till och från den flyttade elnätstationen hamnar i kvartersmark krävs planstöd genom ett u-område i plankarta. Ellevio har inget ytterligare att tillägga i detta skede.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Kontoret noterar synpunkterna.

Storstockholms brandförsvär (SSBF)

SSBF har fått möjlighet att yttra sig i rubricerat ärende.

På planritningsexemplen ser det ut som att några av husen tänkt utföras med ett gemensamt trapphus, därför vill vi uppmärksamma igen på att denna typ av boende inte lämpar sig för utrymning med hjälp av räddningstjänstens utrustning. Och att trapphusen i sådana fall bör utgöras av så kallade brandsäkra trapphus, Tr2-trapphus, och att de rekommenderas att inte ansluta till källare- och garageutrymmen i enlighet med BBR 5:246. Detta är egentligen en punkt för byggskedet men volymer och vissa utformningar kan behöva möjliggöras i planskedet.

I vissa delar av Björnbo 2 ser brandpostnätet glest ut, SSBF skickar därför med att detta kan behöva ses över så att det maximala avståndet från uppställningsplats för räddningsfordonen till närmaste brandpost är 75 m. Läs mer om brandvatten i vår vägledning VL2014-12 Brandvattenförsörjning (storstockholm.brand.se).

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Kontoret bedömer att det inte finns några hinder i plankartan för att trapphusen ska kunna utformas som brandsäkra trapphus. Gällande brandpostnätet bedömer kontoret att uppställning av räddningsfordon och brandpost kan ske inom 75 meter från den nya bebyggelsen.

Statens geotekniska institut (SGI)

SGI har under samrådsskedet yttrat sig, (2023-11-22 och dnr 5.1-2311-1353) och framförde då att eventuella risker kopplade till block- och bergstabilitet i, och i anslutning till, planområdet behövde vara utredda i detaljplaneskedet. Ett utlåtande har tagits fram [3] som översiktligt beskriver markförhållandena. SGI bedömer generellt att underlaget är för vagt för att kunna avgöra sannolikheten för blocknedfall och eventuella risker för planområdet med hänsyn till detta. Även förhållandena gällande kopplingen under mark mellan befintligt hus och planerad samlingslokal behöver utredas. Det är också för SGI oklart vilka bergslänter i och i anslutning till planområdet som har besiktigats. SGI vill också lyfta frågan hur rekommendationerna gällande kommande bergschakt och vibrationsalstrande arbeten kommer att efterlevas i byggskedet.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Det geotekniska utlåtandet har reviderats och kontorets bedömning gällande geoteknik har uppdaterats i planbeskrivningen. Kontoret har gjort tydligare markering i kartorna vilka områden som inspekterades vid platsbesöket och en generell beskrivning av bergkvaliteten vid område A har tagits fram. Kontoret bedömer att hänsyn ska tas till befintlig byggnads grundläggning och om befintlig bebyggelse påverkas av nybyggnation. En mer detaljerad beskrivning av strukturgeologin och vilken betydelse den har för risken för blocknedfall/andra risker har beskrivits.

Rekommendationer för bergschakt och vibrationsalstrande arbeten kommer att följas under byggskedet genom att ställa krav på detta i t.ex. en utförandebeskrivning till entreprenör.

Lidingö stad

Miljö- och hälsoskydds enheten

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Miljö kvalitetsnormerna för vatten är för komplexa för att sammanfattas i en enkel tabell. Den förenklade tabellen blir missvisande. God ekologisk status ska uppnås till 2027 för de flesta kvalitetsfaktorer men det finns undantag. För kväve och fosfor som kommer från jordbruk behöver god status inte vara uppnådd förrän 2039. Det gäller även mängden växtplankton som påverkas av näringsutsläppen från jordbruket.

Andra källor till kväve och fosfor som reningsverk, enskilda avlopp och urban markanvändning ska vara åtgärdade och gett effekt till 2027. När det gäller kemisk status så finns mindre stränga krav för kvicksilver och bromerade difenyletrar. Varken för antracen eller tributyltenn (TBT) uppnår Askrikefjärden god kemisk status. Båda dessa ämnen påverkar statusklassningen. Tillförlitligheten på värdena bedöms vara låg för antracen och medel för TBT, eftersom antalet mätningarna är få.

Kyrkviken har större övergödningsproblem än Askrikefjärden i stort. Lidingö stad har gjort mätningar i Kyrkviken sedan 2019 och dessa mätningar visar på att Kyrkviken har dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status på grund av höga halter TBT. Detta bör finnas med i texten om miljö kvalitetsnormer för att förtydliga statusen för Kyrkviken som är recipient för dagvattnet.

Naturvärden och ekologiska samband

När det gäller de ekologiska sambanden (sidan 39), vore figur 2 ur naturvärdesinventeringen mer informativ än utdraget ur grönplanen, särskilt vid bedömningen av planens konsekvenser.

Det har också gjorts analyser av gröna samband på Lidingö som underlag till den nya översiktsplanen. För ekmiljöer överensstämmer resonemangen i planförslaget med analyserna. När det gäller solbelysta tallmiljöer så har Björnbo en viss betydelse för sambanden på Lidingö. Det vore bra om det nämndes i texten om gröna samband och även togs med i texten om konsekvenser.

Förslag på tillägg om gröna samband (sidan 39): "Björnbo ligger strax utanför den primära regionala spridningskorridoren för barrskogsmiljöer som går över östra Lidingö, men tallmiljöerna i Björnbo har betydelse för de ekologiska sambanden på kommunal nivå."

I texten om planförslagets konsekvenser (sidan 40) står det: "Tallskogsmiljöerna inom området bedöms inte utgöra lika viktiga delområden för de ekologiska sambanden knutna till tallmiljöer. De områden som ändå bedöms fylla en viktig funktion i detta sammanhang berörs inte av ny bebyggelse. Om en exploatering innebär mindre ingrepp, där endast mindre delar av ett naturvärdesobjekt berörs, bedöms inte skadan bli märkbar för de ekologiska sambanden." Denna text behöver formuleras om, särskilt den första meningen som är obegriplig.

Ett förslag till ny formulering: "Tallskogsmiljöerna har inte lika stor betydelse för de ekologiska sambanden som ekmiljöerna och de tallmiljöer som berörs bedöms endast ha viss betydelse för de ekologiska sambanden. Eftersom endast en mindre del av dessa områden ianspråkats borde påverkan på de ekologiska sambanden bli liten".

Det står på sidan 40 att "naturvärdena som berörs bedöms ha små förutsättningar som livsmiljö och dåliga artförekomster". Denna text är både felaktig och svårbegriplig. Förslag på en korrektare och mer begriplig formulering är "de områden med naturvärden som berörs saknar kända fynd av rödlistade arter och bedöms ha begränsade förutsättningar som livsmiljö för hotade arter".

Geotekniska förhållanden

Man bör få med någonstans inom detta delområde att man på grund av berggrundens karaktär bland annat Vacka som är en sedimentär bergart även bör ta prov på om det finns ett problem med sulfidförande bergarter. Problem med sulfidförande bergarter kan uppstå i samband med krossning av berg till mindre finare fraktioner typ grus/sand. Dessa fraktioner av berggrunden kan då riskera att sänka pH halten i närområdet vilket i sin tur kan påverka både växt- och djurliv negativt men även påverka och ev. skada byggnader och infrastruktur. Om materialet ska återanvändas på platsen eller transporteras bort ifrån området spelar även roll för hur materialet ska bedömas och hanteras.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

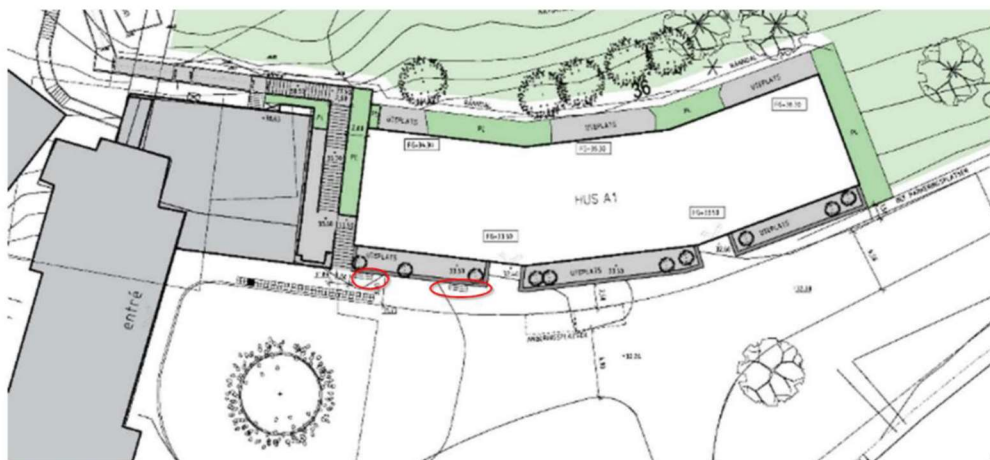
Kontoret noterar synpunkterna och har uppdaterat planbeskrivningen med tydliggöranden gällande miljö kvalitetsnormer för vatten, samt naturvärden och ekologiska samband.

Tekniska förvaltningen

Gata

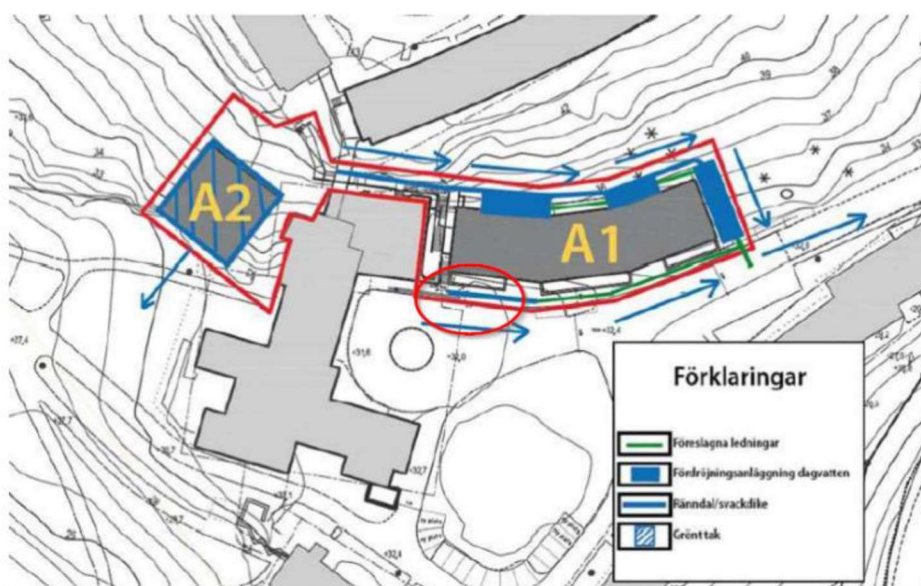
Trafik har lämnat sina synpunkter i samrådsskedet och vi har endast nedan att anföra.

- Platsbildningen framför hus A1, går det i planbeskrivningen att tolka som att det är två trappor som leder ner till gatunivå.



Situationsplan för busshållplats i område A1 (BSK Adh.äktat A1)
På samma plats visar en annan bild i planbeskrivningen att det ska vara en rännal.

ytterligare rening och fördröjning bedöms krävas för område A2.



Åtgärdsförslag fördröjning och rening delområde A (Funkia AB, 2024).

Här önskar vi ett förtydligande, är det två trappor som leder ner i rännaldalen? Både trappor och rännal verkar ligga i direkt anslutning till busshållplatsen, kommer tillgängligheten till busshållplatsen att påverkas av trapp eller rännal.

- Tekniska nämnden invänder mot förslag till planbestämmelse som anger att del av gatunät i söder av planområdet övergår från kvartersmark till allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Detta är en förändring från tidigare samrådsförslag. Nämnden kan inte se att sådana skäl framkommit under planprocessen som motiverar att begränsad del av det sammanhängande område som i dag utgörs av kvartersmark övergår till allmän plats. Gatunätet inom området måste ses som en sammanhängande helhet där det inte är lämpligt att låta en begränsad del utgöra allmän plats. Reglering i form av enskilt huvudmannaskap innehåller därutöver alltför stora osäkerheter kring

framtida konsekvenser som inte tillräckligt övervägts. Nämnden saknar även närmare beskrivning av de särskilda skäl som lagstiftningen kräver för att huvudmannaskapet för allmänna platser ska vara enskilt. Nämnden ser att området fortsatt ska vara kvartermark.

Vatten och avlopp

Sidangivelserna nedan anger aktuella sidor i detaljplanebeskrivningen.

- Plankarta: Bestämmelserna behöver kompletteras med att allt takvatten överallt ska infiltrera inom kvartermark.
- Plankarta: Begränsning av hårdgjorda ytor har förtydligats inom delar av området, men det saknas fortfarande begränsning inom prickmark på flera ställen för samtliga områden A, B och C, liksom för ytan avsedd för transformatorstation. Utan en begränsning kan dessa ytor hårdgöras i varierande grad, vilket leder till större flöden, fördröjningsbehov och skyfallsvolymer. Det kan leda till att planerade dagvatten- samt skyfallsåtgärder är otillräckliga eller att mer plats behövs än vad som finns tillgängligt. Exempelvis anges bestämmelsen ö3 på ett flertal ställen. Bestämmelsen anger att det inte får byggas tak inom ytan, men om ytan asfalteras i stället för att vara gräsbeklädd ökar avrinningskoefficienten och därmed flödet med en faktor 8. Inom område C används en bestämmelse b4 som anger att marken ska vara genomsläpplig. Att skriva genomsläpplig utan att ange en begränsning eller att det behövs marklov för åtgärder som försämrar genomsläppligheten kan bli otydligt. Det är stor skillnad på avrinningskoefficienten för en genomsläpplig asfalt och en grönyta.
- Plankarta: Hur påverkar transformatorstationen framkomligheten och parkeringsplatsen? Behöver parkeringsplatser tas bort? Hur påverkar det dagvattenutredningen om ytan asfalteras/marken kompakteras och träd tas bort?
- S. 54: För byggnaden A1 inom område A anges att takvatten ska avvattnas till regnbäddar på den norra och den östra sidan av byggnaden. I plankartan är taket reglerat som sadeltak, vilket gör det svårt att avvattna hela taket till planerade åtgärder. På framsidan av byggnaden är det begränsat med plats. Illustrationen i planbeskrivningen visar en rännal/ett svackdike söder om byggnaden A1 på trottoaren. Utifrån ritningen verkar det som att det kan vara svårt att få till ett dike på grund av platsbrist. Framkomligheten på trottoaren samt till busshållplatsen får inte försämras. Om vatten vid större regn leds ut mot lokalgatan, kan det finnas risk för halka vid kalla dagar. Det kan också påverka busshållplatsen.
- S. 55: Tidigare synpunkt gällande bräddvatten (från skelettjordar) som leds över gatan innan det når ledningsnätet inom område B kvarstår. Vatten som rinner över gata kan ge upphov till problem såsom risk för halka under kalla dagar och ökat underhåll av allmän platsmark.

- S. 59 Skyfall från planområde A rinner ner mot Kyrkviken och ser ut att förvärra situationen för fastigheterna på Boholmsstigen m.fl. gator.
- S. 60–61: Angivna dimensioner och volym för diket gäller för en viss hårdgöringsgrad av ytan inom området. Begränsningen bör anges även i plankartan.

Ett medskick inför nästa skede:

- S. 55: I texten föreslås att dagvatten från regnbäddar på gårdar inom område B ska avledas till bjälklagsavvattning och via garage mot naturmarken i norr. Generellt är det en fördel att undvika att leda vatten genom underjordiska garage, givet att förutsättningarna tillåter det. Med tillräckligt djup på markbädden ovan bjälklaget kan genomföringar undvikas. Ju djupare markbädd desto högre laster, därav behöver frågan hanteras tidigt i projekteringen så att hänsyn kan tas till dagvattenlösningar från start.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Gata

Det finns inga trappor på platsen där rännal ska anläggas. Fastighetsägaren planerar att anlägga en trappa väster om den planerade byggnaden. Tillgängligheten till trottoaren och busshållplatsen bedöms inte försämrats på grund av dagvattenåtgärder i form av rännal/svackdike.

Användningsbestämmelsen gata (allmän plats med enskilt huvudmannskap) i planområdets sydöstra del har ändrats till kvartersmark (bostäder) för att tydliggöra det enskilda huvudmannskapet och ansvaret för vägen.

Vatten och avlopp

För att förtydliga att marken inte får hårdgöras genom t.ex. asfaltering har bestämmelse om att marken ska vara genomsläpplig lagts till norr om planerad bebyggelse i delområde B och för området runt samlingslokalen i delområde A.

Den typ av transformatorstation som planeras är av mindre modell vilka är vanliga i urban miljö och den bedöms inte påverka tillgängligheten till parkeringen eller påverka antalet parkeringsplatser. Bestämmelse om att takvatten ska infiltreras inom kvartersmark för transformatorstation läggs till i plankartan för att säkerställa att det dagvatten som genereras tas om hand.

Sakägare

Sakägare 1–5 (gemensamt yttrande)

Synpunkter på granskningsförslaget, Detaljplan för delar av Björnbo 2 m.fl. i stadsdelen Bo

Följande synpunkter och förslag framförs av fastighetsägarna Svedjefallet 2, Svedjelandet 3 samt Rågsveden 3 och 4 vars fastigheter direkt påverkas av planförslaget.

Svedjevägen som gränsar till Björnbo 2, kommer att utsättas för ökad trafik och därmed ökad trafikfara, buller och allmän miljöförsämring. Svedjevägen är idag den enda in- och utfarten till Björnbos vägnät för räddningstjänst, hemtjänst och biltrafik till seniorboendet. Tidigare exploateringar, inklusive Nilstorpsgården (2006) och Ektorpsgården (2010), har planerat en ny tillfart från Norra Kungsvägen för att avlasta trafikflödena. Redan 1969/70 beslutades det att förbjuda genomfartstrafik på Nilstorpsvägen. Detta beslut bör stå fast. Synpunkterna på det nuvarande granskningsförslaget är att endast fastighetsägaren Björnbo gynnas av exploateringen, medan de omkringliggande småhusfastigheterna drabbas av ökade trafikproblem. Kostnaderna för trafikökningen, inklusive ökad fara och buller, belastar de kringboende och kommunen. För att kompensera för den ökade trafiken krävs en ny direktinfart från Norra Kungsvägen, gärna i form av en rondell, vilket också skulle sänka hastigheten på Norra Kungsvägen. Utrymme för detta förslag föreligger väl.

Faktorer att beakta:

- Nuvarande Trafikbelastning: Trafiken genereras av 235 seniorlägenheter och 125 äldreboenden med service och hemtjänstbilar samt boendes privata bilar. Elbilar, med höga accelerationer, ökar riskerna.
- Planerad Fördubbling: Förslaget innebär ytterligare 90–100 seniorlägenheter utan visat behov av extra servicefaciliteter.
- Hastighetsproblem: Påbjuden hastighet efterföljs inte, trots hinder, vilket ökar faran för barn och cyklister.

Förslag:

- Ny Infart: En ny infart från Norra Kungsvägen med rondell skulle minska genomfartstrafiken på det befintliga vägnätet och förbättra trafiksäkerheten för alla boende.
- Bygglogistik: En sådan lösning skulle också förenkla logistiken vid byggnation och minimera påverkan på omgivningen.
- Miljökonsekvensbeskrivning: En MKB enligt Miljöbalkens kapitel 6 bör kompletteras i planen för att fastställa konsekvenser för gångtrafikanter, cyklister och bilar, inklusive byggtrafikens påverkan. Sedan tidigare projektering har trender förändrats såsom andel elbilar med snabb acceleration och avsevärt antal cyklister...

Vi begär att detta förslag på ny infart beaktas i planen för att säkerställa en hållbar och säker trafiklösning för alla boende på Hälsans ö.

Vänligen innefatta vårt förslag till infarsalternativ i planen för att skapa en politiskt korrekt och samhällstillvänd lösning för alla medborgare.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Kontoret bedömer att exploateringen är småskalig (65–70 seniorbostäder) och att inga kapacitetsproblem har identifierats. Ökningen av trafiken är marginell och förväntas inte påverka det omkringliggande kommunala vägnätet. Ökningen bedöms inte heller leda till någon kapacitetsbrist för den interna trafiken inom Björnbo. Det är därför inte aktuellt att skapa en ny infart från Norra Kungsvägen inom ramen för detta projekt.

När en ny detaljplan tas fram ska staden ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att ta reda på det har detaljplanen bedömts av kontoret i en undersökning av betydande miljöpåverkan. Miljö- och stadsbyggnadskontoret gör sammantaget bedömningen att detaljplanen inte medför en sådan betydande miljöpåverkan som fordrar en miljöbedömning och upprättande av miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. miljöbalken (MB). Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Nilstorps Samfällighetsförening

Gällande detaljplan för delar av Björnbo 2 i stadsdelen Bo.

Nilstorps Samfällighetsförening har tre synpunkter vilka vi vill att ni adderar till ert protokoll.

- Samfällighetsföreningen undrar om en väg från Björnbo till Norra Kungsvägen kommer upprättas för att underlätta förbindelser för boende i Björnbo? Samfällighetsförening ser gärna att ni gör detta.
- Samfällighetsföreningen ser gärna även att lokaltrafiken utökas (buss) med fler avgångar än idag för att säkerställa invånarnas behov.
- Då detta är nybyggnation och krig pågår i Europa, undrar samfällighetsföreningen om man har haft skyddsrum i åtanke för att säkerställa möjlighet till skydd för befolkning i närområdet. Hur ser bestämmelserna ut för skyddsrum och nybyggnation på Lidingö? Ska detta tas i beaktande? Samfällighetsföreningen ser gärna att man utökar med skyddsrum vid nybyggnation på Björnbo.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Eftersom exploateringen är småskalig (65–70 seniorbostäder) har inga kapacitetsproblem identifierats gällande trafik. Ökningen av trafiken är marginell och förväntas inte påverka det omkringliggande kommunala vägnätet. Ökningen bedöms inte heller leda till någon kapacitetsbrist för den interna trafiken inom Björnbo. Det är därför inte aktuellt att skapa en ny infart från Norra Kungsvägen inom ramen för detta projekt.

Det är Region Stockholm som planerar, beställer och följer upp busstrafiken på Lidingö. Frågan om utökning av antalet avgångar för busstrafiken hanteras därför inte inom ramen för detaljplanen.

Det finns i dagsläget inga lagkrav på att uppföra nya skyddsrum. Beslutet om eventuell nyproduktion av skyddsrum i Sverige utgår från bedömd hotbild och regeringens och riksdagens inriktning för skyddsrumsverksamheten.

Privatperson

Privatperson 1

Bästa ledamöter i miljö- och stadsbyggnadsnämnden samt eventuella i beslut delaktiga tjänstemän, Jag vill härmed framföra mina starka invändningar mot förslaget om att bygga ut äldreboendet på Norra Lidingö. Som boende i området känner jag en djup oro över de konsekvenser en sådan utbyggnad skulle medföra, både för oss som bor här och för de äldre som redan bor på boendet.

För det första är Norra Lidingö känt för sin vackra och bevarade natur. Området är en av få platser i närheten av Stockholm där vi fortfarande kan njuta av orörd natur, något som är ovärderligt för oss som bor här. Att förstöra detta med mer bebyggelse skulle inte bara förstöra områdets karaktär, utan även minska livskvaliteten för oss som värdesätter tystnad, lugn och de natursköna omgivningarna.

Vidare är vi som bor i närheten starkt emot den ökade bebyggelsen och allt det innebär. Mer trafik, buller och oreda skulle allvarligt försämra vårt dagliga liv. Det är inte rättvist att vi som redan har valt att bo i ett lugnt och fridfullt område ska behöva stå ut med dessa störningar.

En annan viktig aspekt är de äldre som redan bor på boendet. Dessa personer har rätt till att spendera sina sista år i lugn och ro, utan att behöva störas av byggnadsarbeten och förändringar i deras omgivning. Det är inte rättvist att tvinga dem att leva med buller och störningar som ett byggprojekt skulle medföra.

Jag har alltid stött det nuvarande styret och röstade på er för att ni skulle bevara Lidingös unika karaktär, inte för att ni skulle tillåta mer bebyggelse som förvandlar ön till något annat än den pärla den är. Jag ber er att tänka om och överväga vilka långsiktiga konsekvenser detta kan få, inte bara för oss som bor här, utan för hela Lidingö.

Snälla, sluta förstöra vårt vackra område med fler byggnader som inte passar in i vår miljö och som skadar både människor och natur.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Den planerade bebyggelsen utförs på mark som till stor del redan är tagen i anspråk av en parkeringsplats. Den natur som ändå påverkas är begränsad till ett mindre område och saknar viktiga naturvärden.

Kontoret bedömer att exploateringen är småskalig (65-70 seniorbostäder) och fortsatt säkerställer att områdets upplevda lugn och karaktär bibehålls, samtidigt som fler får chansen att bo i området. Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen (PBL) ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Kontoret gör i det här fallet bedömningen att förslaget till detaljplan är väl avvägt mellan de befintliga enskilda och allmänna intressena i området och det allmänna intresset som bostadsbyggandet och utvecklingen av bostadsbeståndet utgör.

Buller från byggnationen regleras inte i en detaljplan. I stället är det Miljöbalken och Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser och riktvärden för buller som gäller och som verksamhetsutövaren måste följa. Verksamhetsutövare har skyldighet att vidta skyddsåtgärder, begränsningar och försiktighetsmått vad gäller störning av buller från områden där bullrande bygg- och anläggningsverksamhet pågår. Lidingö stad utför tillsyn och kontrollerar att verksamheter följer regelverket för att skydda människors hälsa mot skador som kan orsakas av till exempel buller.

Privatperson 2

Synpunkter byggnationen på Björnbo/Attendogården

Som boende i på Nilstorpsvägen i området mitt emot Björnbo har vi ett par synpunkter/funderingar kring trafikbelastningen nybyggnationen kommer att innebära.

I samrådsredogörelsen och de synpunkter och svar på synpunkter som framförs där, står att läsa att nuvarande trafikflöde ligger på 765 fordon per dygn. Planförslaget bedöms öka trafikflödet med 102 fordon per dygn. Detta beskrivs i dokumentet som en "marginell ökning" i ett svar från stadsbyggnadskontoret. Det är en ökning av trafikflödet per dygn på ca. 13%. Att avfärda en 13 procentig ökning som "marginell" känns nästan lite nonchalant? Föreslår i sådana fall att kommunen sänker kommunalskatten "marginellt"... Vidare står att läsa att medelhastigheten på Nilstorpsvägen var 29,3 km/h vid en mätning 2023. Med tanke på hur många yngre barn som cyklar, åker skateboard och går på Nilstorpsvägen är detta inga roliga nyheter alls. Men dock inte förvånande, leveranser i form av lastbilar till Björnbo kör ibland i höghastighet. Så också hemtjänstens bilar.

Vi har våra barn här i området och anser inte en ökning av trafikflödet med 13% till en medelhastighet av nästan 30 km/h är marginell eller särskilt uppmuntrande.

Ett förslag från annan boende, gällande att öppna upp en infart från Norra kungsvägen till Björnbo, avfärdas med argumentet att det skulle skapa genomfartstrafik. Om det är det enda argumentet för att inte undersöka den möjligheten vidare, tycker vi man också borde undersöka hur genomfartstrafik till Svedjevägen och vidare in i området kan stängas av. Sådant görs på andra ställen där man inte vill ha genomfartstrafik. Ett exempel är vägen mitt emot blomsterlandet på Läroverksvägen, där finns en bom som hindrar genomfartstrafik?

Avslutningsvis har vi funderingar gällande arbetet kring byggnationen och byggtrafiken som kommer belasta området under byggtiden. Bedöms byggnation kunna påverka närliggande fastigheter? Vilken typ av trafik kommer byggnationen generera? I vilken skala? Om dessa funderingar/synpunkter av någon anledning inte anses vara "synpunkter" i den rätta bemärkelsen inom denna kontext meddela gärna så jag kan åtgärda.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Eftersom exploateringen är småskalig (65-70 seniorbostäder) har inga kapacitetsproblem identifierats gällande trafik. Ökningen av trafiken är marginell och förväntas inte påverka det omkringliggande kommunala vägnätet. Ökningen bedöms inte heller leda till någon kapacitetsbrist för den interna trafiken inom Björnbo. Det är inte aktuellt att skapa en ny infart från Norra Kungsvägen inom ramen för detta projekt.

Buller från byggnationen regleras inte i en detaljplan. I stället är det Miljöbalken och Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser och riktvärden för buller som gäller och som verksamhetsutövaren måste följa. Verksamhetsutövare har skyldighet att vidta skyddsåtgärder, begränsningar och försiktighetsmått vad gäller störning av buller från områden där bullrande bygg- och anläggningsverksamhet pågår. Lidingö stad utför tillsyn och kontrollerar att verksamheter följer regelverket för att skydda människors hälsa mot skador som kan orsakas av till exempel buller.

Byggtrafiken bedöms inte ha någon större påverkan på omgivande fastigheter eller vägar. Om det finns risk att byggtrafiken påverkar området och att arbetet innebär att gaturummet (gator, gång- och cykelbanor) spärras av eller belamras ska arbetet först planeras noggrant för att ge skydd åt både arbetare och trafikanter. Arbetet ska planeras för att det ska vara så enkelt som möjligt att ta sig fram för både gående, cyklister, kollektivtrafik och övrig trafik. Detta arbete behöver byggherren beskriva i en trafikanordningsplan (TA-plan) innan byggnation.

Privatperson 3

Jag bor på Björnbo Seniorboende sedan tio år och trivs förträffligt! Kan inte vara bättre att leva sina sista år i denna miljö. Man har naturen in på knuten och här är lugnt och stilla. Nu hotar man med att bygga tre nya lamellhus precis framför mig, och ett underjordiskt garage! Då kan man inte bo kvar här! Då försvinner naturen och utsikten framför mig, och det kommer att vara ett ständigt oväsen under flera år!

Här bor ju bara äldre människor som inte arbetar längre, utan är hemma hela dagarna. Jag hoppas verkligen att detta inte kommer att bli verklighet!

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Den planerade bebyggelsen utförs på mark som till stor del redan är tagen i anspråk av en parkeringsplats. Den natur som ändå påverkas är begränsad till ett mindre område och saknar viktiga naturvärden.

Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen (PBL) ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Kontoret har undersökt och bedömt olägenheten för grannar i form av skymd sikt men bedömer att olägenheten inte kan anses som en betydande olägenhet.

Sikten förändras enbart för en mindre del av den befintliga bebyggelsen. För att ändå minimera påverkan på siktlinjer regleras den nya bebyggelsen med bestämmelser om bland annat höjd, placering och utformning. Kontoret gör en samlad bedömning att förslaget till detaljplan där det allmänna intresset som bostadsbyggandet och utvecklingen av bostadsbeståndet utgör väger tyngre än det enskilda intresset av en påverkad utsikt för den befintliga bebyggelsen.

4 Sammanfattande bedömning och förslag till vidare handläggning

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

Planbeskrivning

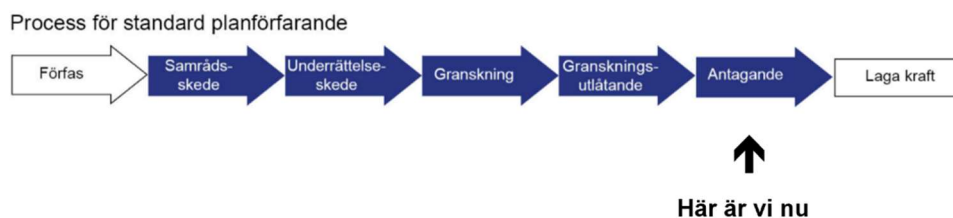
- Kontoret har gjort ytterligare bedömningar och förtydliganden gällande buller, vibrationer och stomljud.
- Det geotekniska utlåtandet har reviderats och bedömningen i avsnittet geotekniska förhållanden har uppdaterats.
- Avsnittet om områdets funktion i den regionala grönstrukturen och ekologiska samband för ädellövskog har förtydligats.
- Avsnittet om miljö kvalitetsnormer för vattenförekomsten har förtydligats.

Plankarta

- Användningsbestämmelsen gata (allmän plats med enskilt huvudmannaskap) i planområdets sydöstra del har ändrats till kvartersmark (bostäder) för att tydliggöra huvudmannaskapet och ansvaret för vägen.
- Bestämmelse om att takvatten ska infiltreras inom kvartersmark för transformatorstation.
- Bestämmelse om att marken ska vara genomsläpplig har utökats att gälla norr om planerade bebyggelse i delområde B och för området runt samlingslokalen i delområde A.
- Högsta nockhöjden har ändrats från +42 till +44 för en utav de planerade bostadsgårdarna i norra Björnbo.
- Plankarta i skala 1:1000.

Därutöver har planhandlingarna generellt setts över och redaktionella ändringar utförts.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget, med de revideringar som utförts, innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen. Nästa steg i planprocessen blir antagandeskedet.



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

Följande sakägare fick inte sina framförda synpunkter helt tillgodosedda vid utarbetande av antagandehandlingarna:

- Sakägare 1-5.
- Nilstorps samfällighetsförening.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Marcus Sandbäck

Planarkitekt