



2023-11-08

MSN/2023:187

Kommunstyrelsens arbetsutskott

## Start-PM

### Detaljplan för Kyrkvaktaren 2 Stadsdelen Näset

#### Ärendet

Ellevio inkom med en begäran om planbesked den 16 februari 2023. Befintlig station på fastigheten Kyrkvaktaren 2 närmar sig såväl sitt kapacitetstak som sin maximala livslängd. Genom att utvidga befintlig fastighet som stationen står på i dag planerar Ellevio att bygga en ny station parallellt med befintlig station. Den kommer att vara i drift till dess att all last har lagts över på den nya stationen, därefter rivs den befintliga stationen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns förutsättningar att utreda en utvidgning av fastigheten och etablera en ny fördelningsstation i en detaljplaneprocess. I planarbetet måste frågor gällande stationens placering, utformning och gestaltning utredas och påverkan på närliggande skogsområde och kulturmiljö utredas. De tekniska förutsättningarna, som översvämningsrisk och påverkan på ledningar måste utredas. Lika så de geotekniska förutsättningarna och eventuellt behov av markåtgärder.

## Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en byggnation av en ny fördelningsstation för el på fastigheten då nuvarande närmar sig såväl sitt kapacitetstak som sin maximala livslängd. Nuvarande fördelningsstation FS Kyrkviken är en 70/10kV station som matar ca 5200 kunder, byggdes 1981 och är i behov av total ombyggnation. Anledningen till detta är att stationen börjar bli till åren, och dess funktion blir allt mindre tillförlitlig samt ökade laster i området har lett till att stationen närmar sig sin maximala kapacitet.

För att kunna sörja för kommande lastökning i området och säkerhetsställa möjlighet att möta framtida efterfrågan är ombyggnation nödvändig. Även för att öka person- samt driftsäkerheten, då den historiska maxlasten inträffade 2018.

## Ansökan

Ellevio inkom med en begäran om planbesked den 16 februari 2023. Ellevios intention är att bygga en ny fördelningsstation för el och byta ut befintlig station på platsen, FS Kyrkviken. Befintlig station skall vara i drift tills all last har överförts till den nya stationen, därefter rivs den gamla.

Den nya stationen säkerställer högre kapacitet, god person- och driftsäkerhet samt minskar oplanerade avbrott i elnätet. Nya byggnader utformas för att ge ändamålsenliga rum åt transformatorer, ställverk, kabelfack och kontrollutrustning.

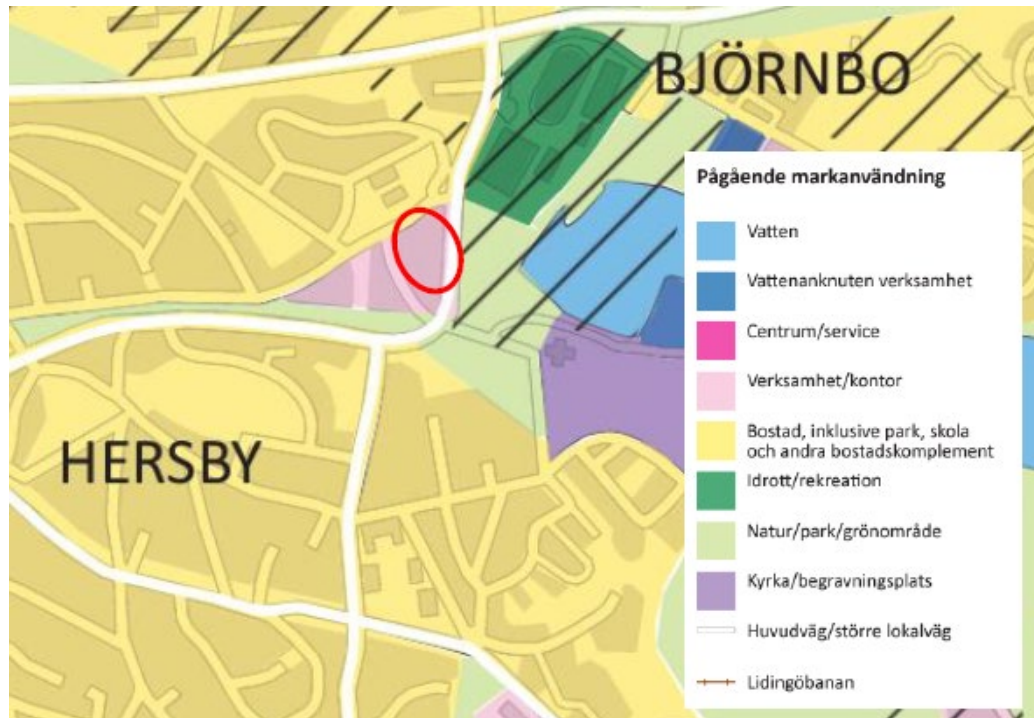
## Geografisk avgränsning och markägoförhållande

Planområdet ligger i stadsdelen Näset. Planområdet omfattar delar av fastigheten Kyrkvaktaren 2. Fastigheten ägs av Lidingö stads tomtaktiebolag och har en area på 4375 kvm.

## Planförhållanden och riktlinjer

### Översiktsplan

I Lidingös översiktsplan är området utpekat som verksamheter/kontor.



Utsnitt från Lidingös översiktsplan. Planområdet är markerat med röd oval.

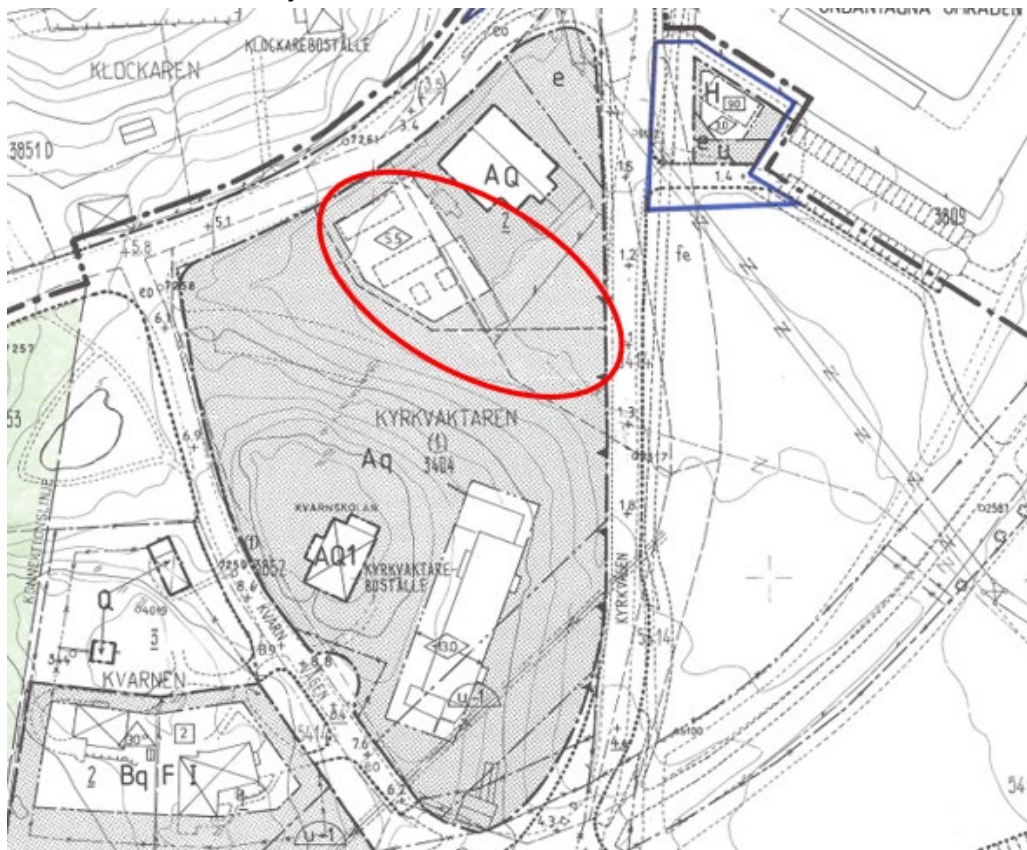
I översiktsplanen anges bland annat följande för energidistribution:

- Stamnätet för el är av riksintresse för energidistribution.
- Till riksintresset hör ledningar, kablar och transformatorstationer samt även vissa regionala förbindelser

Lidingö stad har inga specifika områden utpekade för tekniska anläggningar och översiktsplanen behandlar inte energidistribution lokalt. Fördelningsstationen FS Kyrkviken är inte utpekad som riksintresse för eldistribution. Däremot försörjer stationen delar av Lidingö med el och är en viktig del i en robust elförsörjning för kommunen och ön.

### Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för fastigheterna är Detaljplan för Kyrkvägen, Klockarvägen mm. från 1983 (0186/P84-0607-1). Den planen är en ändring av stadsplanen inom stadsdelarna Bo, Hersby och Näset.



Utsnitt ur gällande detaljplan för fastigheten. Preliminära planområdet är markerat med röd oval.

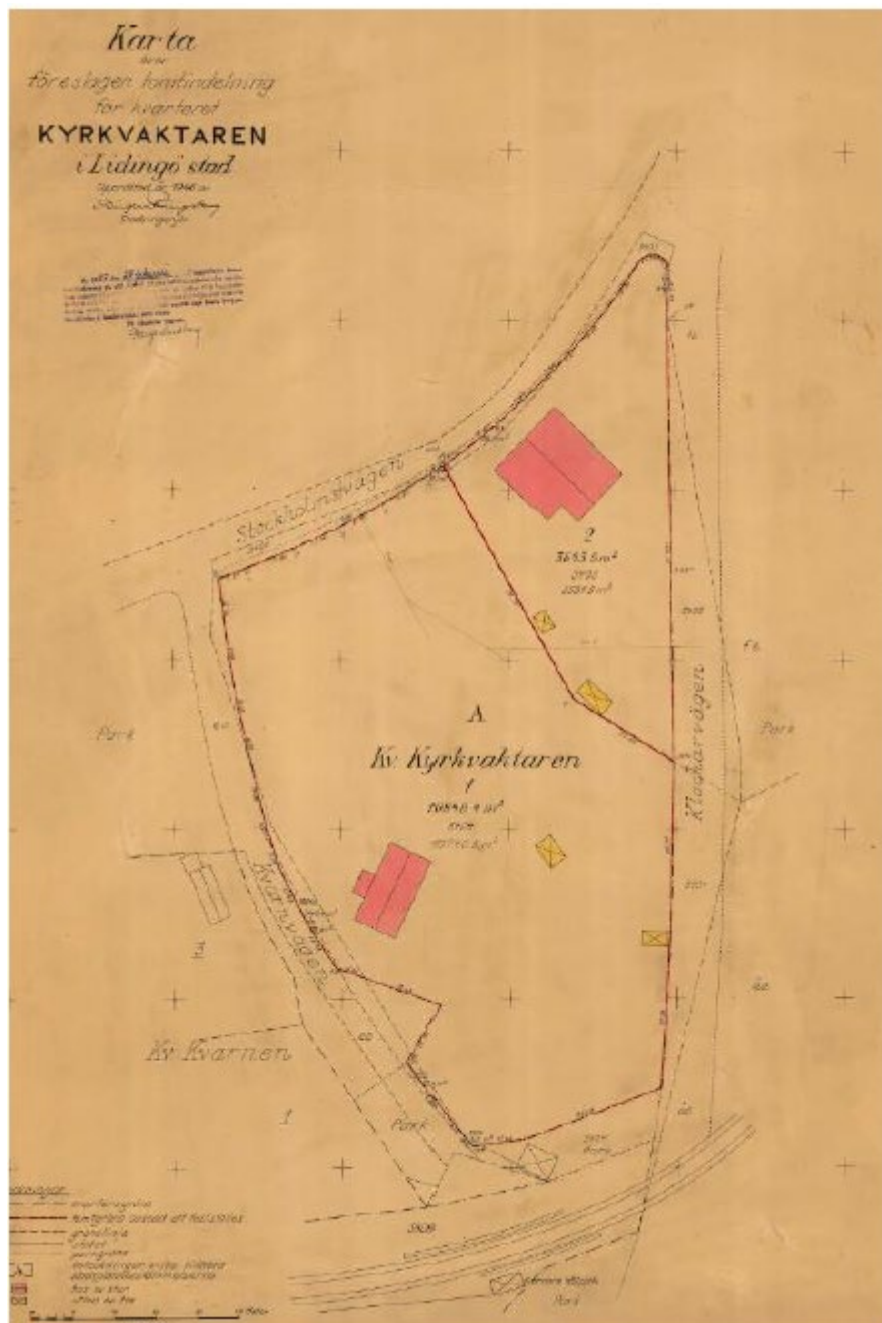
Gällande detaljplan för fastigheterna är Detaljplan för Kyrkvägen, Klockarvägen mm. från 1983 (0186/P84-0607-1). Den planen är en ändring av stadsplanen inom stadsdelarna Bo, Hersby och Näset.

Inom det preliminära planområdet tillåts markanvändning Aq – Allmänt ändamål med särskild miljöhänsyn. Enligt planbeskrivningen ska med Aq betecknat område särskild hänsyn tas till befintlig värdefull bebyggelse i grannskapet och områdets egenart. Speciella krav ska ställas på byggnadens utformning, material och färgsättning. Hela området ligger inom prickmark, mark som inte får bebyggas.

Den nuvarande fördelningsstationen regleras i gällande plan med en byggnadshöjd på 5,5 meter och en i plankartan utritad byggruta på ca 800 kvm.

### Gällande fastighetsplan

Det finns en gällande tomtindelingsplan för kvarteret Kyrkvaktaren med lantmäteribeteckning 0186-80/1947D. Planen reglerar storlek och gränser på fastigheterna.



Gällande tomtindelingsplan för fastigheten.

## Förutsättningar och förändringar

### Stad- och landskapsbild



Bild från Google Maps över fastigheten Kyrkvaktaren 2 med befintlig fördelningsstation i röd oval, Musikens hus till höger i bild samt en större parkeringsyta direkt till vänster om stationen. Delar av skogsområdet på fastighet Kyrkvaktaren 1 ses längst till vänster i bild.

På fastigheten Kyrkvaktaren 2 ligger i dag förutom fördelningsstationen, Musikens hus (Elverket), en större parkeringsyta samt en mindre basketplan. I anslutning till södra delen av fastigheten ligger ett mindre skogsområde samt församlingslokal S:t Annagården. Kyrkviken ligger öst om fastigheten och Lidingövallen i norr. I väst ligger ett villaområde och Klockaregårdens skola.

FS Kyrkviken är en 70/10kV station som matar ca 5200 kunder och byggdes 1981. Bakgrunden till detaljplanen är att fördelningsstationen är i behov av total ombyggnation. Anledningen till detta är att stationen börjar bli till åren, och dess funktion blir allt mindre tillförlitlig samt ökade laster i området har lett till att stationen närmar sig sin maximala kapacitet.

Det är positivt att byggnation sker på befintlig fastighet som redan är ianspråktagen för tekniskt ändamål där en stor del av infrastrukturen redan är utbyggd samt att större delen av ytan redan är hårdgjord

### Kulturmiljö

Det preliminära planområdet ligger i den kulturhistoriskt värdefulla miljön Lidingö sockencentrum. Sockencentrums karaktäristiska byggnadsfunktioner, med en mångfald av välbevarade byggnader, berättar sammantaget om en central del av det äldre Lidingös historia samt den bebyggelsehistoriska process som skapat öns sockencentrum och dess fortsatta utveckling genom 1900-talet med dess stadsmässiga tillägg. Inte minst är kyrkplatsen med Lidingö kyrkas byggnad och kyrkogård fortfarande i mycket hög grad ensammanhållen genuin sockenkyrkomiljö.

Musikens hus, Elverket, är en kulturhistoriskt värdefull byggnad direkt nordöst om nuvarande fördelningsstation. Elverket på Lidingö är ett före detta kraftverk som ligger i hörnet mellan Stockholmsvägen och Kyrkvägen. Anläggningen togs i drift 1910 och lades ner på 1970-talet. Sedan 2013 har Lidingö Musikskola sina lokaler i byggnaden.



Bilden visar Elverket, Musikens hus.

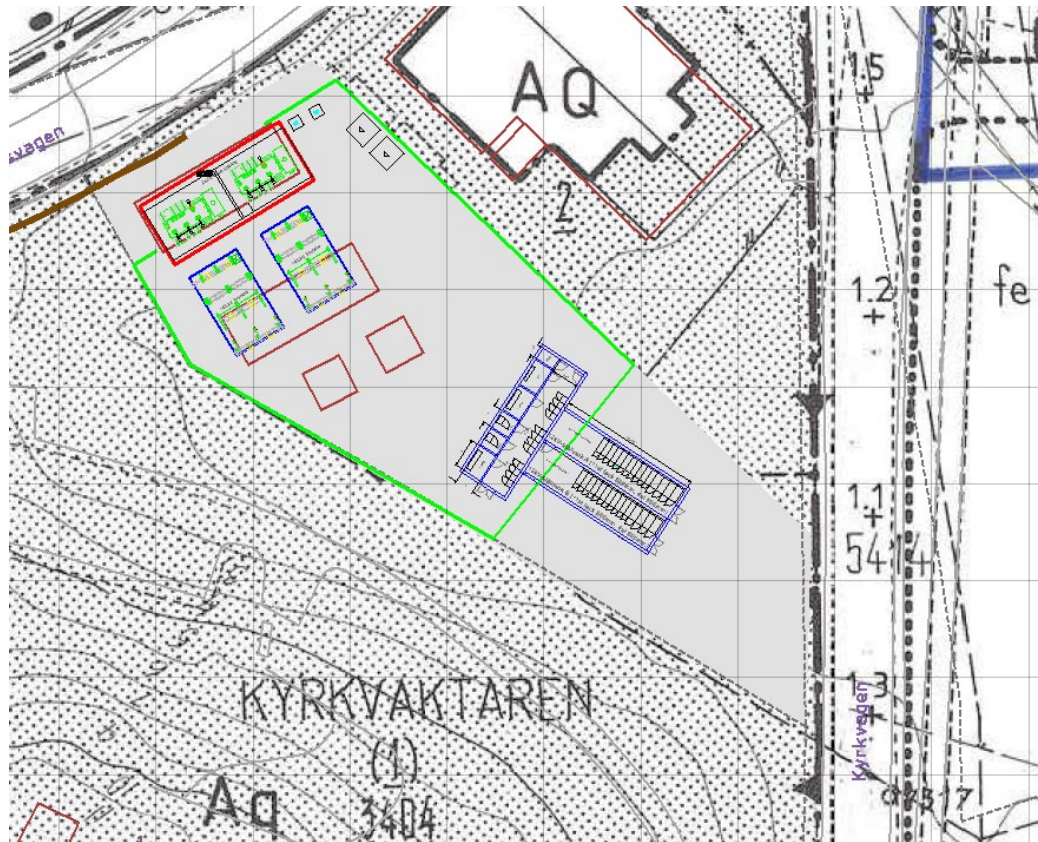
I detaljplanearbete och vid planes genomförande måste såväl kulturmiljövärden för Lidingö sockencentrum som i synnerhet byggnadsobjektet Elverkets stora betydelse beaktas.

#### Natur

På grannfastigheten direkt i anslutning till utbyggnaden ligger ett gröntstråk. Detaljplanearbetet behöver beakta eventuella naturvärden i det gröna stråket så att planen ger upphov till minst möjlig påverkan på detta.

#### Gestaltning, placering och utformning

Nedan följer illustration från Ellevio (sommar 2023) med alternativ till stationsutformning och placering av den nya stationen. Lämplig placering och utformning ska studeras vidare i kommande planarbete och regleras på passande sätt.



Bilden visar befintlig yta för transformatorstationen i grönt. Röd rektangel är blivande transformatorbås (som placeras på plats där befintligt stationshus står). Framtida station i blått placeras delvis utanför befintlig yta.

Bilderna nedan visar exempel på ombyggda stationer på Lidingö där Ellevio har arbetat med gestaltning som en del av ombyggnadsprocessen.



Bilden visar ombyggnation av fördelningsstationen Torsvik.

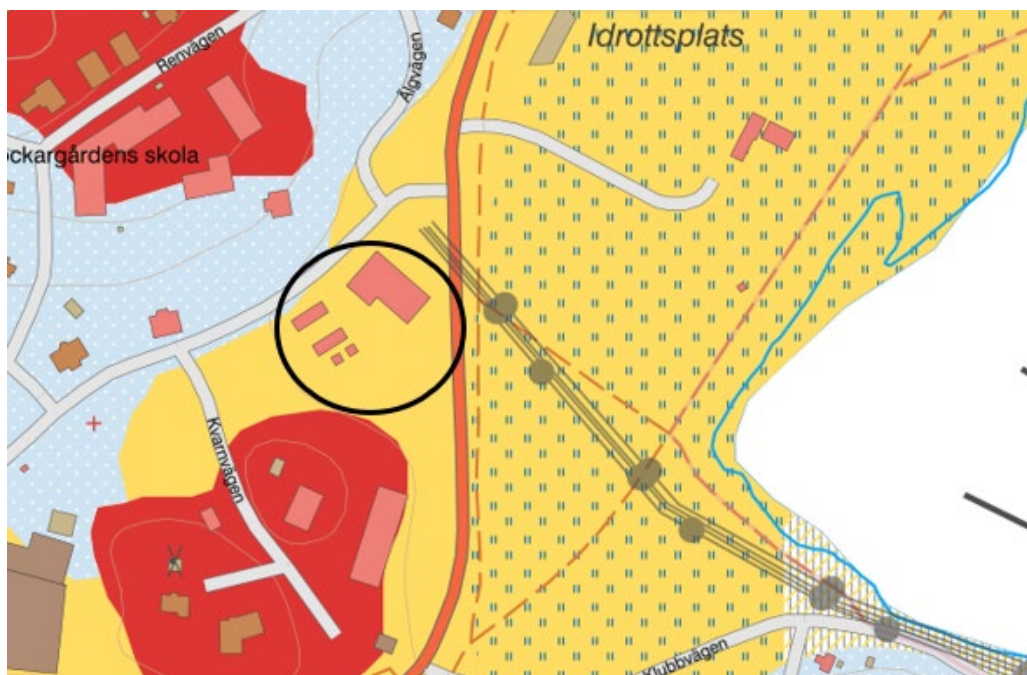




Bilden visar ombyggnation av fördelningsstationen Gångsätra.

#### Markförhållanden

Marken inom planområdet består av postglacial lera.



Bilden visar jordartskarta (SGU) Gul färg symboliserar postglacial lera. Fastigheten är inringad svart.

#### Gator och trafik

##### **Gator och trafik**

Fastigheten nås via huvudgatan Kyrkvägen. Våren 2023 utfördes en trafikmätning på vägen och visade på 4295 fordon per dygn (f/d) med en medelhastighet på 35

km/h. Detaljplaneändringen bedöms inte ha någon påverkan på gator och trafik, förutom i genomförandeskedet.

### **Infart och parkering**

In- och utfart sker via Kyrkvägen och parkering anordnas på egna fastigheten.

### **Gång- och cykelvägar**

Längs Kyrkvägen finns gångbana i anslutning till fastigheten samt separat gång- och cykelbana på motsatt sida från fastigheten.

### **Tekniska förutsättningar**

#### **Ledningar**

Det finns både ledningsrätt och flertalet avtalsservitut som belastar/är till förmån för fastigheterna. Dessa samt kommande ledningsarbeten måste tas i beaktning vid framtida planarbete.

#### **Dagvatten**

Fastigheten är ansluten till dagvattenledning i Kyrkvägen men dagvattnet ska i högsta möjliga mån omhändertas med lokal fördröjning på egen fastighet i enlighet Lidingö stads riktlinjer för dagvattenhantering.

Lidingö stad planerar ett omfattande arbete med dagvattenanläggningar på andra sidan Kyrkvägen och eventuell påverkan måste tas hänsyn till. Viss samordning kan bli aktuellt i planarbetet.

### **Störningar**

#### **Översvämning/höga flöden**

Planområdet ligger lågt i förhållande till vattennivån. Plushöjden ligger på mellan 1 och två meter RH2000. Planområdet ligger lägre än Länsstyrelsens rekommenderade lägsta grundläggningsnivå som är + 2,7 meter RH2000. Eventuella behov av markåtgärder för att minska risk för översvämning behöver utredas i planarbetet.

#### **Ras, skred, erosion**

Marken på fastigheten består av postglacial lera vilket är en jordart som kan innebära viss skredrisk. Geoteknisk undersökning kan behövas för att utreda lerjordens hållfasthet, organisk halt samt hur djupt det är till fast mark.

### **Miljökonsekvenser**

En undersökning av betydande miljöpåverkan som belyser planens miljökonsekvenser kommer att tas fram under planarbetet.

### **Frågor att utreda**

Följande frågor behöver utredas under detaljplanearbetet:

- Stationens placering, utformning och gestaltning

- Tekniska förutsättningar, påverkan på befintliga ledningar och lämplig utökning av ledningsrätt
- Översvämningsrisk och dagvatten
- Geotekniska förutsättningar och eventuellt behov av markåtgärder
- Påverkan på närliggande naturstråk
- Påverkan på kulturmiljöområde och kulturmiljöobjekt Elverket

#### Genomförande och ekonomi

##### **Planavtal**

Plankostnadsavtal ska tecknas med Ellevio.

##### **Planprocess**

Detaljplanen föreslås handläggas med standardförfarande.

## Miljö- och stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning

På fastigheten Kyrkvaktaren 2 har Ellevio en befintlig fördelningsstation som närmar sig sin maximala ålder och kapacitet och är därav i behov av att bytas ut för att säkerhetsställa en robust elförsörjning på Lidingö.

Genom att ändra gällande stadsplan och upphäva gällande tomtindelning planerar Ellevio bygga en ny fördelningsstation parallellt med den befintliga. Den kommer att vara i drift till dess att all last har lagts över på den nya stationen, därefter raderas den befintliga stationen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns förutsättningar att utreda möjligheten att uppföra en ny fördelningsstation på platsen i en detaljplaneprocess. Det är positivt att byggnation sker på befintlig fastighet som redan är ianspråktagen för tekniskt ändamål där en stor del av infrastrukturen redan är utbyggd samt att större delen av ytan redan är hårdgjord. Det är även ett angeläget gemensamt intresse som behöver tillgodoses på något sätt inom en snar framtid för att Lidingöborna fortsatt ska ha en god elförsörjning.

I planarbetet måste frågor gällande stationens placering, utformning och gestaltning utredas och påverkan på närliggande skogsområde och kulturmiljö utredas. De tekniska förutsättningarna, som översvämningsrisk och påverkan på ledningar måste utredas. Lika så de geotekniska förutsättningarna och eventuellt behov av markåtgärder.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontoret**

Per Dunberg

Plan- och bygglövschef

Hanna Brandshaug

Planarkitekt