

2024-10-04
LS 2024/1853

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Start-PM

Detaljplan för Vaktmästaren 8 och 9 Stadsdelen Käppala

Ärendet

Detaljplanen syftar till att utöver befintlig markanvändning även tillåta nyttjande för bostadsändamål i två vakanta lokaler på Vaktmästaren 8 och 9. Gällande detaljplan medger centrumändamål.

Positivt planbesked gavs 28 augusti 2024. Nu föreslås planuppdrag ges och att detaljplanearbetet kan starta. Detaljplanen planeras kunna antas tidigast i början på 2026.

I planarbetet behöver bland annat risken för översvämning vid skyfall bedömas. Vidare behöver buller och riskhantering av led för farligt gods bedömas. Tillgängligheten och de tekniska förutsättningarna ska utredas.

Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att utöver befintlig markanvändning även tillåta nyttjande för bostadsändamål i två vakanta lokaler på Vaktmästaren 8 och 9. Det är då möjligt att omvandla den befintliga lokalen om ca 1000 kvm på övre plan på Vaktmästaren 8 till bostäder (12 lägenheter) samt möjliggöra gemensamma utrymmen och personalyta. Lägenheterna förväntas bli cirka 40-50 kvadratmeter.

Befintlig lokal om ca 800 kvm på Vaktmästaren 9 kan omvandlas till bostäder och möjliggöra 6 nya lägenheter samt gemensamma utrymmen och personalyta. Lägenheterna förväntas bli cirka 40-50 kvm. En mindre tillbyggnad behöver eventuellt göras av byggnaden.

Ansökan

På fastigheten Vaktmästaren 8 finns i dag en byggnad i två våningar där den ena våningen är i suterräng. I bottenplan finns butik för dagligvaruhandel (ICA-butik) och i övre plan finns en vakant lokal om cirka 1000 kvadratmeter. Runt lokalen finns en loftgång.

Fastighetsägaren, det av Lidingö stad ägda bolaget Lidingö Vaktmästaren 8 AB, önskar utreda möjligheten att omvandla lokalen till bostäder som ska vara belägna i övre plan i den befintliga byggnaden samt möjliggöra gemensamma utrymmen och personalyta. Lägenheterna förväntas bli cirka 40-50 kvadratmeter. Bostäderna avser permanent boende för personer med del i gemensamma utrymmen i ett särskilt boende enligt socialtjänstlagen (SoL). Bostäder med särskild service erbjuds personer som av fysiska, psykiska eller andra skäl möter betydande svårigheter i sin livsföring och därför behöver mer omfattande stöd än det som kan ges i ordinärt boende.

Fastighetsägaren skriver i sin begäran att det är bra kommunikationer till fastigheten och att möjlighet till utemiljö för de boende finns på baksidan. Parkering för besökande och personal bör kunna anordnas på stadens mark längs Holavedsvägen. Parkering för rörelsehindrade inklusive vändplan kan tillskapas inne på fastigheten.

På fastigheten Vaktmästaren 9 finns i dag en byggnad om ca 800 kvm i en våning. I byggnaden finns lokaler för fritidsgård och förskola.

Lidingö stad önskar utreda möjligheten att omvandla lokalen till bostäder och möjliggöra sex nya lägenheter samt gemensamma utrymmen och personalyta. Lägenheterna förväntas bli cirka 40-50 kvm. En mindre tillbyggnad behöver göras av byggnaden. Boendet avser permanent boende för sex personer med del i gemensamma utrymmen i en gruppboende (LSS). Bostäder enligt LSS är en typ av boendeform som erbjuds till personer med funktionsnedsättningar enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade.

Lidingö stad skriver i sin planbeskedsbegäran att det är bra kommunikationer till fastigheten och att möjlighet till utemiljö för de boende finns på framsidan.

Parkering för besökande, rörelsehindrade och personal bör kunna anordnas inom fastigheten.

Geografisk avgränsning och markägoförhållande

Planområdet ligger i stadsdelen Käppala. Planområdet omfattar fastigheterna Vaktmästaren 8 och Vaktmästaren 9. Fastigheten Vaktmästaren 8 ägs av Lidingö Vaktmästaren 8 AB och har en area på 6159 kvm. Fastigheten Vaktmästaren 9 ägs av Lidingö stad och har en area på 4148 kvm. Planområdet har en total area på 10 307 kvm.



Orienteringskarta med aktuella fastigheter markerad med svart oval.

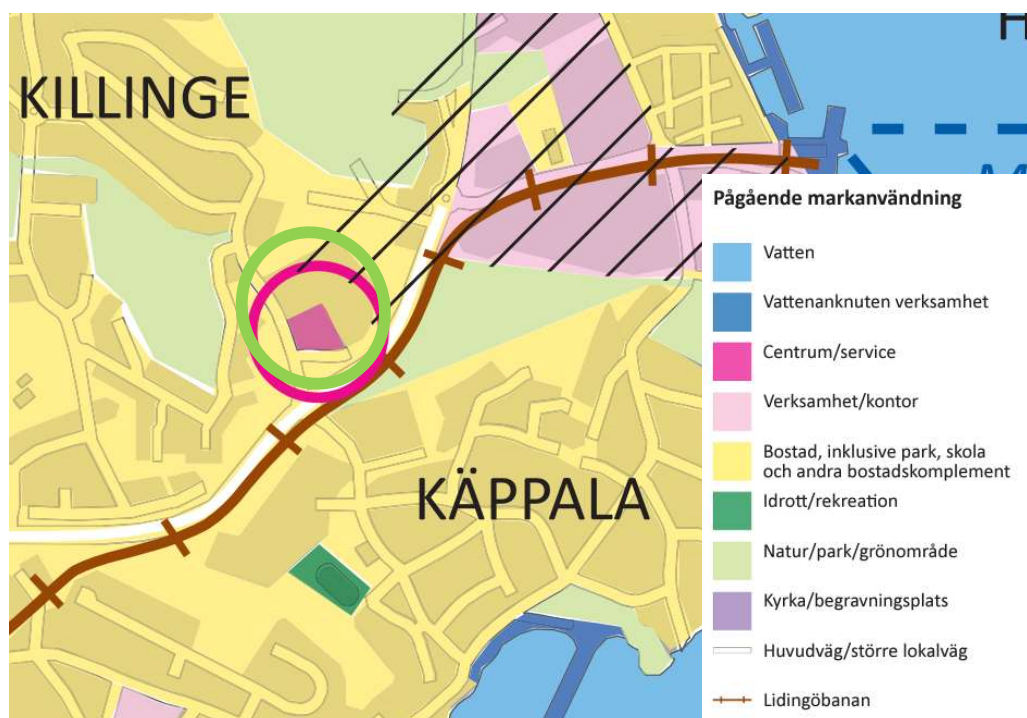
Planförhållanden och riktlinjer

Översiktsplan

I Lidingös översiktsplan är området för Vaktmästaren 8 utpekat som "centrum/service" och utpekat som "strategiskt viktigt stadsdelscentrum". Området för Vaktmästaren 9 är utpekat med ändamålet "Bostad, inklusive park, skola och andra bostadskomplement".

I nytt förslag till översiktsplan, som varit på samråd under 2024, betecknas områdets ändamål som "sammanhängande bostadsbebyggelse". Nya bostäder med särskild service för vuxna ska tillkomma inom stadens eller privata fastighetsägares befintliga fastighetsbestånd för att undvika att ny mark tas i anspråk för bebyggelse.

I gällande översiktsplans aktualitetsförklaring från 30 april 2020 anges det att utvecklingsområdet Käppala fortfarande är aktuellt i begränsad omfattning och avser en försiktig utveckling av kvarteret kring ICA-butiken.



Utsnitt från Lidingös översiktsplan. Planområdet är markerat med grön cirkel.

I översiktsplanen anges bland annat följande förslag till utveckling för bostäder, stadsdelscentrum och Käppala:

- Bostäder för äldre och personer med funktionsnedsättning ska vara lokaliserade i anslutning till Lidingö centrum och stadsdelscentrumen. Boendena ska ha goda kommunikationer och vara väl integrerade med övrig bebyggelse.
- Innan fler bostäder eller trafikallstrande verksamheter kan tillkomma i större omfattning behöver vägkapaciteten mellan Skärsätra och Gåshagaleden förbättras.

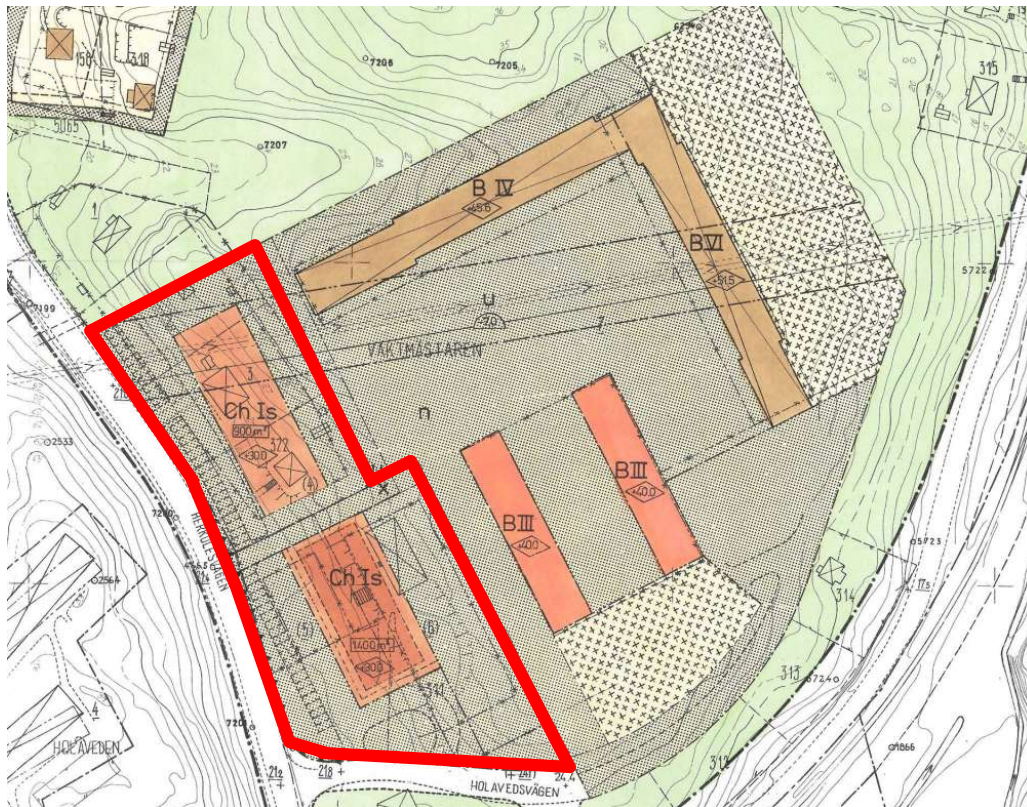
Aktuell detaljplan är inte förenlig med alla ändamål i gällande översiktsplan avseende planerad markanvändning.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för fastigheterna är "Käppala och Killinge (kv. Vaktmästaren)" från 1972 (0186-22/1972D). Planen anger ändamålet "Ch" (område för centrumbebyggelse) för fastigheterna. Motsvarande bestämmelse i gällande regelverk är "C" (centrum). Användningen centrum ska tillämpas för områden med kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen.

Fastigheterna omfattas av bestämmelse som reglerar byggnaden till max en våning och en suterrängvåning. Största byggnadsarea är 1400 kvm för Vaktmästaren 8 och 900 kvm för Vaktmästaren 9. Största byggnadshöjd är 30 m över stadens nollplan.

En stor del av fastigheten är prickmarkerad i detaljplanen, vilket innebär att marken inte får bebyggas.



Gällande detaljplan för Vaktmästaren 8 och 9. Fastigheterna är markerade med röd markering.

Tidigare ställningstaganden

Omsorgs- och socialnämnden beslutade i februari 2024 att ett antal av stadens gruppboendestäder enligt lagen om stöd och service till personer med funktionsnedsättning (LSS) behöver skiftas ut. Staden har valt ut Vaktmästaren 9 i syfte att utreda möjligheten att bygga om byggnaden till bostäder och då i första hand till ett nytt LSS-boende.

Omsorgs- och socialnämnden beslutade även om att ett eller två stadens nuvarande särskilda boenden enligt socialtjänstlagen behöver skiftas ut (SoL). Staden har valt ut Vaktmästaren 8 i syfte att utreda möjligheten att bygga om lokalen på övre plan till bostäder och då i först hand till ett nytt särskilt boende.

Förutsättningar och förändringar

Stads- och landskapsbild

De stora flerbostadsområdena som kom att byggas upp i västra Käppala tillkom under efterkrigstidens 1940- och 1950-tal, samt på 1960- och 1970-talet.

Flerbostadsområdena tog sin början vid Kolmårdsvägen, därefter vid

Merkuriusvägen och Jupitervägen samt på 1970-talet vid Holavedsvägen. Kolmårdsvägen kompletterades på 1990-talet med nya flerbostadshus.

Byggnaden på Vaktmästaren 8 uppfördes under början av 1970-talet. Byggnaden innehöll från början livsmedelsbutik och bibliotek på bottenplan och en barnstuga (förskola) på övre plan. Byggnaden har under 80-, 90- och 00-talet byggts ut åt syd och öst. Livsmedelsbutiken upptar nu hela det nedre planet.



Vy över byggnaden på Vaktmästaren 8. I bottenplan finns en ICA-butik. Den vakanta lokalen är på andra våningen.



Bild till vänster: Vy över byggnaden på Vaktmästaren 8, ICA-butikens varuintag. Bild till höger: Vy över utemiljön vid den vakanta lokalen.

Byggnaden på Vaktmästaren 9 uppfördes under slutet av 1970-talet. Byggnaden uppfördes som fritidsklubb (Käppalagården) och innehöll då bland annat

mopedverkstad, musikrum och café. Byggnaden är i ett plan men ca 1/3 av byggnaden har en färdig golvnivå som är 80 cm högre än resterande del. I början av 00-talet flyttade Käppala bibliotek in i denna östra del av byggnaden men bara ett par år senare gjordes lokalen om till förskola.



Vy över byggnaden på Vaktmästaren 9.



Bild till vänster: Vy över byggnadens baksida. Bild till höger: Vy över byggnadens förgårdsmark.

Natur

Inom planområdet finns inga utpekade särskilt skyddsvärda träd. Strax norr om planområdet finns ett ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO-område). Planområdet är inte del av ekologiskt samband för barr- eller lövskog.

Ändringen av markanvändning bedöms inte påverka naturvärden negativt.

Markförhållanden

Marken inom planområdet består av glacial lera och urberg med vissa inslag av morän.



Jordartskarta (Statens geotekniska undersökning). Gul färg symboliserar glacial lera, röd färg symboliserar urberg och prickad mark symboliserar inslag av morän.

Gator och trafik

Gator och trafik

Lokalgatan Herkulesvägen går utanför fastigheterna. Trafikmätning år 2021 visade på 1134 fordon per dygn (f/d) och en medelhastighet på 32,9 km/h. Det är en måttlig trafikmängd men tillräckligt mycket för att påverka säkerheten och komforten för fotgängare och cyklister i området. Gåshagaleden (huvudled) försörjer planområdet från Lidingö centrum och resten av länet. Leden hade vid 2020 års trafikmätning 5329 f/d och en medelhastighet på 59,3 km/h. 5329 f/d är en betydande trafikmängd för en sådan väg, vilket kan påverka områdets trafiksäkerhet och flöde. Den planerade markanvändningen förväntas inte generera ytterligare någon större mängd trafik.

Infart och parkering

Planområdet nås med infart från Herkulesvägen och Holavedsvägen. Längs med Holavedsvägen finns tio befintliga parkeringsplatser. Parkering är även möjlig längs med Herkulesvägen. ICA-butiken har en större kundparkering. I området finns inga inventerade allmänna parkeringsplatser för rörelsehindrade. Parkering för anställda

och rörelsehindrade förväntas enligt fastighetsägaren kunna tillskapas inom fastigheten.

Hur många parkeringsplatser som behöver tillskapas för den planerade markanvändningen behöver beräknas utifrån verksamhetens behov. Enligt Lidingö stads parkeringsnorm finns en flexibilitet i parkeringstalet för att kunna ta hänsyn till olika förutsättningar. Ett lägre parkeringstal ska kunna motiveras utifrån till exempel närhet till kollektivtrafik, centrumnära verksamheter eller andra åtgärder som minskar parkeringsbehovet för bil. Även ett högre parkeringstal för cykel kan medföra ett lägre parkeringstal för bil. En särskild utredning gällande parkeringsbehovet behöver genomföras i detaljplanen.

Gång- och cykelvägar

Huvudcykelstråk passerar i anslutning till planområdet. Lokalt cykelstråk finns från planområdet till flera olika riktningar.

Kollektivtrafik

Hållplats för buss finns vid Käppala station ca 150 m ifrån planområdet. Busshållplatsen trafikeras enbart i begränsad omfattning. Lidingöbanans station Käppala finns ca 200 m från planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna ingår i verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Fastigheterna är anslutna till det kommunala VA-nätet.

Dagvatten

Enligt stadens webbkarta är fastigheterna anslutna till det kommunala dagvattennätet. Dagvattenledning finns i Herkulesvägen. Dagvattennätet har begränsad kapacitet och behöver kompletteras med andra dagvattenåtgärder. Inom detaljplanearbetet behöver förslag på anpassningar utredas och redovisas så att dagvatten inte riskerar att rinna in mot grunden eller skapa problem i lågpunkter inom planområdet.

Störningar

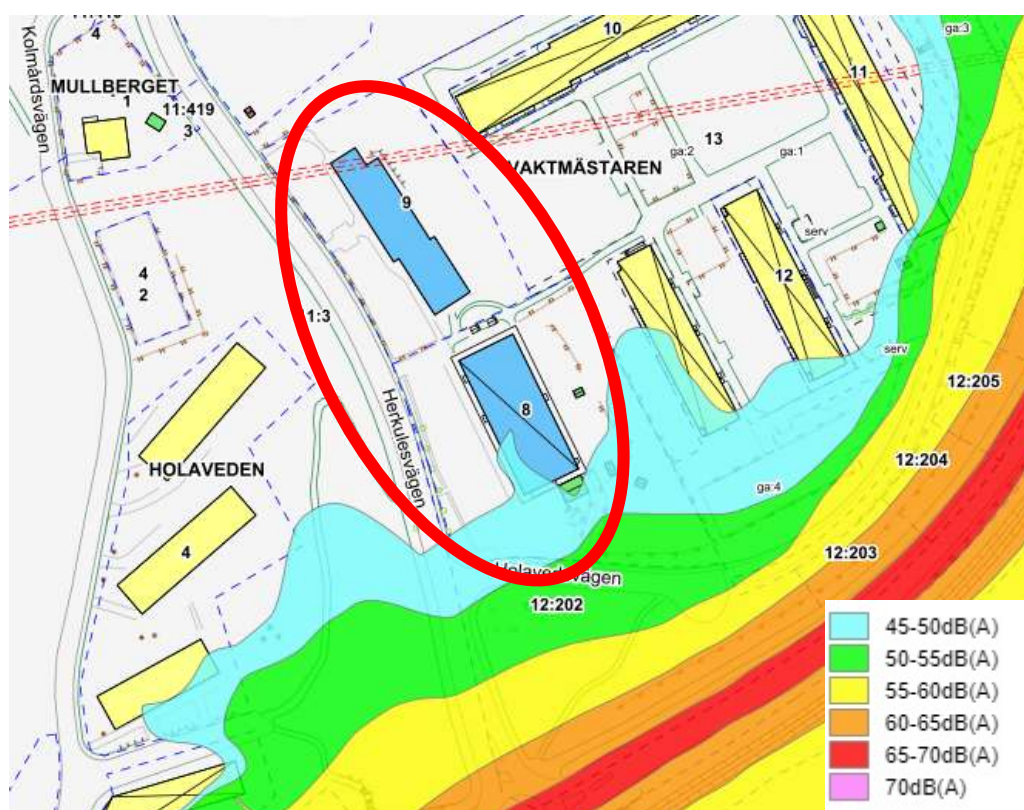
Buller

Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet, bland annat med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Möjligheter ska finnas att förebygga bullerstörningar.

Enligt bullerförordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För bostadsbyggnader som är högst 35 kvadratmeter, gäller högst 65 dBA vid ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Vid en ändring av en byggnad som innebär att byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål gäller att minst ett bostadsrum i varje bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

Bullerutredning från 2022 visar att Vaktmästaren 8 berörs av buller i 45–50 dBA vid en höjd om 5 meter vid den västra och södra fasaden och nivåerna hamnar därför under riktlinjerna. Bullret som alstras kommer från fordonstrafik på Gåshagaleden samt Lidingöbanan. En riskbedömning gällande buller bör ändå göras och riskerna beskrivas i planbeskrivningen. Vid risk behöver åtgärder vidtas.



Dygnskvivalent ljudnivå 5 meter över mark. Preliminärt planområde markerad med röd oval.

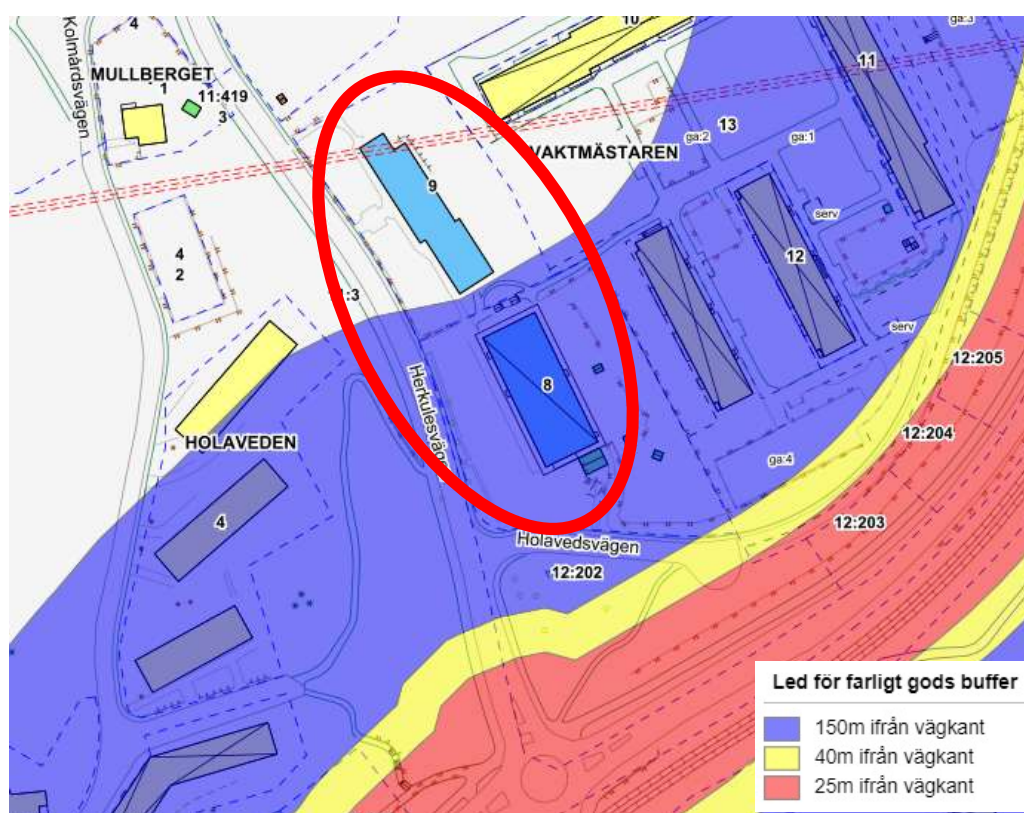
Farligt gods

Länsstyrelsen rekommenderar (2012) Gåshagaleden som transportled för farligt gods på Lidingö. Leden är sekundär, det vill säga endast avsedda för lokala transporter.

Den södra fasaden på Vaktmästaren 8 ligger ca 85 meter från transportled för farligt gods. Bostäder bedöms vara markanvändning som är känslig vid närhet till olycka på transportled för farligt gods. Detta eftersom det rör sig om stadigvarande vistelse med sovande personer. På särskilda boenden kan personer som har begränsad förmåga att inse fara och som inte kan förväntas kunna utrymma på egen hand vistas, vilket ökar känsligheten.

I Länsstyrelsens rapport (publikation 2023:10) görs bedömningen att ett avstånd till sekundär led för farligt gods om 60–150 meter är ”grön zon”. Inom grön zon är risknivån vanligtvis acceptabel för känslig markanvändning.

Avstånden ska inte betraktas som fasta avstånd utan mer en uppmaning i resonemanget om utökade krav på skydd ju närmare den utpekade markanvändningen man kommer och därmed högre verifieringsbehov och större krav på riskreducerande åtgärder. En kvalitativ riskbedömning behöver därför göras och riskerna beskrivas i planbeskrivningen. Vid risk behöver åtgärder vidtas.



Buffertzonen för farligt gods. Preliminärt planområde markerat med röd oval.

Översvämning/höga flöden

I den riskklassning av byggnader vid 100-årsregn som Sweco AB tagit fram till översiktsplanen (2022) är byggnaden utpekad som byggnad med hög risk för översvämning. Riskklasserna är framtagna utifrån när det kan tänkas uppstå skada på byggnaden och omfattningen av skadan genom att bedöma vattendjup och vattenutbredning.

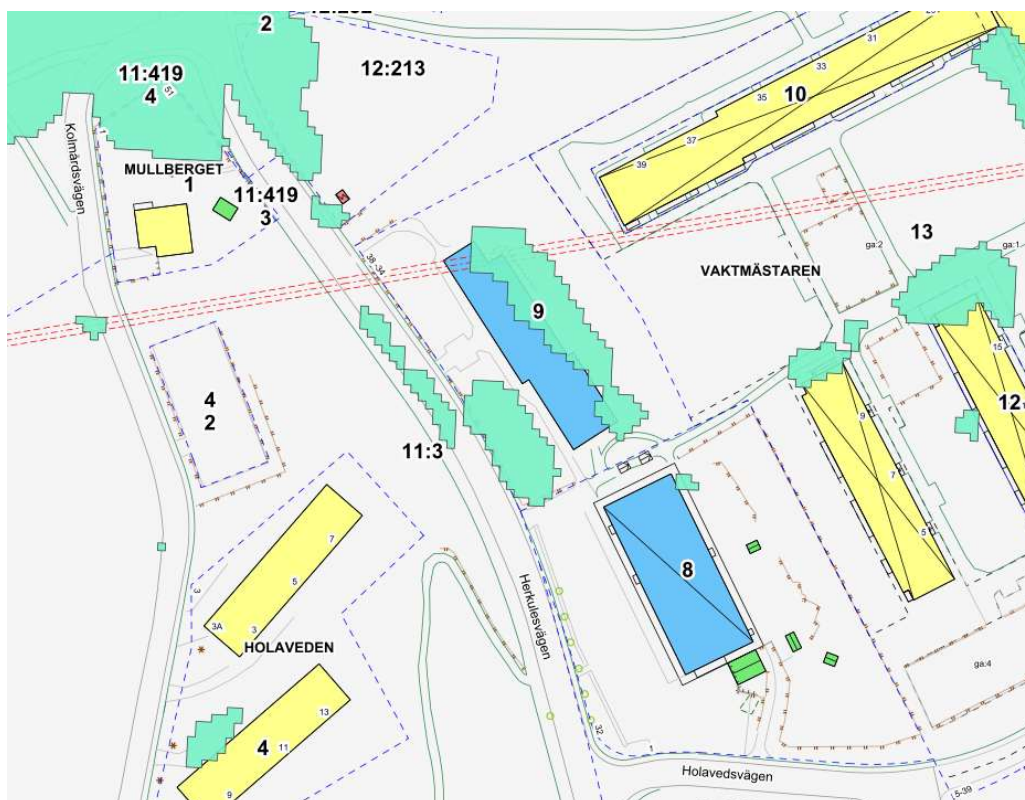
Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet, bland annat med hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

Risken för översvämning handlar inte enbart om påverkan på liv och hälsa, utan det finns även andra konsekvenser som bör beaktas vid en bedömning av risken. Det

kan till exempel handla om egendomsskador eller skador eller avbrott på vissa verksamheter eller funktioner.

Enligt Länsstyrelsens skyfallskartering finns det risk för översvämning vid 100-årsregn. På båda sidorna om byggnaden finns det enligt kartläggning lågpunkter.

En riskbedömning gällande översvämningsrisk vid skyfall ska göras och riskerna beskrivas i planbeskrivningen. Åtgärder måste vidtas vid risk.



Maxutbredning 100-årsregn, grön färg. Från Länsstyrelsens skyfallskartering år 2021.

Ras, skred, erosion

Fastigheten Vaktmästaren 9 har genomgått en riskbedömning i samband med Lidingö stads arbete att ta fram en ny översiktsplan (2022). Bedömningen är att det finns förutsättningar för skred. Bedömningen är baserad på jordarter och topografiska förhållanden. Geotekniska säkerhetsrisker vid stadens planläggning behöver beaktas, till exempel genom att utföra geotekniska bedömningar avseende markstabilitet. Vid risk behöver åtgärder vidtas.

Tillgänglighet

Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. PBL stipulerar att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt.

Byggnaden på Vaktmästaren 9 är en enplansbyggnad och huvudentrén nås via förgårdsmarken som har relativt stora lutningar.

Byggnaden på Vaktmästaren 8 är i två plan varav en våning är i suterräng. Lokalen ovan ICA-butiken som är tilltänkt för bostäder har sin huvudentré från byggnadens baksida och nås antingen via en trappa på längs byggnadens nordvästra fasad eller via en ramp på byggnadens sydöstra fasad.

Huvudentréer till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus ska placeras och utformas så att de är tillgängliga och användbara. Rampen är asfalterad och har en lutning om ca 11 % eller 1:9. Det allmänna rådet från Boverket är att en ramp får luta högst 8,3 % eller 1:12. Tillgängligheten till byggnaderna inom planområdet behöver utredas ytterligare i arbetet med detaljplanen.

En angöringsplats för bilar ska finnas och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus. Angöringsplats bedöms kunna anordnas inom fastighet på kvartersmark.



Bild till vänster: Trapp för att nå översta våningen. Bild till höger: Asfalterad ramp för att nå översta våningen på byggnaden inom fastigheten Vaktmästaren 8.

Miljökonsekvenser

Detaljplanen bedöms inte innebära några negativa miljökonsekvenser då den inte innebär att någon ny bebyggelse ska uppföras, utan endast möjliggör för ny användning i en befintlig byggnad.

Frågor att utreda

Följande frågor behöver utredas under detaljplanearbetet:

- Kartlägga, analysera och värdera riskerna av planläggning där det finns risk för översvämning vid skyfall.
- Kartlägga, analysera och värdera riskerna av planläggning i närhet av led för farligt gods.
- Kartlägga, analysera och värdera riskerna av planläggning där det eventuellt finns risk för skred.
- Utformning för utökning av byggrätten.
- Utreda risken för buller från trafikleden och Lidingöbanan.
- Utreda planområdets tillgänglighet.
- Utreda verksamhetens parkeringsbehov.

Genomförande och ekonomi

Planavtal

Planavtal kommer att tecknas mellan miljö- och stadsbyggnadskontoret (Lidingö stad i form av planmyndighet) och fastighetsförvaltningen (Lidingö stad i form av beställare). Planavtalet innebär att miljö- och stadsbyggnadskontoret åtar sig att pröva möjligheten att upprätta förslag till detaljplan och att fastighetsförvaltningen står för kostnaderna för framtagande av densamma.

Planprocess

Detaljplanen föreslås handläggas med utökat förfarande eftersom planerad markanvändning avviker från gällande översiktsplan.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning är att planuppdrag kan ges och detaljplanearbetet kan påbörjas.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Per Dunberg

Marcus Sandbäck

Plan- och bygglovschef

Planarkitekt