



Lidingö
stad

2024-04-15

LS 2024/601

Kommunstyrelsen

Start-PM

Detaljplan för Fyrtornet 5 m.fl.
Stadsdelen Larsberg

Ärendet

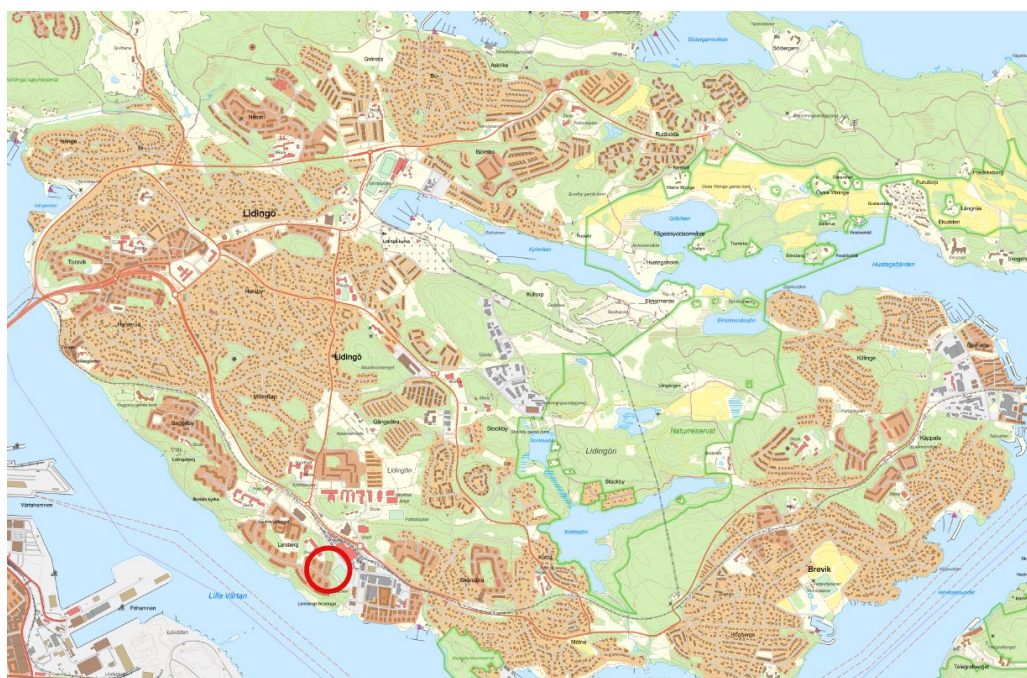
Fastighetsägarna John Mattson Fastighets AB vill riva det befintliga parkeringshuset på Larsbergsvägen 31. Parkeringshuset ligger i suterräng ned mot Dalénum. Parkeringshuset är slitet och en stor andel av parkeringsplatserna är vakanta. Parkeringshuset föreslås ersättas med tre nya punkthus stående på ett garage i två plan. Garaget ligger i suterräng, mot den sida som är i dagen föreslås lägenheter. Totalt innehåller förslaget 93 lägenheter.

Syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra minst 80 nya lägenheter på platsen där parkeringshuset står idag. Parkeringshuset ska rivas och ersättas med ett nytt garage i två plan under de nya punkthusen.

De nya byggnaderna ska placeras och utformas så att siktlinjer skapas mellan byggnaderna så att befintliga lägenheter påverkas i så liten utsträckning som möjligt.

Dagens parkeringshus med slutna fasader och höga sockel mot Dalénum och fotbollsplanen skapar en otrygghet i området. Den nya bebyggelsen med fönster och entréer mot Larsberg och Dalénum ska bidra till ökad trygghet i området.



Planområdets lokalisering markerad med röd cirkel.

Ansökan

Ansökan om att påbörja en ny detaljplan för området inkom 12 mars 2024. Ansökan avser byggnation av tre punkthus på platsen där parkeringshuset på Larsbergsvägen 31 finns i dag. I ansökan redovisas 93 lägenheter (bostadsrätter). Lägenheternas storlek varierar mellan ett rum och kök och fyra rum och kök.

Punkthusen byggs ovanpå garaget i tre våningar plus en indragen våning åt öster. Under punkthusen byggs enkelsidiga lägenheter åt öster i tre våningar, bakom dessa byggs garaget. Byggnadernas gestaltning hämtar inspiration från Dalénum.

Genom att bryta upp volymerna ovan mark i tre byggnader skapas siktlinjer mellan byggnaderna vilket gör att endast ett fåtal lägenheter i dagens bebyggelse får delvis skymd utsikt. Ett antal lägenheter på bottenplan får bättre utsikt då dagens parkeringshus rivs och siktlinjer skapas mellan de nya byggnaderna.

Totalt skapas 110 parkeringsplatser varav 102 i det nya garaget och 8 platser utomhus på kvartersmark. I ansökan anges att fastighetsägaren kan ta hand om de cirka 95 platser som behöver omlokaliseras då det befintliga parkeringsgaraget rivs.

Geografisk avgränsning och markägoförhållande

Planområdet ligger i stadsdelen Larsberg. Planområdet omfattar fastigheten Fyrtornet 5. Planområdet ligger vid Larsbergsvägen 31. Fastigheten Fyrtornet 5 ägs av John Mattson Fastighets AB och har en area på 4025 kvm. Under planarbetet ska utredas om även andra fastigheter ägda av John Mattson behöver ingå i planområdet, detta eftersom en el-central behöver omlokaliseras till ny plats när garaget rivs. Alternativ som har studerats är placering inom Fyren 3 eller Fyren 4. Någon av dessa fastigheter kan därför komma att ingå i planområdet. Andra alternativa placeringar kan också bli aktuella. Under planarbetet ska även utredas om stadens fastighet Lidingö 8:25 behöver ingå i planområdet.

Planförhållanden och riktlinjer

Översiktsplan 2012

I Lidingös översiktsplan från 2012 är Baggeby, Bodal och Larsberg utpekade som utvecklingsområde för bostäder. Planområdet ligger inom utvecklingsområdet. I översiktsplanen anges att Baggeby, Bodal och Larsberg är i behov av förnyelse för bredare bostadsutbud och upprustning av utemiljöer. I områdena finns möjlighet till förtätningar som ska syfta till att öka tryggheten och länka samman områdena med varandra. Larsberg bör länkas samman med Dalénum.

Översiktsplan 2024

Just nu pågår arbete med en ny översiktsplan för Lidingö. I samrådsförslaget (mars 2024) är planområdet utpekade som ett område för eventuellt tillkommande bebyggelse. I översiktsplanen anges att parkeringsgaraget ger ett otrevligt intryck och bidrar till att platsen kan upplevas som otrygg.

I översiktsplanen anges att möjligheten att bygga nya bostäder på platsen för parkeringsgaraget ska utredas. Den tillkommande bebyggelsen ska vara småskalig och vara ett komplement till den befintliga bebyggelsen. Den nya bebyggelsen ska utformas på ett sådant sätt som är förenligt med de höga krav på utformning och de arkitektoniska krav som ställs på ny bebyggelse. Den nya bebyggelsen ska inte påverka den befintliga bebyggelsen negativt utan bidra till att höja områdets attraktivitet och trygghet.

Aktuell detaljplan bedöms vara förenlig med både den gällande översiktsplanen från 2012 och samrådsförslaget till ny översiktsplan då syftet med detaljplanen är att utreda möjligheten att bygga bostäder på parkeringsgaraget.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan för Fyrtornet 5 och del av Lidingö 8:25 är stadsplan för Larsberg och Gångsätra som fastställdes 29 oktober 1971 (aktbeteckning 0186-180/1971D). För Fyrtornet 5 anger planen område för garageändamål med en högsta byggnadshöjd på 33,0 resp. 34,3 meter över stadens nollplan. Ett område i fastighetens västra och södra del är prickmarkerad och får inte bebyggas. Ett område i södra delen av fastigheten ska vara tillgängligt för underjordiska ledningar. Del av Lidingö 8:25 öster om garaget anges som park eller plantering.

Gällande detaljplan för Fyren 3, Fyren 4 och del av Lidingö 8:25 är stadsplan Larsberg som fastställdes 10 juli 1967 (aktbeteckning 0186-55/1967E). För Fyren 3 och 4 anger planen bostadsändamål med bygggrätt för befintliga byggnader, i övrigt är markern inom fastigheterna prickmarkerad (mark som ej får bebyggas). Del av Lidingö 8:25 norr om garaget anges som park eller plantering.

Gällande fastighetsplan för området är den tomtindelning som fastställdes 1968-02-13 (aktbeteckning 0186-29/1968D). Planen anger den nuvarande fastighetsgränsen kring Fyrtornet 5.

Tidigare ställningstaganden

- Planprogram för stadsdelen Larsberg, innefattande bland annat den aktuella fastigheten, godkändes av kommunstyrelsen den 1 april 2004 § 4.03.
- Kommunstyrelsens planutskott beslutade den 22 januari 2014 § 1, att ge miljö- och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Fyrtornet 5 i huvudsak i enlighet med Start-PM upprättat 26 november 2013.
- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 15 juni 2021 § 119, att föreslå att kommunstyrelsens planutskott avbryter detaljplanarbetet för Fyrtornet 5. Anledningen var att det inte längre fanns ett samlat politiskt stöd för att genomföra detaljplanarbetet i huvudsaklig enlighet med Start-PM från 26 november 2013. Planutskottet fattade dock aldrig beslut om att avbryta planarbetet då dialog har förts med fastighetsägaren om att göra justeringar av planförslaget.

Förutsättningar och förändringar

Stads- och landskapsbild

Flerbostadsbebyggelsen i Larsberg ligger högt mot Lilla Värtan i sydväst och är mycket väl integrerad i den starkt kuperade skärgårdsterrängen, där landskapspartiernas bergknallar och träddungar i stor utsträckning sparades när Larsberg bebyggdes. Den tidstypiska bebyggelsen från åren 1965–1973 är utförd i rött tegel och till stor del enhetligt utformad. Bebyggelsen omfattar dels höga punkthus och något lägre skivhus uppe vid den långa Larsbergsvägen, dels centrumkärnan nere kring Larsbergstorget. Uppe i grönskan längst i öster ligger skolan som omfattar mer sentida låga gråputsade byggnader, omgivna av naturparkmark. Agavägens långa böj löper nedanför området i norr och nordost. Längs kuststråkets klippor med tall- och lövskog i söder löper gångvägar nedanför husen.

I planområdet finns ett parkeringsgarage som är i dåligt skick och bidrar till att platsen upplevs som otrygg.



Parkeringsgaraget på Fyrornet 5 i dag.

De föreslagna nya punkthusen görs lägre än befintlig bebyggelse i området för att undvika att de får för stor negativ påverkan på befintlig bebyggelse. Tillskottet av bostäder ska bidra till en upprustning av området och skapa ökad trygghet. De nya punkthusen byggs i suterräng med fyra våningar mot väster och sex våningar plus en indragen övre våningen mot öster. Höjden på byggnaderna bidrar till att skapa en balanserad övergång mellan det lägre liggande området vid fotbollsplanen och Dalénum och det högre liggande Larsberg. De nya byggnaderna ska placeras och utformas så att siktlinjer skapas mellan byggnaderna så att befintliga lägenheter påverkas i så liten utsträckning som möjligt.

Byggnadernas gestaltning hämtar inspiration från Dalénum vilket också bidrar till att skapa en arkitektonisk koppling mellan Larsberg och Dalénum. Gestaltningen av byggnaderna ska utredas vidare under planarbetet. Ambitionsnivån ska vara hög gällande gestaltning, utformning och materialval.



Situationsplan som visar de tre nya byggnaderna.



Vy som visar bebyggelsen från Larsbergsvägen. Bild: Lindberg Stenberg Arkitekter.



Vy som visar bebyggelsen från Agavägen. Bild: Lindberg Stenberg Arkitekter.



Vy som visar bebyggelsen från Agavägen. Bild: Lindberg Stenberg Arkitekter.

Kulturmiljö

Stadsdelen Larsberg bebyggdes som ett stort flerbostadsområde åren 1965–1973 med John Mattson Fastighets AB som byggherre. Höga punkthus och lite lägre skivhus sätter prägel på stadsdelen. Arkitekter var AGL Arkitektkontor AB med Ancker, Gate och Lindegren. I centrumkvarteret Fyrmästaren uppfördes byggnader för bostäder, handel, bank och kontor samt separat parkeringshus. Klockbojen 1 och 4 omfattade förutom bostäder även lokaler för hälso-, sjuk- och socialvård samt för daghem och förskola. I Sjöjungfrun 2 inrymdes byggnader för fastighetsbolagets lokalkontor samt parkeringshus och panncentral. 1982–84 kompletterades centrum med ett 15 våningar högt punkthus i Klockbojen 3 med bostäder samt lokaler för handel och kontor. Byggherre var liksom tidigare John Mattson Byggnads AB och arkitekter var FFNS.

Förändringar av 1960-talshusen under 1980- och 1990-talet har främst handlat om byte av verksamheter i lokaler i bostadshusens bottenvåningar samt i centrumbyggnaderna.

Åren 2006–2008 utvecklades centrum med nya verksamheter. Parkeringshus samt handels- och kontorshus i Fyrmästaren byggdes om och byggdes på med bostäder till tre respektive sex våningar. Mellan Larsbergstorget och Larsbergs station uppfördes en ny stor ICA-hall med parkeringsgarage 2009. I handels- och kontorshuset Fyrmästaren byggdes 2014–2015 kontorslokaler om till bostäder. Vid Agavägen precis sydost om Larsberg har SL uppfört en spårvagnsdepå. Strax nordväst om depån, i kvarteret Klockbojen 4 har ett punkthus med ungdomsbostäder uppförts under åren 2018–2019.

I förslaget till nytt Kulturmiljöprogram för Lidingö (samrådsförslag mars 2024) pekas Larsberg ut som en särskilt värdefull kulturmiljö. Motivet är att området utgörs av en väl sammanhållen grupphusbebyggelse som präglas av en stark strävan efter kvalitet i landskapsanpassning och byggnadsutformning. Detta ger den storskaliga bebyggelsen dess grundkaraktär och området representerar folkhemmets flerbostadsbebyggelse under rekordåren på 1960-talet och en av Lidingö stads största expansionsperioder. Byggnadernas sammanhållna gestaltning i rött tegel står i mycket god samklang med det kuperade skärgårdslandskapets grönska och bergknallar. Larsberg med de höga röda tegelhusen som reser sig på höjden ovanför Lilla Värtan är även ett mycket viktigt inslag i Lidingös silhuett mot vattnet och Stockholm.

Att planområdet ligger inom ett område som pekas ut som särskilt kulturhistoriskt värdefullt innebär inte att området inte får förändras och utvecklas. Vid gestaltning av de nya byggnaderna behöver dock områdets värde beaktas så att nybyggnationen inte innebär negativa konsekvenser för kulturmiljön i Larsberg. Ambitionsnivån ska vara hög gällande gestaltning, utformning och materialval.

Natur

I sluttningen öster om planområdet och norr om planområdet finns värdefull lövvegetation med ett flertal gamla ekar i en hassellund. I Lidingös grönplan anges att området har ett högt naturvärde. Högt naturvärde är det mellersta värdet på den tregradiga skalan som används i grönplanen. Inom området finns ekar som har pekats ut som särskilt skyddsvärda.

I planförslaget håller sig den nya bebyggelsen inom fotavtrycket för det befintliga parkeringsgaraget. Dock kan bygg- och rivningsarbete i området påverka intilliggande träd. De särskilt skyddsvärda ekarna ligger en bit ifrån garaget. I detaljplanearbetet ska hänsyn till naturområdet beaktas och skador på skyddsvärda träd minimeras. Frågan ska utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

Markförhållanden

Marken inom planområdet består av berg och morän. Garaget är grundlagt på plintar på mark och på berg.

Markförhållandena bedöms som goda för byggnation. För att undvika olika grundläggningar och sättningsdifferenser rekommenderas att all grundläggning sker på berg.

Gator och trafik

Gator och trafik

Planområdet angörs från Södra Kungsvägen via Larsbergsvägen. Larsbergsvägen är en återvändsgata som avslutas med en vändplan strax söder om parkeringsgaraget.

Infart och parkering

Det befintliga parkeringsgaraget ersätts med ett nytt garage i två plan som byggs under de tre nya punkthusen. Infart till garaget sker från Larsbergsvägen. I ansökan redovisas 110 parkeringsplatser varav 102 i det nya garaget och 8 platser utomhus på kvartersmark. I ansökan anges att fastighetsägaren kan ta hand om de cirka 95 platser som behöver omlokaliseras då det befintliga parkeringsgaraget rivs. Parkeringsfrågan behöver utredas ytterligare under planarbetet för att säkerställa tillgång till parkeringsplatser i Larsberg.

För gående kan byggnadernas entréer nås via gårdarna från vägen väster om garaget och från gång- och cykelvägen öster om garaget.

Gång- och cykelvägar

Från planområdet leder idag en gångväg ner mot Dalénum och två mot Agavägen. Det är även enkelt att nå Larsbergs centrum till fots och med cykel.

Kollektivtrafik

Larsbergsområdet trafikeras av busslinje 206 med hållplatsen Larsberg cirka 150 meter från planområdet. Till Lidingöbanans station Aga är det cirka 400 meter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintligt vatten- och avloppsnät förväntas ha kapacitet för de planerade bostäderna i planområdet, men detta ska utredas under planarbetet.

Dagvatten

Dagvatten inom kvartersmark ska enligt Lidingö stads dagvattenpolicy omhändertas lokalt, så kallat LOD (Lokalt Omhändertagande av Dagvatten).

Dagvattenanläggningar ska dimensioneras för ett omhändertagande av 20 mm regn.

Planförslaget kommer innebära mer gröna ytor än befintligt parkeringsgarage eftersom gröna gårdar kan skapas mellan punkthusen. Gårdarna kommer dock vara underbyggda med garage. Planförslaget bedöms kunna genomföras utan att öka

mängden dagvatten som lämnar området och potentiellt riskerar att förorena recipienten Lilla Värtan. En dagvattenutredning ska göras under planarbetet.

Avfall

I området finns kommunal avfallshämtning. 140 meter från planområdet finns en återvinningsstation.

Från och med 2024 tar kommunerna över ansvaret för att samla in förpackningsavfall från hushållen. Från och med 2027 blir det krav på att fastighetsnära insamling ska ske. De vanligast förekommande förpackningsslagen (papper, plast, metall och glas) ska samlas in fastighetsnära. Skrymmande förpackningar av papper och plast ska samlas in på lättillgängliga insamlingsplatser och övriga förpackningsmaterial (trä, keramik, textil och dylikt) på kommunens återvinningscentral (ÅVC).

I ansökan är underjordsbehållare inritade längs med fastighetsgräns mot väster. För att uppfylla kravet på fastighetsnära insamling behöver ett miljörum finnas i någon av byggnaderna eller på gården. Under planarbetet ska avfallshanteringen utredas.

EL

I parkeringsgaraget finns en befintlig el-central. El-centralen behöver ges en ny placering vid rivning av garaget. Detta ska utredas under planarbetet.

Störningar

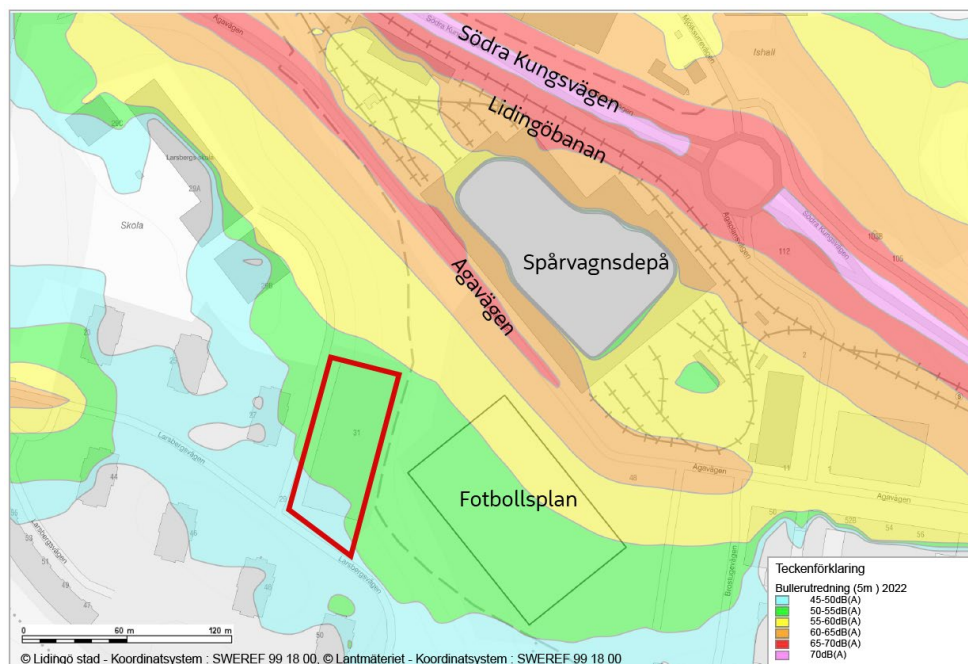
Buller

Enligt trafikbullerutredning för hela Lidingö från 2022 är planområdet inte bullerstört från varken Södra Kungsvägen, Agavägen eller Lidingöbanan. Bullerutredningen redovisar bullernivåer på fem meters höjd från vägen.

En spårvagnsdepå ligger cirka 70 meter från planområdet. Depån används för uppställning, städning, underhåll och reparation av Lidingöbanans spårvagnsfordon.

En fotbollsplan ligger 20 meter från de planerade nya bostäderna. Ljud från fotbollsplanen kan störa boendemiljö för de nya bostäderna.

En bullerutredning bör göras under planarbetet med en samlad bedömning av bullerstörning från vägarna, Lidingöbanan, spårvagnsdepån och fotbollsplanen.



Kartan visar bullernivåer från Agavägen och Södra Kungsvägen. Planområdet är markerad med röd linje. Planområdet ligger inom acceptabla bullernivåer enligt gällande riktlinjer.

Lidingöbanan

Lidingöbanan ligger cirka 180 meter från planområdet. Lidingöbanan bedöms inte innebära några risker för planområdet. Lidingöbanan bedöms inte orsaka bullerstörning för planområdet, men en samlad bedömning bör göras i bullerutredningen.

Farligt gods

Södra Kungsvägen är klassad som sekundär led för transporter med farligt gods. Länsstyrelsen i Stockholms län anser att riskerna ska beaktas vid framtagande av detaljplaner inom 150 meter från väg och järnväg där det transporteras farligt gods. I vilken utsträckning och på vilket sätt riskerna ska beaktas beror på hur riskbilden ser ut för det aktuella planförslaget. Enligt Länsstyrelsens riktlinjer behöver det, för de flesta sekundära leder, finnas ett bebyggelsefritt skyddsavstånd på minst 25 meter mellan vägen och markanvändningen bostäder.

Planområdet ligger cirka 190 meter från Södra Kungsvägen. Planområdet ligger högre än Södra Kungsvägen och skärmas av från vägen av spårvagnsdepån. Södra Kungsvägens klassning som sekundär led för transporter med farligt gods bedöms inte innebära hinder för byggnation av bostäder inom planområdet.

Potentiellt förorenad mark

På platsen finns inga kända verksamheter som kan ha förorenat området. En miljögeoteknisk undersökning har gjorts inom planområdet 2017. Förutom PAH-H i ett prov ligger alla värden under gränsvärdena för känslig markanvändning (KM).

PAH-H värde i provet ligger inom gränsvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

Planförslaget innebär rivning av befintligt garage. Vid byggnation inom fastigheten behöver förorenade rivningsmassor hanteras enligt gällande regler.

Översvämning/höga flöden

Planområdet ligger i en slänt som sluttar brant mot öster. Höjdskillnaden mellan Larsbergsvägen på nivå + 29, väster om det befintliga garaget, och gång- och cykelvägen öster om byggnaden är cirka 13 m. Den naturliga avrinningen sker primärt i två riktningar. Söderut mot Larsbergsvägen samt österut mot Dalénum.

I Länsstyrelsens skyfallskartering är ett område vid parkeringsgaragets nordvästra hörn markerat som ett område där vatten kan samlas vid skyfall.

För hantering av skyfall inom kvartersmarken är höjdsättning av högsta vikt. Marken kring byggnaderna behöver lutas bort från byggnaderna och en fri passage ut från kvartersmarken behöver skapas för dagvattenflödet. Skyfallsfrågan ska utredas i dagvattenutredningen.

Ras, skred, erosion

Enligt SGI:s kartunderlag om ras, skred och erosion finns inga risker inom planområdet. Inför sprängningsarbeten ska stabilitet av den befintliga slänten kontrolleras.

Tillgänglighet

De nya bostäderna ska utformas för att uppfylla regler om tillgänglighet. Bostädernas entréer ska utformas för att kunna nås tillgängligt. Planområdet bedöms ha goda förutsättningar för att uppfylla kraven på tillgänglighet. Räddningstjänstens tillgänglighet till området och möjlighet att utrymma alla lägenheter ska säkerställas.

Miljökonsekvenser

Vid byggnation kan den värdefulla lövvegetationen öster om planområdet påverkas.

Frågor att utreda

Följande frågor behöver utredas under detaljplanarbetet:

- Planområdets avgränsning.
- Byggnadernas gestaltning.
- Påverkan på naturvärden och särskilt skyddsvärda ekar.
- Dagvattenutredning med utredning av skyfallshantering.
- Hantering av avfall. Miljörum behövs för att uppfylla kravet på fastighetsnära insamling.

- Kapacitet i vatten- och avlopps nätet.
- Omlokalisering av befintlig el-central.
- En bullerutredning med en samlad bedömning av bullerstörning från vägarna, Lidingöbanan, spårvagnsdepån och fotbollsplanen.
- Räddningstjänstens tillgänglighet till området.
- Antalet parkeringsplatser.

Genomförande och ekonomi

Planavtal

Planavtal ska upprättas mellan sökande part och staden.

Planprocess

Detaljplanen föreslås handläggas med standardförfarande.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning

Kontoret bedömer att planarbetet kan påbörjas för Fyrtornet 5. Planförslaget ska innehålla minst 80 lägenheter. Byggnation enligt planförslaget bedöms kunna medföra flera positiva effekter, bland annat ökad trygghet i området och en förbättrad koppling mellan Larsberg och Dalénum. Eventuella negativa effekter är påverkan på den värdefulla lövvegetationen i sluttningen nedanför planområdet samt risk för bullerstörning från idrottsplatsen, vägar och spårvagnsdepån.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Jonas Uebel

Ida Aronsson

Tf plan- och bygglovschef

Planarkitekt