



Planprogram för
Högsätra

Samråd 22 augusti - 10 oktober 2016

Tyck till om planprogrammet!

Samråd om planprogram för Högsätra pågår mellan 22 augusti och 10 oktober 2016.

Samrådet handlar om den här programhandlingen. På stadens webbplats www.lidingo.se/samradhogsatra finns programmet i både fullversion och en kortversion. Där finns också en digital modell av förslaget och det underlagsmaterial som ligger till grund för programmet.

Förslaget är utställt i entrén till Högsätrahuset, i stadsbiblioteket och i Lidingö stadshus.

Du kan lämna synpunkter på:

- webben: www.lidingo.se/samradhogsatra
- e-post: miljo.stadsbyggnad@lidingo.se
- post: Miljö- och stadsbyggnadskontoret, Lidingö stad, 181 82 Lidingö

Synpunkterna behöver ha kommit in senast den 10 oktober 2016.

Kontakta oss gärna om du har frågor!

E-post: miljo.stadsbyggnad@lidingo.se

Telefon: 08-731 33 22, vardagar 08.30-16.00

Varför program?

Högsätraområdet, som byggdes ut för cirka fyrtio år sedan, har nu behov av att stärkas för att bli en attraktivare, innehållsrikare och tryggare stadsdel för boende och besökare och har därför pekats ut i översiktsplanen som ett utvecklingsområde. Kommunstyrelsen har beslutat att ett planprogram ska tas fram för Högsätra. Programmet tar ett samlat grepp för området inför kommande detaljplanering och föreslår hur Högsätra ska utvecklas. I programmet hanteras övergripande frågor om till exempel markanvändning, nya bostäder, trafik och grönstruktur.

Under samrådet har alla Lidingöbor, organisationer, näringsliv, politiker och myndigheter som länsstyrelsen möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Efter samrådet sammanställs de synpunkter som kommit in och förslaget justeras vid behov. Därefter godkänner kommunfullmäktige programmet och detaljplaneringen kan starta.



Du kan läsa mer om stadsbyggnadsprocessen i kapitlet *Från idé till verklighet*.

En attraktiv, innehållsrik och trygg stadsdel

Hej,
I din hand har du nu förslaget till planprogram för utveckling av Högsätraområdet. Förslaget kommer att vara ute på samråd mellan 22 augusti och 10 oktober 2016, vilket innebär att du nu har chansen och föra fram din åsikt om förslaget och vad som kan förbättras i området. Högsätrabor, fastighetsägare, föreningar, övriga Lidingöbor och myndigheter, ges alla möjlighet att komma till tals och säkerställa att vi arbetar med rätt frågor på rätt sätt.

Högsätra byggdes på 70-talet. I översiktsplanen för Lidingö ingår Högsätra som ett utvecklingsområde. Som ett första steg i den utvecklingen har beslutats att en övergripande plan skulle utarbetas för området, ett så kallat planprogram.

Inför arbetet med planprogrammet har flera medborgardialoger ägt rum. Bland annat har det skett genom dialog på webben, vykort, ett drop-in-möte och ett EU-projekt om hälsa. Även barnen har varit delaktiga genom ett samarbete med eleverna i fjärde klass på Lilla Högsätra skola. Synpunkter har också lämnats av Högsätrabor i alla åldrar. Som ett av resultaten av den dialogen har en vision tagits fram. Den säger att Högsätra ska vara en attraktiv, innehållsrik och trygg stadsdel för boende och besökare.

Genomgående bland de synpunkter som framförts är att man tycker om sitt bostadsområde. Grönskan värderas högt och utemiljöerna är viktiga för lek, idrott och rekreation. Det finns också sådant man vill utveckla, exempelvis nämns den bostadsnära naturen, variation i utomhusmiljön och tryggheten.



Högsätra idag med ungefärlig gräns för programområdet.

Med start i samrådet vill vi påbörja en resa tillsammans med de boende i området, de som har sin verksamhet på platsen och övriga Lidingöbor. Målet är att tillskapa något nytt till de kvaliteter som redan finns i området och som många uppskattar. Det handlar om att göra stadsdelen mer levande och trygg genom fler bostäder, fler sociala mötesplatser och förstärka kopplingen till naturen.

Varmt välkommen med dina synpunkter.

Anna Rheyneclaudes Kihlman
Kommunstyrelsens ordförande



Vision: "En attraktiv, innehållsrik och trygg stadsdel för boende och besökare"



Ett nytt torg, "Entrétorget", föreslås vid Läroverksgvägen, se sida 35.



Nya kvarter föreslås där Högsättravägen och Högsättrahuset ligger idag, se sida 22.



Dagens bussväändplats kan bli nya "Högsätra torg", se sida 35.

Sammanfattning av förslaget

Högsätra ligger centralt på Lidingö. Här finns många målpunkter för Lidingöbor och besökare. Området präglas av att det till största delen planerades och byggdes ut under 1970-talet. Här finns bland annat ett stort antal bostäder, ett antal byggnader för vårdverksamheter, samt ett brett utbud av idrotts- och fritidsaktiviteter. Högsätra pekas i Lidingös översiktsplan ut som ett utvecklingsområde bland annat mot bakgrund av att området är i behov av förnyelse för ökad trygghet, bredare bostadsutbud och upprustning av utemiljöer.

Planprogrammet utgår från översiktsplanens riktlinjer och den kunskap om området som har

byggts upp under den dialogprocess som inledde arbetet. Utifrån dessa har en vision för Högsätra tagits fram. Den säger att Högsätra ska vara *en attraktiv, innehållsrik och trygg stadsdel för boende och besökare*. För att konkretisera visionen har den delats upp i fem ledstjärnor:

1. Värna natur- och rekreationsvärden
2. Bevara uppskattade boendemiljöer
3. Skapa småskalighet och variation med ny bebyggelse
4. Stärka och utveckla attraktiva och trygga stråk
5. Skapa en ny välkomnande entré och fler mötesplatser för både boende och besökare

Förslaget består av tre delområden som tillsammans kan ge cirka 700 nya bostäder vilket motsvarar uppskattningsvis 1 500 invånare.

Delområde 1: Kärnan är områdets entré och centrum. Cirka 500 nya lägenheter kan byggas på platsen för f.d. Lidingö sjukhus, parkeringsplatser med mera.

Delområde 2: Kvarteret Värmen är platsen för en före detta panncentral som kan bebyggas med cirka 50 lägenheter.

Delområde 3: Lillåkersvägen utgörs idag av bland annat parkeringsytor som kan bebyggas med cirka 130 nya bostäder.



Nya kvarter föreslås intill befintliga bostadsområden. Illustrationen är exempel på utformning med varierade hushöjder och fasader, se sida 22.

I förslaget finns också två utredningsområden med olika karaktär:

Utredningsområdet för aktivitet och idrott föreslås utredas vidare för utveckling till ett nav för motion och möten.

Utredningsområde framtida utvecklingsmöjlighet handlar om eventuell ny bebyggelse längs med Läroverksvägen och Larsbergsvägen vilket skulle kunna bidra till ökad trygghet. Denna möjlighet föreslås studeras närmare längre fram.

Platser som är viktiga för natur- och rekreationsvärden bevaras, parker utvecklas och gröna samband ska stärkas. Exempel på platser som bevaras är ången i öster, ekbacken söder om Högsätrahuset och skogen norr om Lillåkersvägen. En naturlekspark föreslås liksom ett sammanhängande parkstråk kantat av utomhusaktiviteter, lek och odling.

Gemensamt för hela området är fokus på de offentliga rummen och deras funktion som mötesplatser. Tanken är att i stället för den befintliga miljön som i vissa delar är storskalig, hårdgjord, och präglad av 1970-talets planering, skapa att-

raktiva och varierade gator och torg som inbjuder till vistelse och aktivitet. Förslaget har utformats för att ny bebyggelse ska präglas av en mänsklig skala och variation.

Programsamrådet pågår mellan 22 augusti och 10 oktober. Målet är att programmet ska godkännas av kommunfullmäktige i slutet av 2016. Då startar detaljplanearbete med målet att den första byggstarten i området ska ske 2019.

Innehåll

Bakgrund	7
Lidingö är Hälsans ö	8
Översiktsplan	8
Högsätra idag	9
Tidiga dialoger	12
Förslag	15
Vision för Högsätra	16
Högsätra 2035	18
Förslagets delar	19
Delområde 1: Kärnan	20
Delområde 2: Kvarteret Värmen	24
Delområde 3: Lillåkersvägen	25
Utredningsområde: Aktivitet och idrott	26
Utredningsområde: Framtida utvecklingsmöjlighet	30
Natur och parker	32
Torg, gator och trafik	34
Kulturmiljö	41
Förskolor och skolor	42
Återvinning och avfallshantering	42

Från idé till verklighet	43
Fortsatt planering	44
Genomförande	44
Ekonomi	48
Hållbarhetsanalys	51
Planeringsförutsättningar	53
Högsätrahuset blir Hälsans hus	54
Geologi	56
Dagvatten	56
Vatten och avlopp	57
Risker och störningar	58
Fornlämningar	60
Gällande planer och riktlinjer	60



"På mitt torg vill jag att man ska kunna leka, shoppa eller bara sitta och ta det lugnt. Jag tycker att det ska finnas något fint att titta på t ex en fontän."

Text och illustration:
Asta, åk 4 Lilla Högsätra skola, 2014.

Bakgrund

Lidingö är Hälsans ö

Miljö och hälsa är viktiga delar i stadens vision och varumärke Hälsans ö.

Lidingö stad arbetar sedan 2005 med hälsa som en grundläggande värdering. Hälsa, i det vida perspektiv som stadens hälsoprofil omfattar, delas in i fysisk, social och psykisk hälsa. Det innebär att hälsa inte bara speglar frånvaron av sjukdom utan även innefattar välbefinnandet. "Mat, motion och mötesplatser" är fokusområden för stadens hälsoarbete och ska genomsyra planering och stadsutveckling på ön.

Utveckling ska också ske enligt stadens miljöprogram. Miljöprogrammet är ett verktyg för att uppnå stadens strategiska mål "Lidingö stad har en så liten miljöpåverkan som möjligt och ger Lidingöborna förutsättningar för kloka miljöval".

Läs mer:
Miljöprogram 2016-2020



Lidingö och Högsätra ligger centralt i Stockholmsregionen.



Översiktsplan

Översiktsplanen ger riktlinjer för bland annat planprogram och detaljplaner.

Högsätra pekas i Lidingös översiktsplan ut som ett utvecklingsområde mot bakgrund av att området är i behov av förnyelse för ökad trygghet, bredare bostadsutbud och upprustning av utemiljöer. Översiktsplanen anger bland annat följande riktlinjer för utvecklingen av området:

- Högsätra kompletteras med fler bostäder, verksamheter och handel för att skapa ett attraktivt område för boende, besökare och näringsliv.
- Förtätning sker på parkeringsytorna vid områdets entré samtidigt som parkeringsbehovet tillgodoses. Fler bostäder kan tillkomma i områdets ytterkanter för att ge ett mer blandat bostadsutbud.
- Tillgängligheten till Larsberg och Dalénum, inklusive strandområdet med pendelbåt och



Översiktsplanen pekar ut Högsätra som ett utvecklingsområde.

strandpromenad, ska öka för gång- och cykeltrafikanter. Stor omsorg ska därför läggas på utformningen av Södra Kungsvägen och Lidingöbanans trafikrum. I samband med det ska möjligheten till passager för gång- och cykeltrafik utredas.

Enligt översiktsplanen ska fortsatt planering beakta kulturhistoriska värden inom befintlig bostadsbebyggelse och grönstrukturens betydelse ska särskilt uppmärksammas.

Läs mer:
Översiktsplan 2012

Högsätra idag

Högsätra ligger centralt på Lidingö och i regionen med många målpunkter för Lidingöbor och besökare. Programområdet omfattar platser av olika karaktär. Bostadshusen är omtyckta och bidrar positivt till stadsbilden medan de offentliga platsernas utformning och det före detta sjukhuset av många upplevs som alltför storskaliga.

Bakgrund

1971 påbörjades utbyggnaden av Högsätra som fick sitt namn av de sommarvillor från 1879-1880 som låg här fram till att området exploaterades. Utbyggnaden pågick större delen av 1970-talet. Byggherre var Stiftelsen Lidingöhem och arkitekt var Ernst Grönwall.

Högsätra var ett tidstypiskt experimentområde för utvecklad kommunal demokrati och medinflytande, vilket innebar ett större självstyre för området. I Högsätra integrerades bostäder med olika samhälls-, kultur- och servicefunktioner såsom äldreboende, skola, dagis, fritidsgård, bibliotek, affär och café. Vidare byggdes en idrotts- och motionsanläggning och en modern isbana.

Numera har självstyret upphört och flera av de samhällsverksamheter som tidigare fanns är borta. Sjukhuset är nedlagt. En större ishall har dock byggts på senare år. Bostadsområdet inrymde från början hyresrätter. På senare år har de omvandlats till bostadsrätter. Bostadsområdet



Högsätra är ett barn av sin tid. 1970-talets planeringsideal, med trafikseparering och funktionsuppdelning, är tydliga från ovan. I norr bostäder och i söder idrott, förskola, skola samt vård för livets alla skeden.



Gula husen sett från Läroverksvägen.



Högsätrahusets entré.

är exteriört välbevarat. Främsta egentliga förändringar på senare år är att sophus tillkommit och vissa balkonger glasats in.

Området präglas av 1970-talets planeringsprinciper med till exempel trafikseparering. Många av de områden som tillkom på den tiden ses idag över vilket öppnar möjligheter för förändringar och förbättringar av bland annat de offentliga miljöerna.

Dagens bostadsbestånd i Högsätra är fördelat på två bostadsrättsföreningar; de gula husen (Brf Kantarellen 11) rymmer cirka 600 lägenheter och de gröna husen (Brf Gröna husen) cirka 150 lägenheter vilket tillsammans ger cirka 1 700 invånare. Utanför programområdet, i backen norr om Lerbovägen, finns tre små flerbostadshus med bostadsrättsföreningar.

Mitt i Högsätra finns fem byggnader för servicehus, vård- och omsorgsboende samt hospice (vård i livets slutskede). I anslutning till dem finns ett skolområde med bland annat förskola, Högsätra skola och fritidsgården Kulan. De flesta arbetsplatserna i Högsätra finns inom vård, omsorg och skola.

Högsätra har ett brett utbud av idrotts- och fritidsaktiviteter, främst inom idrottsområdet med sporthall, ishallar och fotbollsplan, men också spontanidrottsplatser, utegym, odlingslotter och promenadstråk mot Kottlasjön. I direkt anslutning till programområdet finns Gångsätrahallen med idrottslokaler och simhall.

Strategiskt läge på Lidingö

Högsätra ligger på södra Lidingö med cirka två kilometers gångavstånd till Lidingö centrum. Vid

Larsberg ansluter det regionala cykelnätet med direkt cykelväg till Ropsten i Stockholm. Högsätra har god kollektivtrafik med Lidingöbanan vid Larsberg och flera busslinjer till tunnelbanan i Ropsten, Lidingö centrum och övriga ön. På gångavstånd finns också pendelbåt från Dalénum till Stockholm och Nacka. Området nås med bil via Södra Kungsvägen, Läroverksvägen och Larsbergsvägen. I Agas gamla fabriksområde växer nu Lidingös nya stadsdel Dalénum fram med 1 000 nya bostäder, hotell, handel och service. Larsberg förnyas också med bostäder och i direkt anslutning till Högsätra finns vardagsnära handel och service i form av matvarubutiker.

Högsätrahuset står inför förändring

Högsätrahuset är dagens namn på före detta Lidingö sjukhus. Byggnaden, med sin 150 meter långa fasad, utgör en barriär som hindrar passage



Gångbron över Läroverksvägen.

genom området i nord-sydlig riktning. Den har entréer som är svåra att hitta till, slutna fasader och ger Högsätra en föråldrad institutionskaraktär. Likt flera andra sjukhus från den tiden har byggnaden nu ett upprustningsbehov samtidigt som den är inte är yteffektiv för dagens vårdformer.

Offentliga platser behöver ses över

Både de gula och gröna husen utgör goda boendemiljöer med uppskattade och välanvända gårdar, men när besökare närmar sig området möts de av parkeringsplatser och fasader utan entréer.

Högsätra är med ett brett utbud av vård, hälso-relaterade verksamheter och idrott en målpunkt för många Lidingöbor från morgon till kväll, veckans alla dagar. Breda gaturum och stora parkeringsytor gör dock att de offentliga platserna

upplevs som öde och därmed otrygga trots att relativt många rör sig i området.

Kopplingen mot vattnet och Dalénum är svag. Södra Kungsvägen utgör ett hinder för gående och cyklister från Högsätra till Larsberg och Dalénum samt Lidingöbanans hållplats vid Larsberg.

Sammantaget ger det ett omtyckt område med utvecklingspotential. De goda boendemiljöerna, närheten till naturen och utbudet av aktiviteter är befintliga värden som förtjänar att lyftas fram och skapar förutsättningar för nya värden.



Gula husen från Lillåkersvägen.



Högsätra har offentliga miljöer som fungerar som mötesplatser.



Läroverksvägen

Tidiga dialoger

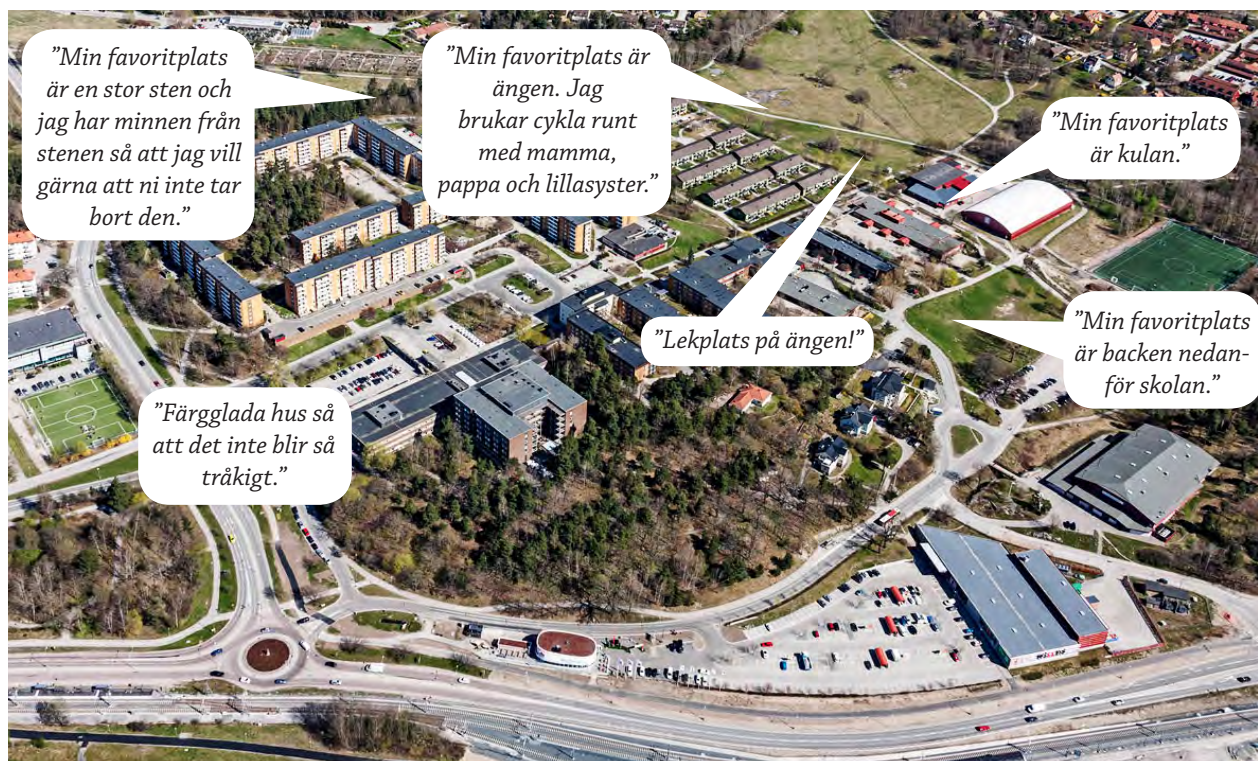
Inför arbetet med planprogrammet har flera medborgardialoger hållits om Högsätra. Genom ett EU-projekt om hälsa, en barndialog, dialog på webben, vykort och drop-in-möte har Högsätrabor i olika åldrar lämnat sina synpunkter på dagens område och önskemål om framtiden. Deras tankar ligger nu till grund för planprogrammet.

Genom de olika dialogformerna har olika grupper kommit till tals. Svaren är till stora delar samstämmiga. Gemensamt är att de boende tycker om sitt bostadsområde, grönskan värderas högt och utemiljöerna är viktiga för lek, idrott och rekreation. Bostadsnära natur, variation i utomhusmiljön och trygghet är exempel på sådant som boende vill utveckla.

Building healthy communities

Under åren 2009-2011 deltog Lidingö stad med Högsätra i ett EU-nätverk, *Building healthy communities*, för att utbyta erfarenheter och utveckla arbetet med hälsofrågor tillsammans med boende. Målen var att den yttre miljön skulle förbättras, äldre skulle bli mindre ensamma och möjligheter till fysisk aktivitet skulle öka.

Några av de synpunkter som då kom fram har tidigt format planprogrammet, exempelvis: behåll ängen orörd, rusta upp området kring idrottshallarna, utöka möjligheterna till odling och behåll gården med grönskan mellan de gula husen. Att



Synpunkter från barndialogen.

stärka kopplingen från Högsätra till Larsberg och Dalénum kom på tal. Likaså att få bättre tillgång till vattnet nedanför Dalénum.

Barndialog

Med bakgrund i FN:s barnkonvention och barns rättigheter att få påverka sin närmiljö bjöd miljö- och stadsbyggnadskontoret våren 2014 in årskurs 4 på Lilla Högsätra skola till en barndialog. Stadsplanering är ett långsiktigt arbete så barn som medverkar hinner ofta växa upp innan områden blir fullt utbyggda. Tanken med barnens medverkan är de får representera barn som grupp, det vill

säga lära oss vuxna hur de ser på sin närmiljö och vad vi behöver tänka på för att förändringar ska bli bra för både små och stora. Barnen fick arbeta med sina favoritplatser i området, rita sina drömtorg och göra egna visioner av hur Högsätra skulle kunna se ut år 2030.

Dialogen visar att:

- De flesta av barnens favoritplatser är kopplade till lek och spontanidrott på gröna ytor.
- Fritidsgården Kulan är populär.
- Barnen vill ha ett aktivt torg som är lätt att ta sig till med cykel.



Synpunkter från webben, vykort och drop-in-möte.

- Torget bör ha gott om sittplatser och en scen där man kan uttrycka sig.
- Barnens visioner handlar om nya aktiviteter och varierade lekplatser på grönyrtorna i området.
- Trygghet värderas högt av barnen.
- De önskar tryggare cykelvägar och bättre belysning.

Inför samrådet besökte miljö- och stadsbyggnadskontoret skolan igen för att ge återkoppling till barnen som medverkat och visa hur deras tankar har påverkat planeringen.

Webbdialog, vykort och drop-in-möte

Under våren 2014 bjöds boende i Högsätra in till att lämna synpunkter på webben eller via vykort som delats ut. Miljö- och stadsbyggnadskontoret höll också ett öppet möte dit alla var välkomna med frågor och synpunkter på områdets utveckling. På webben kunde man ange vilka platser i området man ansåg vara bra eller dåliga samt motivera varför.

Exempel på synpunkter är:

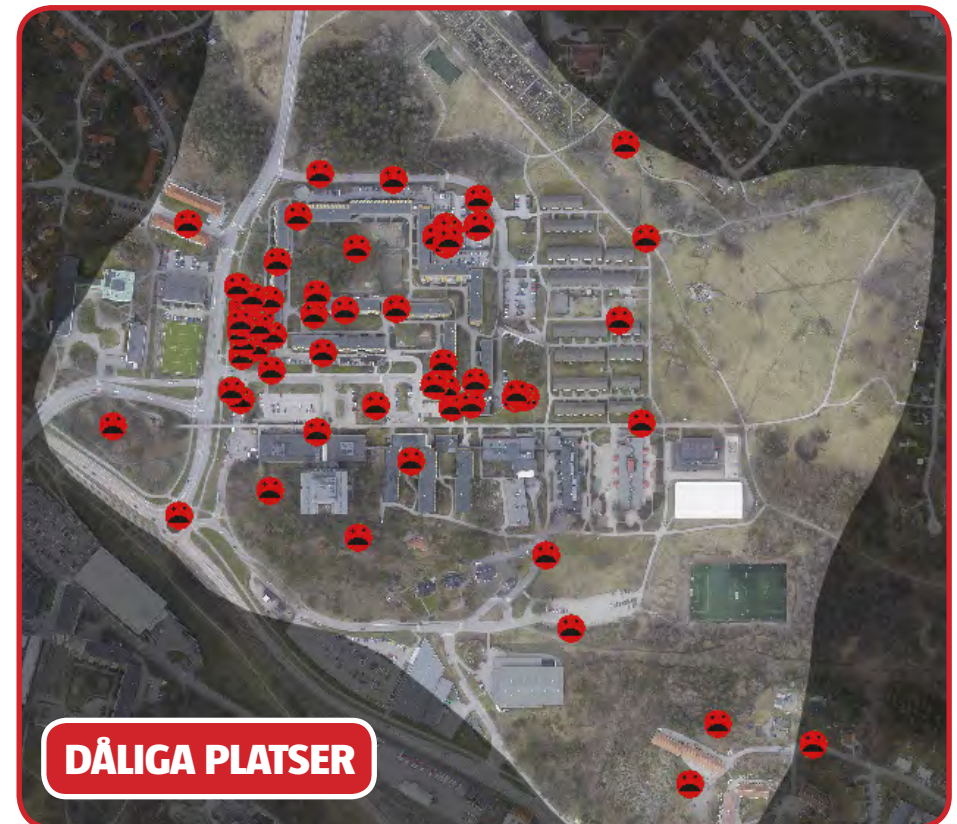
- Rör inte den stora ängen i öster.
- Den bostadsnära naturen är viktig att behålla.

- Vissa motsätter sig förtätning i området medan andra ser möjligheter till ny bebyggelse i området.
- Satsa på idrott, rekreation och olika typer av aktiviteter för alla åldrar.
- Rusta upp offentliga platser.
- Tydligare stråk och kopplingar till vattnet och omgivande stadsdelar som Larsberg och Dalénum.
- Fler mötesplatser, gärna ett levande torg med handel, service och sittplatser.
- Det saknas en tilltalande naturlig entré till Högsätra.
- Det finns flera otrygga baksidor där staden behöver arbeta med trygghet och belysning.

Läs mer:

Barnens teckningar och en sammanställning av dialogsvaren finns på planprogrammets webbplats.

Bra och dåliga platser enligt webbdialogen



Webbdialogen visar att framför allt ängen men också övrig bostadsnära natur är uppskattad och viktig för Högsättraborna.

Exempel på platser som upplevs som mindre bra är entrén till området med parkeringsplats och återvinningsstation samt Läroverksvägen som upplevs som otrugg.





Vy från Läroverksvägen mot nordost. Vid Högsåtras nya entré finns ett litet torg och Hälsans hus. De karaktäristiska gula husen syns genom den nya bebyggelsen.

Förslag

“En attraktiv, innehållsrik och trygg stadsdel för boende och besökare”

Vision för Högsätra

Utifrån översiktsplanens riktlinjer för området och Högsätrabornas idéer och synpunkter i dialogen inför programarbetet har en vision för Högsätra formulerats: *“En attraktiv, innehållsrik och trygg stadsdel för boende och besökare”*.

Visionen är formulerad för att leda arbetet med planprogrammet och kommande detaljplaner i den riktning som översiktsplanen och boende har pekat ut. För att visionen ska kunna bli verklighet har den preciserats som fem ledstjärnor för planeringsarbetet.

Fem ledstjärnor

- Värna natur- och rekreationsvärden
- Bevara uppskattade boendemiljöer
- Skapa småskalighet och variation med ny bebyggelse
- Stärka och utveckla attraktiva och trygga stråk
- Skapa en ny välkomnande entré och fler mötesplatser för både boende och besökare

Tyck till!

Är det en bra vision? Fångar den upp det som är viktigt för dig? Ser du något annat som är angeläget för det framtida Högsätra?



Dagens gång- och cykelstråk som löper genom Högsätra. Till vänster vård, förskola, skolor och idrott. Till höger gula och gröna husen.

1. Värna natur- och rekreationsvärden



Ekbacken söder om Högsättrahuset och skogen norr om Lillåkersvägen har höga naturvärden. Ängen i öster med stråket mot norr är framför allt viktiga för rekreation och lek. I planprogrammet föreslås därför att de miljöerna bevaras och görs lättillgängliga.

4. Stärka och utveckla attraktiva och trygga stråk



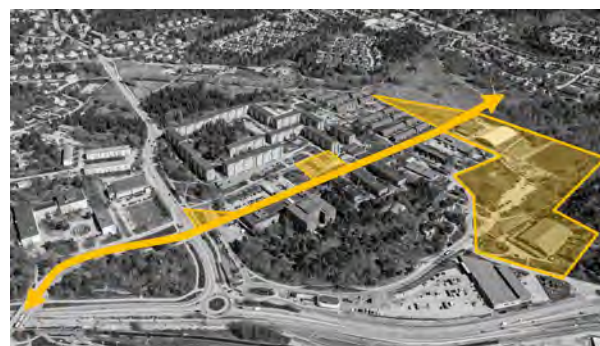
När fler människor rör sig till fots och på cykel samt stannar upp utomhus ökar den upplevda tryggheten. Stråk kan stärkas genom att de kan tas av nya bostäder. En ny förbindelse till Larsberg och Dalénum föreslås.

2. Bevara uppskattade boendemiljöer



De höga gula skivhusen och de låga gröna lamellhusen har välplanerade lägenheter i bilfria miljöer med obebyggda gårdar. De är goda exempel på omsorgsfull bostadsplanering från 1970-talet och utgör idag värdefulla kulturmiljöer. De bör därför, så långt det är möjligt, bevaras utan förändringar.

5. Skapa en ny välkomnande entré och fler mötesplatser för både boende och besökare



Högsätra är både en boendemiljö för många och med vård och idrott också en viktig destination för Lidingöbor. Med nya torg, gångvägar och platser för vila och aktivitet blir området välkomnande för alla.

3. Skapa småskalighet och variation med ny bebyggelse



Genom att bygga nya hus på ödsliga parkeringsytor och längs breda vägar blir gaturummen mindre och trivsammare. För att inte förstärka dagens storskaliga och enhetliga miljöer bör nytillskotten vara lägre och varierade i höjd och utseende.



Högsätra 2035

En vision om den framtida stadsdelen.

Antingen slår man sig ner på torget för att titta på folk och ta en kaffe i solen eller så går man vidare till odlingslotterna nere vid ängen. Huvudgatan – Hälsostråket – är grön, trygg och inbjudande och leder från de centrala delarna av Högsätra till rogivande natur och idrottsanläggningar med allt från pulkabackar till bollspel beroende på årstid. Men det är inte bara en gata utan även mötesplat-

ser för stora och små, boende och besökare med till exempel sittskulptur, skatepark, uteservering, sittplatser och torghandel.

I Högsätra samsas nya byggnader med gamla. Stadsbilden är varierad och småskalig med människor i rörelse och gott om aktiviteter. Högsätra är innehållsrikt, tryggt och attraktivt. Gatorna och torgen är utformade med omsorg och det är enkelt att ta sig fram till fots och på cykel. Den som bor i eller besöker Högsätra upplever närhet till service och till andra människor men också till natur, rekreation och lek.

Stadsdelen har fått många nya hus och invånare men den känns fortfarande nära naturen. De flesta av de nya husen har byggts på hårdgjorda ytor som få saknar.

Gatunätet är tryggt och trivsamt. De nya husen har fönster och lokaler mot gatorna, vilket gör att det känns levande och tryggt.

Där Läroverksvägen och Hälsostråket korsas finns Högsättras entré i sydväst, Entrétorget, som väcker nyfikenhet om vad som mer finns att utforska längre in i området.

Förslaget delar

Förslaget består av tre delområden med förslag till utveckling och två utredningsområden som pekas ut för fortsatt planering. Programmet pekar också ut natur- och kulturvärden som bör bevaras samt parker och kommunikationer i området.

Delområden

I programmets tre delområden kan totalt cirka 700 nya bostäder tillkomma vilket motsvarar uppskattningsvis 1 500 invånare.

Delområde 1: Kärnan är områdets entré och centrum. Cirka 500 nya lägenheter kan byggas på platsen för f.d. Lidingö sjukhus, parkeringsplatser med mera.

Delområde 2: Kvarteret Värmen är platsen för en före detta panncentral som kan bebyggas med cirka 50 lägenheter.

Delområde 3: Lillåkersvägen utgörs idag av bland annat parkeringsytor som kan bebyggas med cirka 130 nya bostäder.

Utredningsområden

Utredningsområdet för aktivitet och idrott föreslås utredas vidare för utveckling till ett nav för motion och möten.

Utredningsområde framtida utvecklingsmöjlighet handlar om eventuell ny bebyggelse längs med Läroverksvägen och Larsbergsvägen vilket skulle kunna bidra till ökad trygghet. Denna möjlighet föreslås studeras närmare längre fram.



--- Programområdesgräns

Delområde 1:

Kärnan

Kärnan är den till yta och volym största delen i förslaget och den som ligger mest centralt i Högsätra. På platsen finns idag framför allt Högsätrahuset (som föreslås ersättas med ett nytt Hälsans hus), parkeringsytor och en gång- och cykelbro. Idén med Kärnan är att flera nya kvarter förläggs längs Hälsostråket, den nya huvudgatan som binder ihop Entrétorget med Högsätra torg och fortsätter mot Högsätra skola, aktivitetsområdet och ängen. Hälsostråket korsas av tvärgator som definierar de nya kvarterens utbredning.

En ny entré med ett torg skapas till området när dagens två trevägskorsningar på Läroverksvägen slås ihop till en cirkulationsplats. Dagens gång- och cykelbro över Läroverksvägen ersätts med en ny bro över Södra Kungsvägen och Lidingöbanan, se också avsnittet *Torg, gator och trafik*.

De nya kvarteren ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och med variation i både form, färg och skala. Illustrationerna här bredvid visar hur husen skulle kunna se ut, gestaltningen kommer att studeras närmare i detaljplaneskedet. Målet är att den nya miljön ska upplevas trygg och mänsklig. Skalan, i snitt fem våningar, är ett medvetet grepp för att skapa en kontrast mot den befintliga miljön som i flera delar är relativt storskalig.



Högsättras nya entré med torg, cirkulationsplats och Hälsans hus sett från Läroverksvägen.

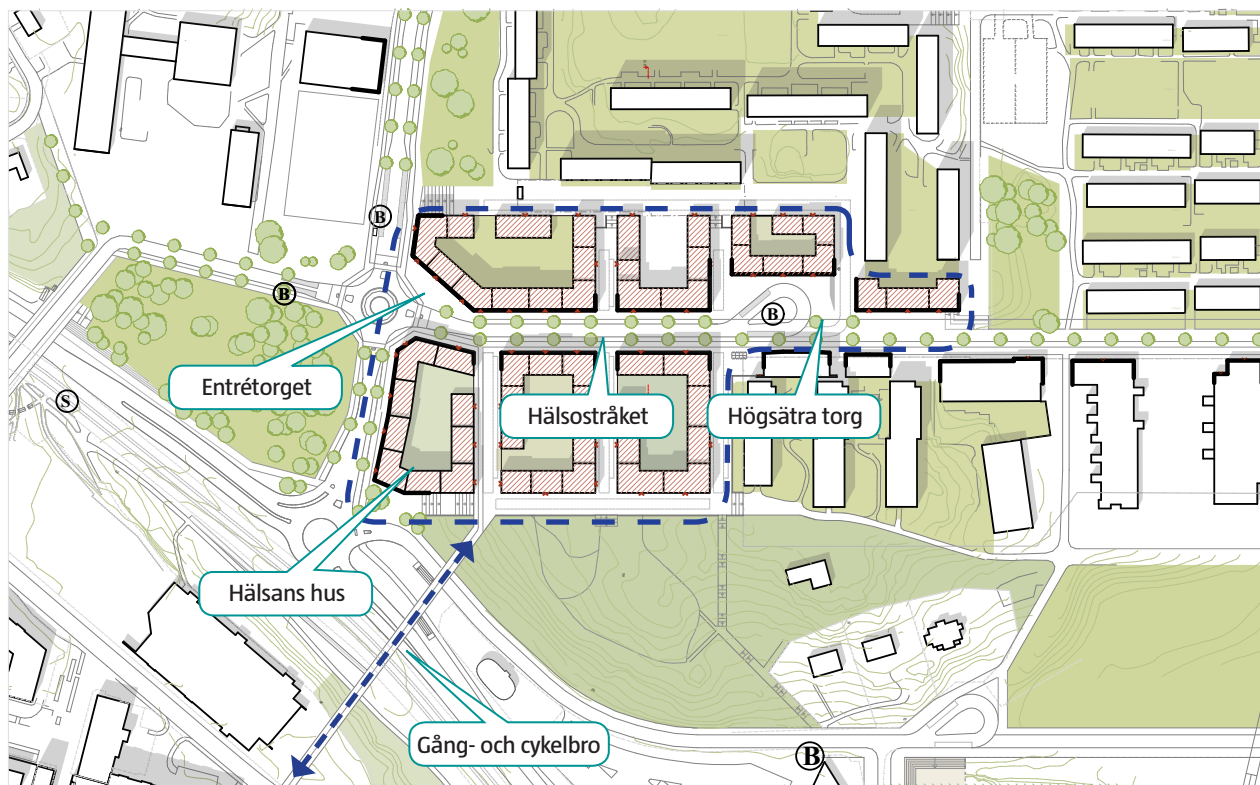
Det innebär inte att alla nya hus måste vara fem våningar, höjden kan och bör variera.

Ett stråk, med arbetsnamnet Hälsostråket, binder samman området. Målet med Hälsostråket är att gatan ska upplevas som grön, trygg, inbjudande och fylld med aktiviteter, och det är viktigt att husen längs gatan bidrar till detta. Därför är det viktigt att de i så stor utsträckning som möjligt byggs med lokaler i bottenvåningen, antingen för kommersiella eller för andra ändamål. Det är också viktigt att entréerna till bostadshusen vetter mot

gatan så att människor som går in och ut ur husen bidrar till liv och rörelse.

Strukturen med kringbyggda innergårdar möjliggör en offentlig sida mot gatorna och en lugn, privat gård som dessutom är skyddad från omgivande buller. Gårdarna rymmer plats för lek och annan utvistelse.

De två tvärgatorna på norra sidan Hälsostråket är anpassade till de befintliga in- och utfarterna till gula husens garage, vilket innebär att dessa



Delområde Kärnan med nya kvarter och två torg längs Hälsotråket. I söder ny gång- och cykelbro mot Larsberg och Dalénum.

kommer att fortsätta fungera som idag. Parkering till alla nya bostäder och verksamheter ska ordnas i garage under de nya kvarteren.

Kvarteren norr om den nya infarten kan byggas ut efter en marköverlåtelse och fastighetsreglering mellan staden och bostadsrättsföreningen Kantarellen 11.

Hälsans hus

I programmet föreslås en struktur som möjliggör att ett nytt kvarter, med arbetsnamn *Hälsans hus*,

skapas mot Läroverksvägen. Kvarteret är tänkt att inrymma de verksamheter som idag finns i Högsätrahuset med till exempel apotek och café mot gatan. I de nedre våningsplanen kan vårdrelaterade verksamheter som husläkarmottagning, mödravårdscentral, barnvårdscentral finnas. I de övre våningarna föreslås bostäder. De nedre våningarna med verksamheter kan ägas av en fastighetsägare medan en bostadsrättsförening eller annan aktör skulle kunna äga de övre delarna som kan upplåtas med bostadsrätt eller hyresrätt.

Parkering anläggs under hela kvarteret i garage och nivåskillnader utnyttjas för kostnadseffektiva lösningar i en till två nivåer. När verksamheterna i Högsätrahuset flyttat in i nya Hälsans hus kan Högsätrahuset ge plats åt två nya bostadskvarter. I samband med detaljplanering behöver politiska beslut om investering i Hälsans hus fattas.

Riktlinjer för fortsatt planering av delområdet

Förslaget innebär att nya bostadshus byggs framför de skivhus som vetter mot söder. När området detaljplaneras kommer det att bli viktigt att tänka på hur de nya husen påverkar de boende som får förändrad utsikt.

Kvarteren behöver utformas så att efterfrågan på parkeringsplatser för både befintliga och föreslagna kvarter kan mötas inom respektive fastighet. Besöksparkering för dagens servicehus, vård- och omsorgsboende samt hospice (30 parkeringsplatser) och verksamheterna i Hälsans hus behöver säkerställas som kantstensparkering och i garaget under Hälsans hus. Se också avsnittet *Parkering under Torg, gator och trafik*.

Nya bostäder

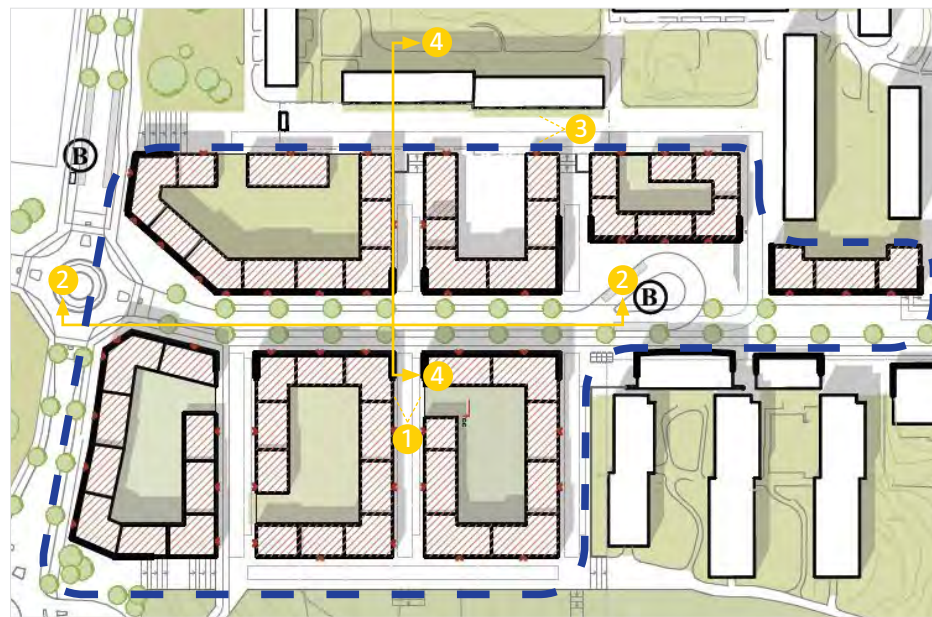
Våningshöjder, och därmed antal bostäder, bestäms i detaljplaneskedet. Flerbostadshus med i snitt fem våningar skulle innebära cirka 500 nya lägenheter.

Läs mer:

Utredning Högsätrahuset, den sammanfattas också i kapitlet Planeringsförutsättningar



1 Vy mot norr. Bilden visar gula husen med infart till befintligt garage i samma läge som idag och Högsättravägen i nytt läge med Hälsostråket som går genom området.



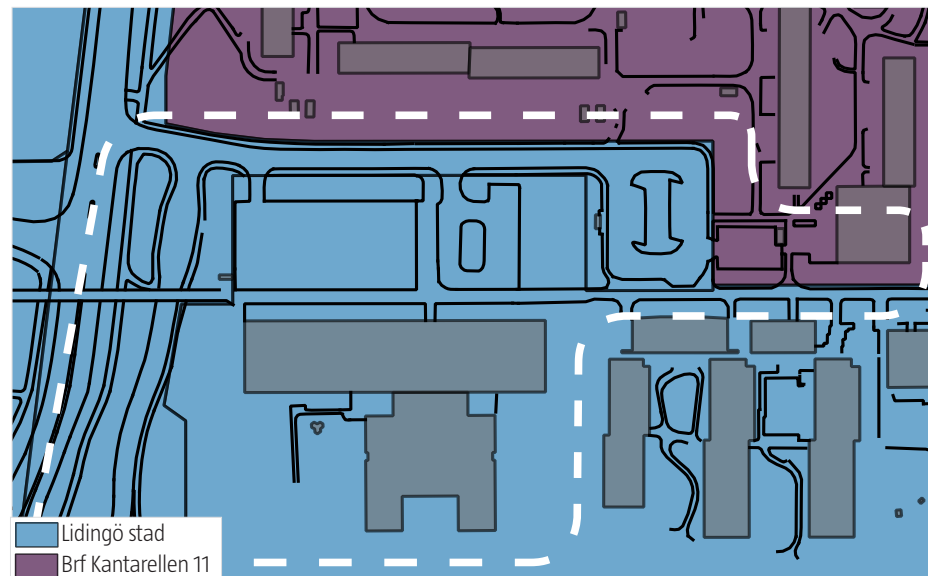
Orienteringskarta. Siffrorna svarar mot illustrationerna på uppslaget.



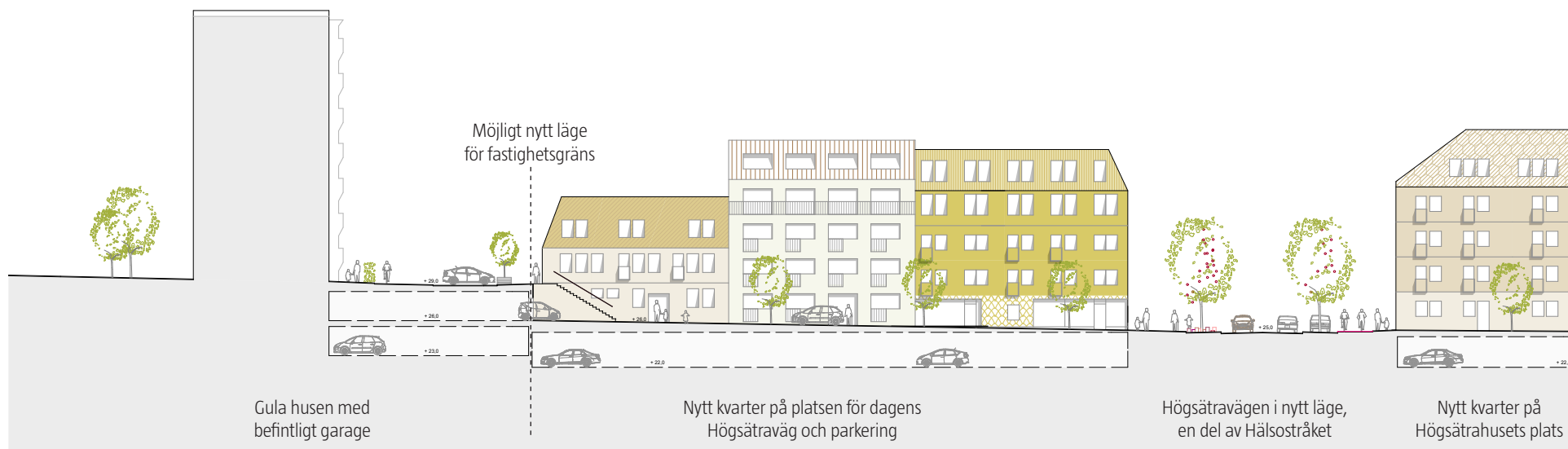
2 Fasader mot söder längs med Högsättravägen i nytt läge, en del av Hälsostråket.



3 Vy mot väster. Till vänster ny bebyggelse på platsen för dagens infartsväg till området och parkering. Till höger syns gula husen längst söderut.



Markägande idag. Förslaget för delområde Kärnan sträcker sig över både stadens mark och privatägd mark. I detaljplanskedet kan därför ändrade fastighetsgränser behöva studeras.



4 Sektionen visar hur förslaget förhåller sig till befintlig bebyggelse. Till vänster gula husen med befintligt garage i två plan (dagens in- och utfarter blir kvar i oförändrat läge). Streckad linje skulle kunna bli nytt läge för fastighetsgräns. På dagens Högsättraväg och parkering föreslås nya kvarter med garage. Till höger Högsättravägen i nytt läge som en del av Hälsotråket samt nya kvarter på Högsättrahusets plats.

Delområde 2:

Kvarteret Värmen

Nya bostadshus i kvarteret Värmen skulle kunna bidra till ökad trygghet längs Läroverksvägen. Nya hus på platsen för områdets tidigare panncentral kan ge goda bostäder i naturnära läge samtidigt som förorenad mark kan tas om hand. Husen utformas med hänsyn till intilliggande skog med naturvärden.

I kvarteret låg tidigare området panncentral. Panncentralen är borttagen men föroreningar efter den kan finnas kvar i marken. Därför ska marksanering utföras i samband med nybyggnation.

Nya bostäder på den här platsen kan bidra till ökad upplevd trygghet mot Läroverksvägen och Lillåkersvägen, som i dialogerna pekades ut som otrygga. Marken ägs av Lidingö stads tomtaktiebolag.

Riktlinjer för fortsatt planering av delområdet

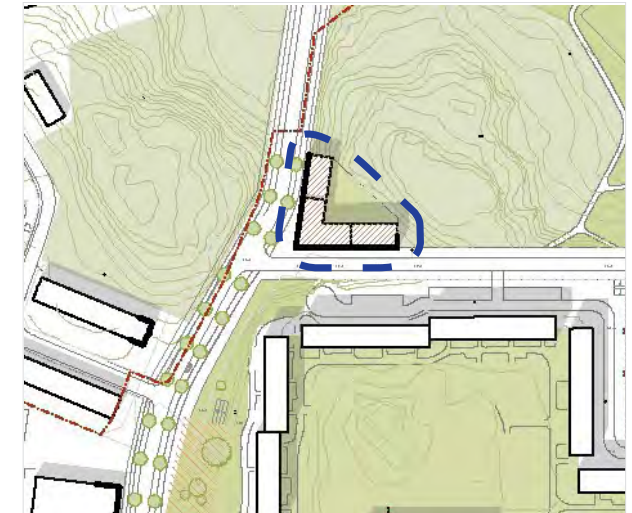
En tydlig avgränsning mellan den nya bostadsfastigheten och skogen bör eftersträvas för att visa gränsen mellan offentligt och privat. Syftet är att skogen även fortsättningsvis ska vara och upplevas som allmän plats. Det kan lösas på olika sätt, till exempel genom nivåskillnader.

Nya bostäder

Våningshöjder, och därmed antal bostäder, bestäms i detaljplaneskedet. Flerbostadshus med i snitt fem våningar skulle innebära cirka 50 nya lägenheter.



Platsen idag sedd från Läroverksvägen.



Delområde 2: Kvarteret Värmen.



Vy från Läroverksvägen mot öster. Bilden visar förslag till nya bostadshus till vänster, Lillåkersvägen i mitten och befintliga gula husen till höger. Nedan samma vy i skymning.



Delområde 3:

Lillåkersvägen

**På denna plats kan två nya bostads-
kvarter byggas under förutsättning att
Lillåkersvägen dras om och att tillräckligt
antal parkeringsplatser för både befintlig
och ny bebyggelse säkerställs. Det kan
bli bra bostäder med positiv påverkan på
tryggheten.**

Marken ägs till största delen av bostadsrättsföreningarna Kantarellen 11 och Kantarellen 12. Två nya bostadskvarter kan byggas på varsin sida av Lillåkersvägen, men först behöver vägen läggas om i en L-form istället för dagens kurva, se planillustration till höger.

Riktlinjer för fortsatt planering av delområdet

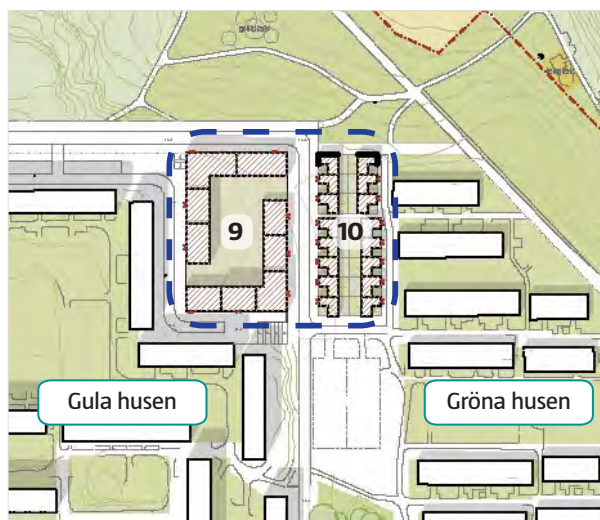
Förslaget innebär att nya bostadshus byggs framför de skivhus som vetter mot nordost. Detaljplanen behöver därför säkerställa maximal byggnadshöjd och utformning med hänsyn till de boende som får förändrad utsikt.

I samband med detaljplanering för delområdet är det lämpligt att också skydda kulturmiljöerna gula och gröna husen genom skydds- och varsamhetsbestämmelser.

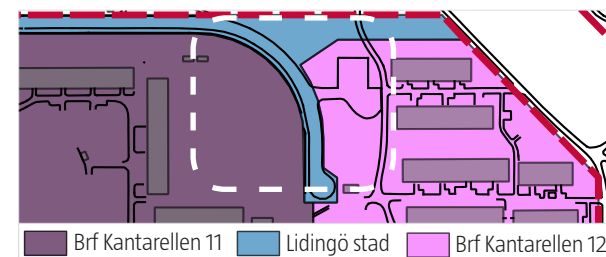
Kvarteren behöver utformas så att både befintlig och tillkommande bebyggelse som lägst uppfyller stadens parkeringsnorm inom respektive fastighet, se avsnittet *Parkering under Torg, gator och trafik*.



Vy från nordost. Om Lillåkersvägen rätas ut kan nya kvarter byggas på parkeringsytor m.m. mellan gula och gröna husen.



Delområde 3: Lillåkersvägen. Två nya kvarter (nummer 9 och 10) föreslås på platser som idag används för parkering med mera.



Markägande idag. Gula husen till vänster, gröna husen till höger och Lillåkersvägen i mitten.

Nya bostäder

Våningshöjder, och därmed antal bostäder, bestäms i detaljplaneskedet. Flerbostadshus i kvarter 9 med i snitt fyra våningar skulle innebära cirka 100 nya lägenheter. Flerbostadshus i kvarter 10 med två våningar skulle kunna innebära cirka 30 nya lägenheter eller cirka hälften så många radhus.

Utredningsområde:

Aktivitet och idrott

Högsätra är redan idag tyngdpunkt för hälsoaktiviteter, idrott och föreningsliv på Lidingö. Fler och modernare lokaler för idrott efterfrågas och det är dags att se över dagens idrottsområde tillsammans med övriga Högsätra. Staden föreslår att idrottsområdet utvecklas till ett aktivitetsområde – ett nav för motion och möten på Hälsans ö. Det handlar om att inom- och utomhusaktiviteter, föreningsliv, spontanidrott, kultur och fritidsgård växer samman till en inbjudande och öppen mötesplats för alla åldrar.

Planprogrammets två utredningsområden är utredda på en mer översiktlig nivå än de tre delområdena. Syftet är att visa på vad som behöver utredas vidare i fortsatt planering. Programmet pekar ut riktlinjer för fortsatt utveckling, men frågor om hur och när investeringar i lokaler och infrastruktur ska göras kräver separata beslut.

För utredningsområdet aktivitet och idrott handlar programmet dels om stadsbyggnadsfrågor som struktur, landskapsbild och naturvärden, dels om områdets innehåll. För att uppnå visionen för Högsätra om *en attraktiv, innehållsrik och trygg stadsdel för boende och besökare* behöver idrottsområdet utvecklas avseende områdets identitet, utformning och trygghet. Det bör göras med en långsiktig helhetssyn som är öppen för framtida behov. Exempelvis skulle studentbostäder eller



Högsätra som är en tyngdpunkt för idrott och rekreation redan idag kan utvecklas till ett aktivitetsområde för hela Lidingö. Bilden visar befintliga anläggningar.

små lägenheter för unga kunna utredas för att öka tryggheten och bidra till ett mer blandat innehåll i området.

Idrottsområdet i programområdets sydöstra del är välansvänt av idrottsföreningar och ligger strategiskt mellan flera stråk viktiga för Lidingöbornas rekreation. Föreningslivet är starkt och växande på ön. Nya lokaler efterfrågas samtidigt som dagens idrottsområde har vissa brister. Dialogsvaren visar att många upplever framför allt miljöerna runt idrottshallarnas baksidor och parkering som otrygga. Här finns också en storskalighet som upplevs som ödlig och området är folktomt under vissa tider på dygnet.

Förslaget innebär att goda kopplingar till värdefulla rekreationsområden ska behållas och utvecklas, det handlar om stråket mot Kottlasjön och att knyta ihop idrottsområdet med parkstråket i norr. Öppenheten i dalgången är en tillgång som ska bevaras. Slutningen söder om skolan är omtyckt som pulkabacke vintertid och plats för festival sommardag, vilket är viktigt att beakta i fortsatt planering. Här finns också en utvecklingspotential där föreningslivets idrottsutövande under mer ordnade former kan blandas upp med spontanidrott och lek. Stora ytor finns till förfogande.

Yteffektiv och miljösmart planering

Dagens idrottsområde är omgivet av höga natur- och rekreationsvärden. Det är en tillgång för hälsoaktiviteterna och upplevelsen av området men utgör samtidigt en begränsning för aktivitetsområdet – det kan inte växa utåt i naturen, endast inåt. Det innebär att området behöver planeras på ett yteffektivt sätt för att minska ytan byggnaderna upptar på marken. Smart planering med ett helhetsgrepp om alla verksamheter ger också möjlighet att spara energi och utnyttja resurser effektivt vid både byggnation och drift. Att samlokalisera olika aktiviteter ger lägre kostnader för bemanning, skötsel och uppvärmning.

Flera av de befintliga idrottslokalerna svarar inte mot dagens behov och behöver på sikt helt eller delvis förnyas. Möjligheter till energieffektivisering vid nybyggnation innebär att det kan vara miljösmart att bygga nytt istället för att bygga om, ur ett livscykelperspektiv.

Nya lokaler efterfrågas

Inför programarbetet har staden undersökt den totala efterfrågan på lokaler för idrott och fritidsaktiviteter på Lidingö. Idrottsföreningar har intervjuats om sina framtida behov och sammanslagning av lokaler i och i anslutning till Högsåtra har övervägts. Lidingös samlade behov av idrottslokaler kan inte lösas i Högsåtra, men med utgångspunkt i de aktiviteter som finns i området idag kan nya möjligheter skapas inom dagens idrottsområde.

I planprogrammet reserveras mark på två platser inom aktivitetsområdet för idrotts- och fritidslokaler. Nedan listas önskemål från föreningsliv och staden. Uppskattningsvis handlar önskemålen to-

talt om cirka 18 500 kvm bruttototalarea. Innan nya lokaler kan byggas behöver investeringsbeslutas.

Aktivitetshall

En ny aktivitetshall med plats för ungdomsverksamheter, föreningslokaler och idrott önskas. Fritidsgården Kulan, med mötesplatser och kultur för ungdomar, skulle då få nya ändamålsenliga lokaler samtidigt som möjligheter till möten med andra aktiviteter uppstår. Fritidsgården, och därmed aktivitetshall, bör placeras nära skolan. Det bör övervägas att flytta in föreningsgården från Larsberg vilket bland annat är positivt för att få in seniorer och på så vis främja olika åldrar i aktivitetsområdet.

Aktivitetshallen bör ha två fullstora idrottshallar med banor om 20 x 40 meter, varav den ena bör ha flyttbar läktare godkänd för elitspel. Vidare finns behov av lokaler för dans och kampsport, scen, mötesrum, servering samt goda möjligheter till omklädning och förvaring av idrottsmateriel.

Gymnastik

Gymnastiken har behov av lokaler som är större än idag och önskar lokaler som inte behöver delas med andra så att utrustning kan stå kvar istället för att bokad lokaltid ägnas åt iordningställande innan och efter träningspass. Danica sporthall med nyligen gjorda investeringar bör vara utgångspunkt för eventuell utökning.

Ishallar

För isporterna konståkning och hockey finns idag två ishallar på olika platser. De bör samlokaliseras för bättre utnyttjande av teknik, personal och omklädningsrum.

Fotboll

Fotbollsplanen behöver bli kvar i ungefär samma läge som idag eftersom terrängen i övrigt är kuperad. Det bör undersökas om planen kan värmas upp vintertid med överskottsvärme från lokaler för att medge användning även under vintersäsongen. Det finns också behov av läktare och tillgång till omklädningsrum.

Utomhusaktiviteter

En bärande idé för aktivitetsområdet är att utomhusmiljön hänger ihop med inomhusmiljön. När området utformas ska trygga och stimulerande utomhusplatser lämpade för uppvärmning, parkour och andra utomhusaktiviteter skapas.

Bodal

I närliggande Bodal finns idag välanvända idrottslokaler i behov av översyn. Bollhallen för innebandy kan med fördel flyttas till föreslagna aktivitetshall i Högsåtra. Plats för detta måste då reserveras i aktivitetshallen. Tennisbanorna är ofta fullbokade och behöver bli fler, men det behovet kan av platsbrist sannolikt inte lösas inom Högsåtras aktivitetsområde. Fotbollsplanen används bland andra av den intilliggande skolan och bör därför vara kvar i området.

Badhusutredning

Staden har utrett möjliga platser för ett nytt badhus, två av de platserna ligger i Högsåtras utredningsområde för framtida utvecklingsmöjlighet, se nästa avsnitt. Ytterligare en plats har varit föreslagen i Högsåtra, i utredningsområdet för aktivitet och idrott, men har avfärdats med hänsyn till bland annat naturvärden och trafik.

Två lokaliseringsprinciper

– samlat eller uppdelat?

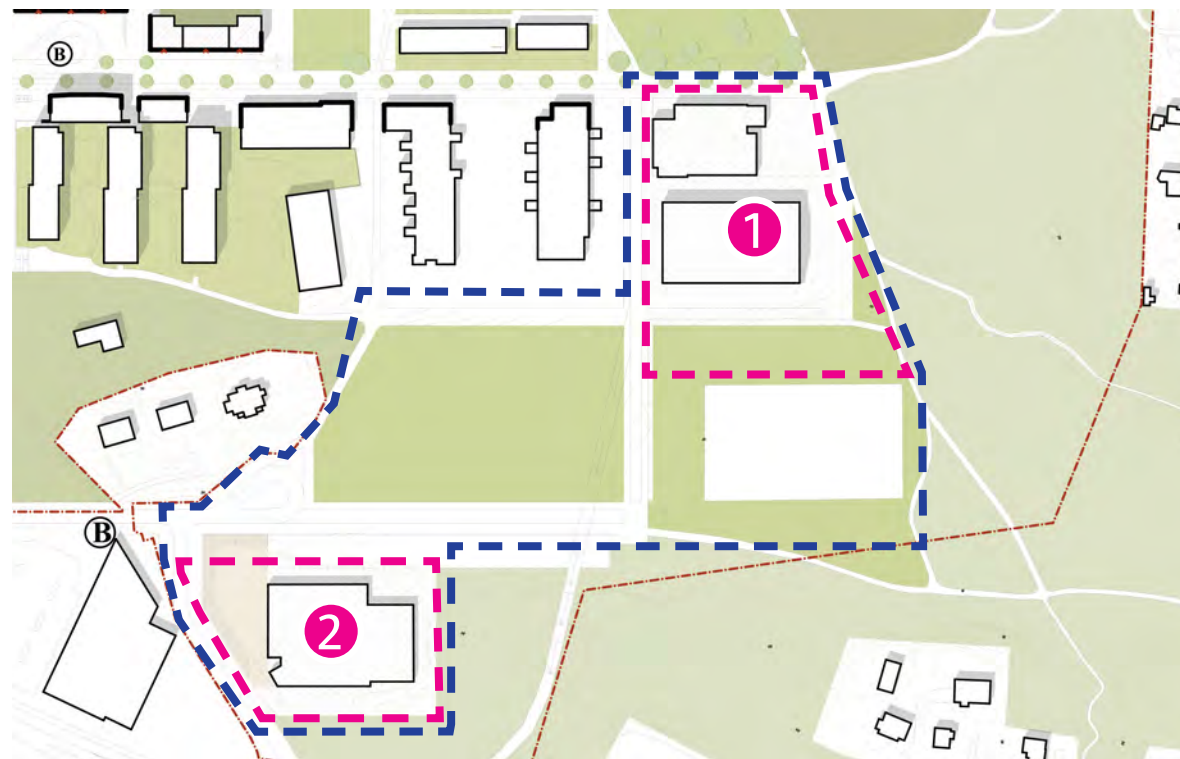
Det uppskattade lokalbehovet kan tillgodoses på flera sätt. Två schematiska lokaliseringsprinciper presenteras i en utredning av idrottsområdet. Båda löser lokalbehoven och passar in i den struktur som föreslås i planprogrammet, men de har olika för- och nackdelar för bland annat stadsbild och energieffektivitet. Lokaliseringsprinciperna utgör grund för vidare utredning och sammanfattas här intill. Efter programsamrådet fortsätter dialogen med föreningslivet om utformningen av aktivitetsområdet.

Riktlinjer för fortsatt planering av aktivitetsområdet

Oavsett lokaliseringsprincip behöver fortsatt planering förhålla sig till planprogrammets vision och ledstjärnor. "En attraktiv, innehållsrik och trygg stadsdel för boende och besökare" betyder här både hur aktivitetsområdet bör utformas och att aktivitetsområdet är viktigt för att Högsåtra som helhet ska uppfylla visionen. Av de fem ledstjärnorna ger värna natur- och rekreationsvärden och stärka och utveckla attraktiva och trygga stråk de grundläggande förutsättningarna för utformningen av aktivitetsområdet. Utöver det bör också nedanstående ses som riktlinjer för fortsatt planering.

Gestaltning

Aktivitetsområdet ska ha tydliga och välkomnande entréer. För hela aktivitetsområdet ska en sammanhållen känsla/identitet eftersträvas. Det kan handla om likartad skyltning, belysning, möblering och markbeläggning. Konstnärlig utsmyckning ska ske med kulturens betydelse för hälsan i åtanke.



Inom utredningsområdet för aktivitet och idrott (blå gräns) finns två platser som är lämpliga för bebyggelse (rosa gräns). Lokaliseringsprinciperna handlar om idrottslokalerna bör placeras samlat i norr (1) eller fördelas på båda platserna (1 och 2).

Lokaliseringsprincip Samlat

Lokaliseringsprincipen "samlat" innebär att samtliga lokaler för idrott och fritid samlas i aktivitetsområdets nordöstra del (1). Detta bedöms ge fördelar ur driftsynpunkt och för energieffektivitet samt en gemensam mötesplats inomhus för alla aktiviteter. Nackdelen är en stor byggnadsvolym som kan vara svår att passa in i landskapet och ger en lång baksida mot skogen. Ett sätt att göra baksidan mot skogen tryggare skulle kunna vara tillföra bostäder, till exempel studentbostäder eller små lägenheter för unga.

Lokaliseringsprincip Uppdelat

Lokaliseringsprincipen "uppdelat" innebär att två isrinkar anläggs i aktivitetsområdets sydvästra del (2) och övriga lokaler för idrott och fritid samlas i nordöst (1). Fördelar är mindre byggnadsvolymer som är lättare att passa in i landskapet och att idrotts- och fritidsaktiviteter uppdelade på flera platser kan bidra till ett mer levande område. Nackdelar är högre kostnader för drift och lägre energieffektivitet.



Aktivitetsområdet sett från sydost. Ängen i öster.

Den naturliga terrängen bör ses som en tillgång och utgångspunkt för planering. Exempelvis bör områdets lågpunkt, söder om parkeringen, utformas som en öppen dagvattenlösning för att hantera översvämningsrisk och ge fördröjning av dagvattenflöden vid stora regn. Med växlighet kan det bli ett positivt inslag i landskapet.

Byggnader ska anpassas till landskapet. Aktivitetsområdet ska vara attraktivt både på håll och när man närmar sig det. Förutom byggnadsvolymer kan det handla om detaljrikedom i fasadutformning, att eftersträva inslag av naturmaterial och gröna tak.

Genom att bygga på höjden minskas byggnaders fotavtryck på marken. Det bör övervägas om olika funktioner kan lokaliseras ovanpå varandra. För att anpassa takhöjder på hallar till omgivningen

bör det övervägas om lokaler som inte behöver ha fönster i marknivå kan läggas något under markytan, det vill säga delvis grävas ner. Det bör undersökas om tak på hallar kan användas för idrott eller andra utomhusaktiviteter på ett säkert sätt. Exempelvis kan sluttande tak utformas som läktare.

Såväl lokaler som utomhusmiljöer ska anpassas för äldre och personer med funktionsnedsättning. Lokaler bör i den mån det är möjligt medge flexibel användning över tid för att aktivitetsområdet ska kunna möta nya behov i framtiden.

Angöring och parkering

Aktivitetsområdet blir en målpunkt för många Lidingöbor, därför är det angeläget att utforma området så att det inbjuder till att ta sig till det genom att gå, cykla eller åka kollektivt. Det

innebär att området ska vara tryggt med gena och upplysta gång- och cykelvägar, säker cykelparkering under tak och busshållplats nära entréer. Efterfrågan på parkeringsplatser kan sannolikt lösas genom att dagens parkeringsyta utnyttjas mer effektivt, genom målade parkeringsrutor. I detaljplaneringen behöver parkeringstal beräknas utifrån omfattningen av de verksamheter som föreslås.

Plats för angöring med bil är viktig för individer med funktionsnedsättning, räddningstjänst och transporter. Avstånd mellan handikapparkeringsplatser och entréer får vara maximalt 25 meter. Plats för att släppa av besökare som kommer med bil är extra viktig nära ishallar för hockey eftersom spelarna har med sig tung utrustning.

Energismarta lösningar

Enligt Lidingös miljöprogram ska staden vara energismart genom att använda sig av innovativ teknik. För aktivitetsområdet handlar det främst om att minska energianvändningen för uppvärmning. Det bör undersökas hur värme kan återvinnas från ishallar, om fotbollsplanen kan värmas upp vintertid med överskottsvärme samt om solcellsanläggningar på tak är lämpliga. Byggnader ska ske på hållbart sätt i enlighet med miljöprogrammet.

Läs mer:

Utredning av idrottsområde

Miljöprogram 2016-2020

Tyck till!

Hur vill du att området för aktivitet och idrott ska utformas? Vad vill du att det ska innehålla?

Vilken princip tycker du är lämpligast för aktivitetsområdet? Samla eller dela upp?

Utredningsområde:

Framtida utvecklingsmöjlighet

Enligt översiktsplanen och de dialoger som föregått planprogrammet finns otrygga platser och behov av att koppla ihop Högsätra och Larsberg med trygga stråk längs Larsbergsvägen och Läroverksvägen. Det är möjligt att placera ny bebyggelse vid dessa platser vilket skulle kunna bidra till ökad trygghet. Det skulle också ge nya bostäder eller andra funktioner som skollokaler eller badhus samtidigt som Högsätra tydligare kopplas ihop med omgivande områden. Denna möjlighet föreslås studeras närmare längre fram.

Möjlighet finns att i framtiden utveckla förslaget ytterligare med exempelvis bostäder längs med Läroverksvägen och Larsbergsvägen. Styrkan i att utveckla även dessa platser, ligger dels i att fler bostäder kan byggas och i att bebyggelsen kan bidra till att området upplevs mer småskaligt. Idag är både Läroverksvägen och Larsbergsvägen breda gaturum utan bebyggelse i närheten, vilket leder till en känsla av otrygghet.



■ Ny bebyggelse
■ Framtida utvecklingsmöjlighet



Vy från Läroverksvägen mot öster. Till vänster visas nya hus i kvarteret Värmen samt Lillåkersvägen. Till höger visas hur det skulle kunna se ut med nya hus längs Läroverksvägen framför befintliga gula husen.

Alltför breda vägar kan leda till att den faktiska trafiksäkerheten försämras, utan att nödvändigtvis bidra till bättre framkomlighet. Om trafikrummet begränsas och Läroverksvägen ges karaktären av ett tydligt stadsrum istället för genomfartsled, innebär det att skyltade hastighetsgränser upplevs mer naturliga, vilket i sin tur ger en säkrare trafikmiljö för skolbarn med flera. Upplevelsen av Läroverksvägen som barriär i stadsbilden suddas ut och istället integreras Högsåtra och Larsberg där bebyggelsen hjälper till att "läka" en idag uppdelad stadsbild.

Ur ett trygghetsperspektiv är bostäder med fönster mot gatan positiva eftersom eftersom gatan befolkas mer och bostäderna ger en inofficiell övervakning vilket är särskilt betydelsefullt kvällstid. Smala gaturum med låga hastigheter och fasader med fönster inbjuder till gång- och cykeltrafik istället för bilresor vilket är positivt ur hållbarhetsperspektiv; ekologiskt då det är klimatsmarta transportsätt, ekonomiskt eftersom det avlastar gatusystemet och socialt då trygghetsaspekten förstärks samt spontana möten med andra underlättas.

Förslaget ligger i linje med Lidingö stads trafikstrategi där det förordas att ny bebyggelse ska förläggas i anslutning till befintlig infrastruktur. Närheten till kollektivtrafik är god, liksom i övriga Högsåtra.

Utformning av Larsbergsvägen samt eventuella bostäder och lokaler kan utredas i ett framtida detaljplaneskede.



Ängen i öster är omtyckt och föreslås bevaras.



Odlingslotter på Mosstorps gårde.



Referensbild naturlekpark: Hammarkullsskolan, Göteborg.
Bildkälla: Dahlströms Entreprenad AB.

Natur och parker

Lidingö stads grönplan pekar ut flera platser i Högsätra som är viktiga för både människor och den biologiska mångfalden. I planprogrammet föreslås att de platserna bevaras för sina natur- och rekreationsvärden. Vidare ska parker utvecklas och gröna samband stärkas. En ny naturlekpark föreslås komma tidigt i utbyggnaden av området

När Högsätraborna blir fler blir det allt mer viktigt att bevaka naturvärden både ur en ekologisk synvinkel och med hänsyn till vistelsevärden. Stadens grönplan formulerar tre mål Lidingös grönstruktur som alla är aktuella i Högsätra:

1. Lidingöborna har en god tillgång till parker och natur av god kvalitet i sammanhängande grönstruktur.

2. Lidingö har en långsiktigt fungerande grön infrastruktur med ett rikt och livskraftigt växt- och djurliv.

3. Lidingö har en stark identitet och attraktionskraft genom sina gröna kulturmiljöer och landskapskaraktärer.

För att bevara, förstärka och nyskapa grönstrukturen ska detaljplaneringen beakta de naturvärden som grönplanen redovisar och eftersträva att grönska integreras i den föreslagna bebyggelsen genom exempelvis växtbeklädda tak, innergårdar med växtlighet och trädkantade gator. Sådan grönska har utöver betydelse för biologisk mångfald också upplevelsevärden för människor och utjämnande effekt på lokalklimat.

En dagvattendamm bör anläggas i områdets lågpunkt för att fördröja dagvattenflöden vid kraftiga regn, men också för växt- och djurlivet samt landskapsbild, se också avsnittet *Dagvatten*. Inför programarbetet har en allmän naturinventering gjorts som kompletterar grönplanen. Den

identifierar ekologiska värden i Högsätra och bör fördjupas inför detaljplanering.

Platser med naturvärden är ofta också betydelsefulla för rekreation. De bör därför, i den mån det är möjligt utan att inkräkta på ekologiska värden, göras tillgängliga med goda gång- och cykelvägar samt inbjudande och trygga med belysning. Dagens gång- och cykelvägar i nord-sydlig riktning genom programområdet har potential att utvecklas till ett sammanhängande parkstråk (gul pil i kartan till höger) kantat av aktiviteter som spontanidrott, odling och grillplats. Norr om programområdet finns omtyckta odlingslotter. Möjligheten att iordningställa ytterligare mark öster om dessa bör undersökas.

Ett viktigt promenadstråk för många Lidingöbor är Kottlastråket (blå pil i kartan till höger) som börjar i programområdets sydöstra del och leder till Kottlasjön. Stråket ska behålla sin naturliga och lugna karaktär men bör göras mer inbjudande och tryggare i delen vid idrottsanläggningarna.



Gångavstånd från bostad till lekplats bör vara max 300 meter enligt Boverkets rekommendation, detta kan uppnås i hela programområdet. Detaljplaneringen bör säkerställa lekplatser både på innergårdar i bebyggelse och på allmän plats. Lekplatser ska vara tillgänglighetsanpassade och för besöksmål ska handikapparkering finnas inom 25 meter.

En viktig plats för rekreation är ängen i planprogrammets östra del. Den beskrivs av boende som ett andningshål och har höga vistelsevärden. I ängens västra del, i anslutning till de gröna husen, kan en naturlekpark växa fram. Parken föreslås ha en naturkaraktär och kan med fördel ge möjligheter till idrott och aktiviteter för olika åldrar. En styrka med platsen är att många får nära till den, både Högsätrabor och skolbarn. Parken bör tillkomma tidigt i utbyggnaden av området.

Utöver parker bör också gaturummen utvecklas för att stärka de gröna sambanden samt uppmuntra och möjliggöra lek och spontanitet på gatan. Här har Högsätravägen, som en del av Hälsostråket, en viktig roll där omdaning ska uppfylla fler mål än endast god trafikförsörjning till Högsätra. Det finns goda möjligheter att utveckla gatan med sittplatser, lekplatser samt utveckla grönstrukturen med träd, buskar och så kallade regnträdgårdar som både stärker gröna kvaliteter i gaturummet samtidigt som de kan rena dagvatten från vägen.

Grönmarkerade områden föreslås bevaras för sina natur- och rekreationsvärden, det vill säga att ingen ny bebyggelse föreslås men däremot upprustning av exempelvis parkmiljöer samt gång- och cykelstråk. Exakta gränser behöver utredas vidare i detaljplaneskedet. Grönplanen anger "högt" respektive "påtagligt" naturvärde för två områden inom programområdet.

Läs mer:
Grönplan för Lidingö 2014
Naturinventering

Torg, gator och trafik

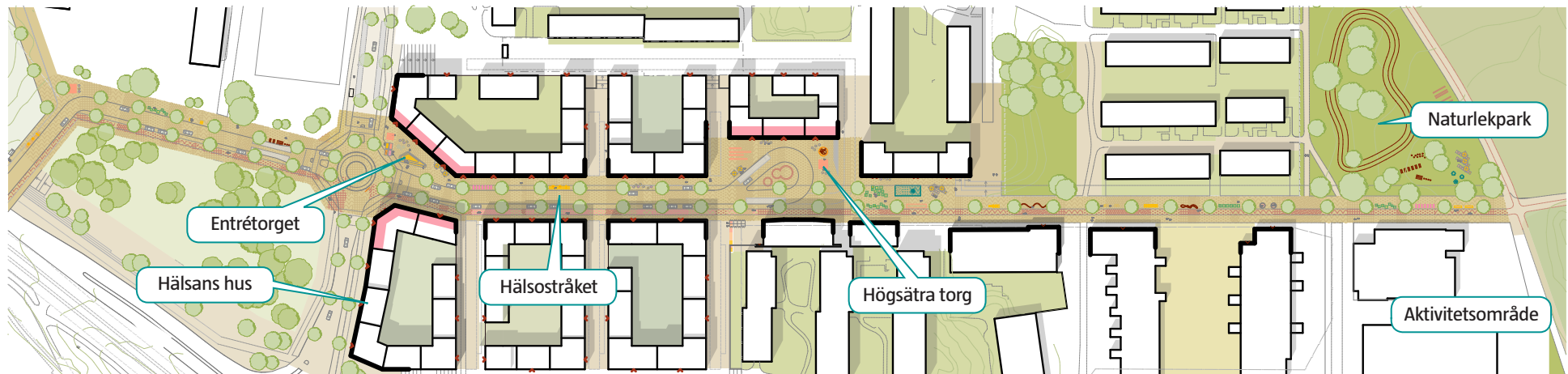
Planprogrammet innehåller flera förslag för alla trafikslag. Hälsotråket - ett sammanhängande gångstråk med aktiviteter föreslås genom området. Två torg och en gång- och cykelbro mot Larsberg och Dalénum föreslås liksom en cirkulationsplats på Läroverksvägen och åtgärder för ökad trafiksäkerhet.



Hälsotråket (markerat med pil) skulle kunna knyta ihop Larsbergsvägen och Högsättravägen med ängen.



Utformning av stråket och dess aktiviteter kan göras tillsammans av boende, föreningsliv och skolbarn.



Hälsotråket illustrerat från Larsberg i väster till ängen i öster. När husen längs med stråket byggts färdiga kan stråkets innehåll och utformning bestämmas tillsammans boende, skolor med flera. Fasader mot stråket som markerats med rosa skulle kunna vara byggnader med lokaler i bottenvåningar för handel och service.

Hälsotråket

Hälsotråket löper som en pulsåder genom området och knyter ihop utbildning, hälsa, vård, bostäder, torg och natur med ett pärlband av aktiviteter. Hälsotråket utgörs främst av Högsättravägen i nytt läge samt befintlig gång- och cykelväg mot ängen.

En mångfald av olika attraktioner kopplade till idrott, hälsa, lek och rekreation bildar mötesplat-

ser för olika åldrar. Stråket med sina olika attraktioner bidrar till ett rikare stadsliv.

Låt alla vara med! Evenemang ordnas där boende, skolor, äldreboende och idrottsföreningar får möjlighet att vara med att skapa platsen. Hälsotråket innehåll bör alltså väljas tillsammans med de boende samt skolor och förskolor i området under detaljplaneskedet.

Lekplatser och möbler kan placeras ut tidigt i processen innan stråket är färdigställt. Färdigställande av Hälsotråket behöver dock av logistiska skäl ske i ett sent skede av projektets utbyggnad.

Hälsotråket skulle också kunna knyta ihop Högsätra med Larsberg på ett tydligare sätt, läs mer under *Framtida utvecklingsmöjlighet*.



Entrétorget sett från Läroverksvägen.



Högsätra torg sett från Högsättravägen i nytt läge.

Torg

I programmet föreslås två torg längs Hälsostråket; ett vid Läroverksvägen som blir Högsättras nya entré och ett vid befintligt servicehus. Arbetsnamn för torgen är *Entrétorget* och *Högsätra torg*, namngivning kan ske tillsammans med Lidingöborna i samband med detaljplaneringen.

Barnen berättar i den tidiga dialogen att de vill ha ett aktivt torg som är lätt att ta sig till med cykel. Torget bör ha gott om sittplatser och en scen där man kan uttrycka sig. Barnens visioner handlar också om nya aktiviteter och varierade lekplatser på grönytorna i området.

Entrétorget

Entrétorget ligger i anslutning till den nya cirkulationsplatsen med busshållplats och viktiga



Illustration: Oliver, åk 4 Lilla Högsätra skola, 2014.

målpunkter som Hälsans hus och Gångsätrahallen, liksom många bostäder. Det är en urban mötesplats för både boende i Högsätra och Larsberg liksom besökare – en plats som skulle kunna

innehålla till exempel torghandel, café, skate, sittmöjligheter, fontän och offentlig konst.

Högsätra torg

Vid servicehuset där bussen vänder idag föreslås ett nytt torg som blir en lokal mötesplats främst för boende i Högsätra. Förutom busshållplats kan det finnas avkopplande sittmöjligheter och lokaler för café och butik. Också detta torg föreslås innehålla plats för aktiviteter såsom lekskulptur, schackspel, fontän och offentlig konst.

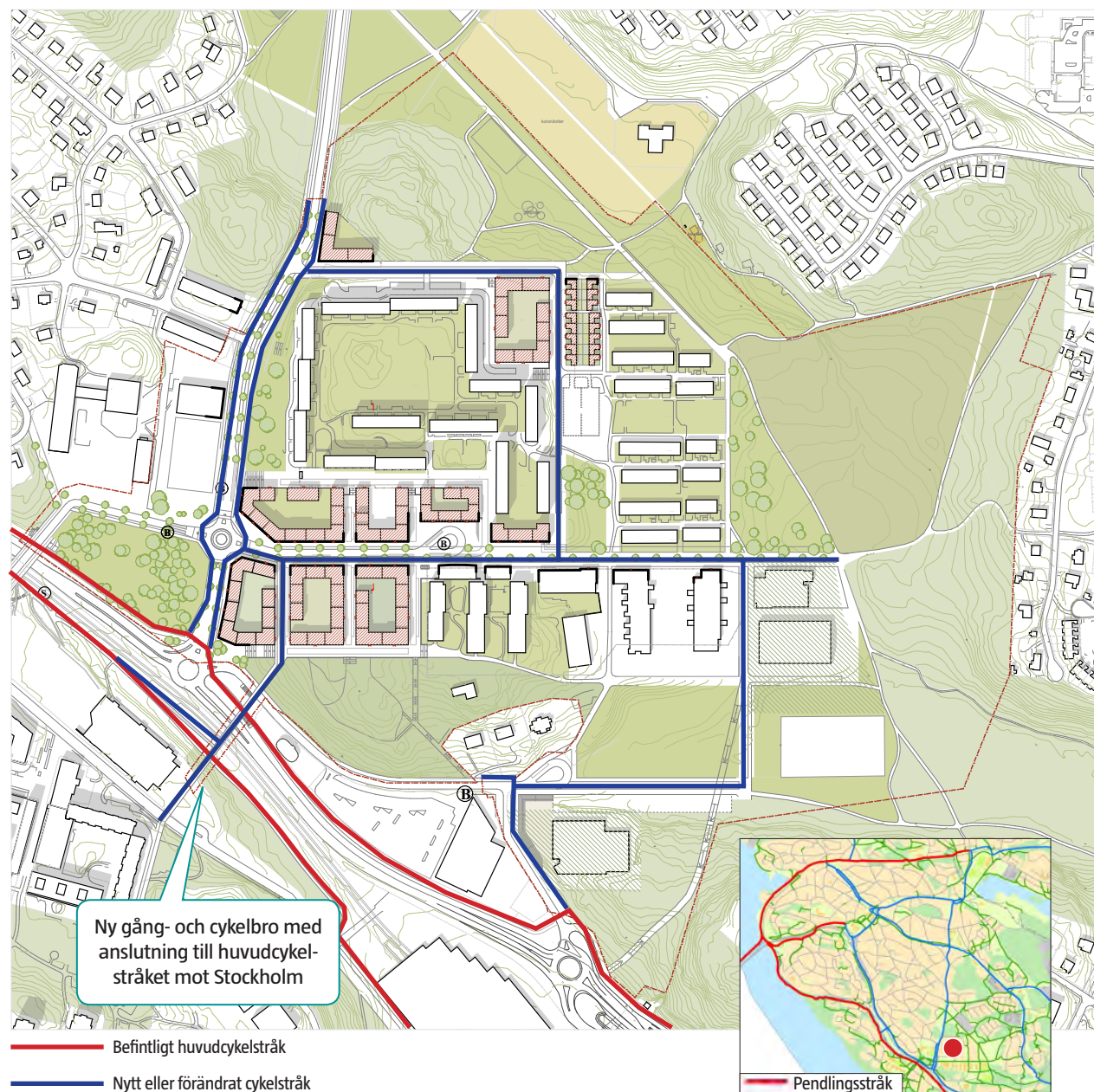
Gång- och cykelvägar

Enligt stadens trafikstrategi ska gång och cykel prioriteras före biltrafik. Det är viktigt att gång- och cykelvägnätet är gent och sammanhängande både inom stadsdelen och i kopplingarna mot andra stadsdelar och det befintliga nätet. Förslaget fokuserar på att ge fotgängare och cyklister generöst utrymme, samt där det är möjligt och rimligt, separera fotgängare, cyklister och fordons- trafik från varandra för att ge en god säkerhet och framkomlighet för samtliga trafikslag.

Trafiksäkerhet och framkomlighet för gång och cykel genomsyrar planprogrammet ur flera aspekter. Exempelvis föreslås en mer småskalig utformning för Läroverksvägen likaså för Högsätträvägen där även gång och cykel får mer utrymme än idag och bättre framkomlighet. Stråk för gång och cykel kan stärkas genom att de kantas av nya bostäder, vilket alla tre delområden med nya bostäder bidrar till.

Planprogrammet innebär en översyn av de övergripande vägnäten, inklusive gång- och cykelnäten. I samband med omläggning av Högsätträvägen och Läroverksvägen ges cykel- och gångnäten högre standard. För gående utvecklas två stråk, dels Hälsostråket, se föregående uppslag, dels parkstråket, se avsnittet *Natur och parker*.

Läs mer:
Trafikstrategi



Dagens gång- och cykelnät i Högsätträ med omnejd.

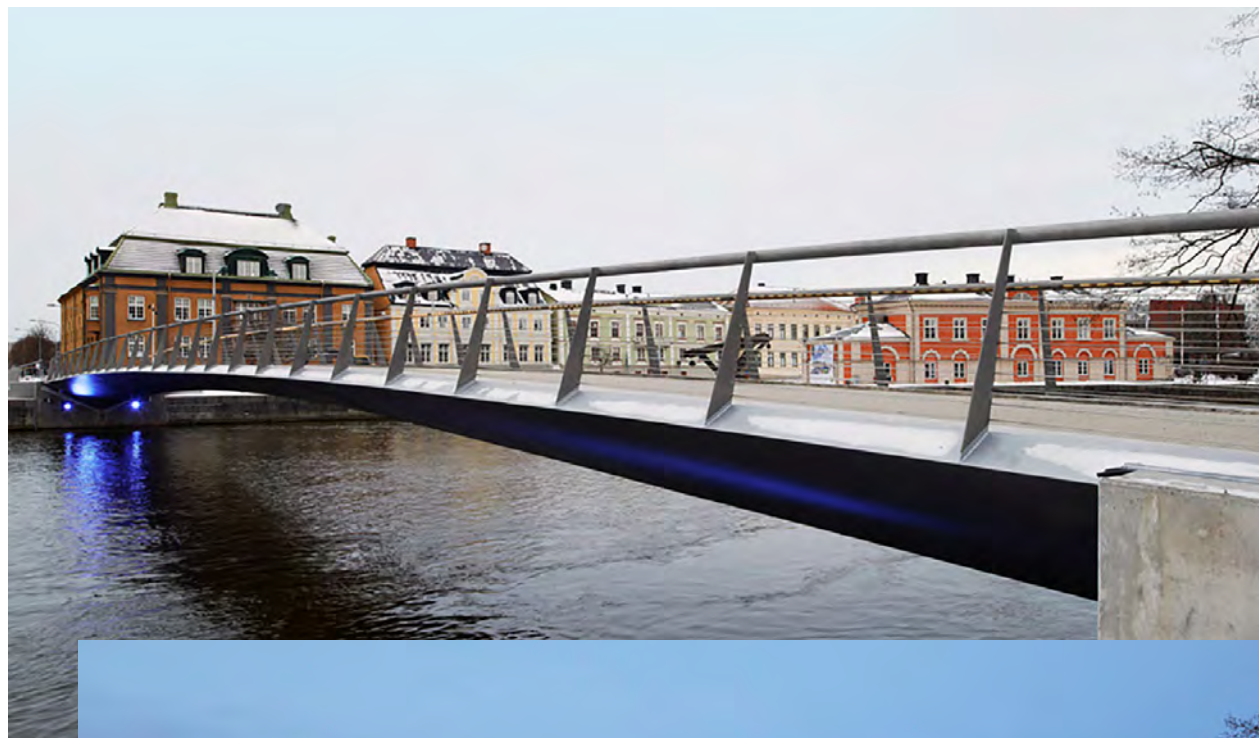
Ny gång- och cykelbro över Södra Kungsvägen

Högsätra och Larsberg upplevs idag som relativt separerade trots att områdena ligger nära varandra. Mellan områdena finns branta backar och högtrafikerade gator - både Läroverksvägen och Södra Kungsvägen ligger i naturliga sänkor och upplevs båda som trafikfarliga. Det är inte ovanligt att ungdomar springer över Södra Kungsvägen till och från Lidingöbanans hållplats vid Larsberg.

Idag finns en gång- och cykelbro över Läroverksvägen som tar upp höjdskillnaderna mellan områdena. Den befintliga bron behöver tas bort för att Hälsans hus ska kunna uppföras på föreslagen plats. En ny bro föreslås istället mellan en av de nya lokalgatorna i delområde Kärnan och Agavägen. Det nya läget knyter ihop Högsätra med både Larsberg och Dalénum, ansluter till Lidingöbanans hållplats, kopplar Högsätra till det regionala cykelnätet samt ger ett trafiksäkert och gent alternativ till spring över Södra Kungsvägen.

Föreslagen bro passerar över Lidingöbanans fastighet och ansluter till en fastighet i privat ägo. Fortsatt planering förutsätter fördjupad dialog mellan staden och fastighetsägarna.

Exakt utformning av den föreslagna gång- och cykelbron får utredas i detaljplaneskedet. Till höger referensbilder för en gång- och cykelbro: Tullhusbron, Norrköping. Bron tilldelades Stålbyggnadsinstitutets stora pris 2013. Bildkälla: LECOR Stålteknik AB.





Läroverksvägen med ny cirkulationsplats som ersätter trevägskorsningarna vid Larsbergsvägen och Högsättravägen.

Gator

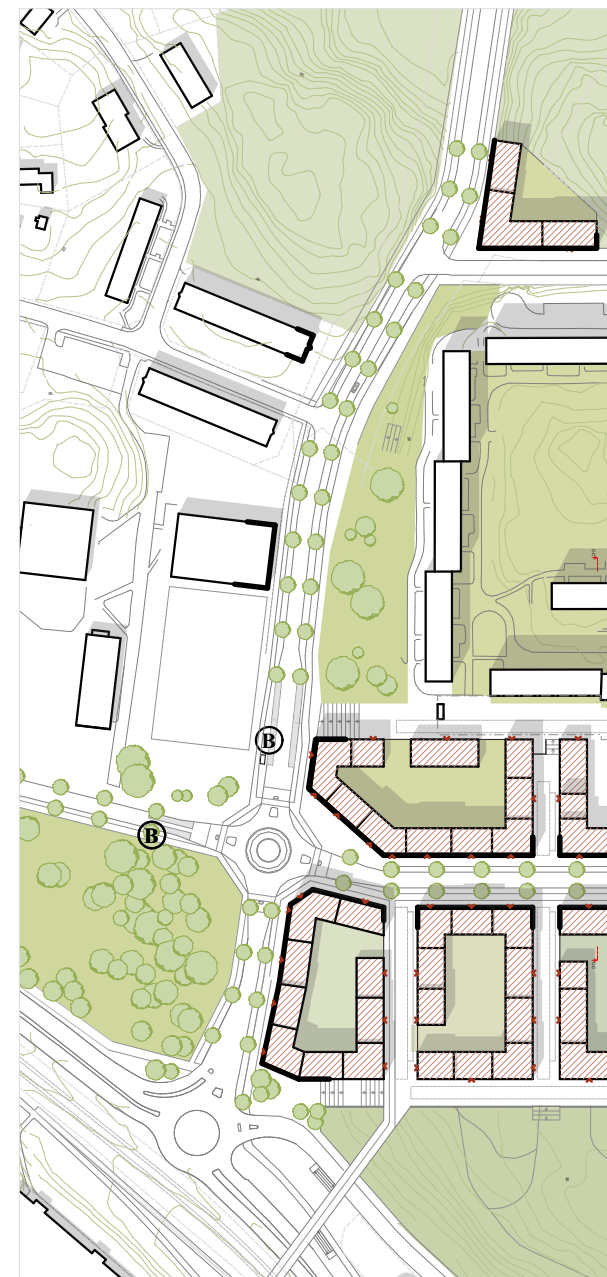
En viktig del i förslaget är att knyta samman Larsbergsvägen med Högsättravägen för att skapa ett tydligt, gent och sammanhängande stråk – Hälsostråket. Bland annat för att medge detta läggs Högsättravägen om till platsen för dagens sjukhusparkering och de två trevägskorsningarna på Läroverksvägen ersätts av en cirkulationsplats, se nedan.

Läroverksvägens utformning är en viktig del i området av flera skäl. Dels är det en huvudgata i Lidingös trafiksystem där vikten av framkomlighet är betydande, dels utgör det en fysisk och mental barriär för fotgängare och cyklister. Läroverksvägen föreslås ses över bland annat avseende trafiksäkerhet. Lillåkersvägen läggs om för att medge nya bostadskvarter.

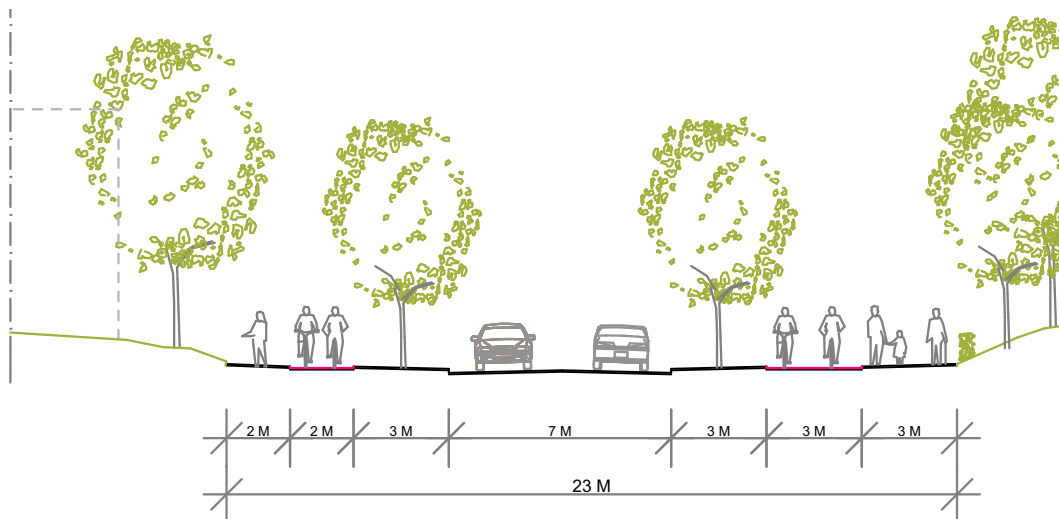
För att säkerställa acceptabel framkomlighet på Läroverksvägen, Högsättravägen och Larsbergsvägen föreslås en cirkulationsplats ersätta dagens två trevägskorsningar. Cirkulationsplatser bidrar till att hastighetssäkra korsningspunkter för oskyddade trafikanter eftersom bilister där saktar ner vilket ger god säkerhet för gående. Detta bedöms vara den bästa kompromissen mellan trafiksäkerhet och framkomlighet.

När den nya infarten till Dalénum från Södra Kungsvägen öppnas för trafik 2017 minskar trafiken över Larsbergsvägen. När infarten tas i bruk öppnas Mjölksurrevägen för genomfart från Södra Kungsvägen till Lerbovägen.

Läs mer:
Trafikplan
Trafik-PM

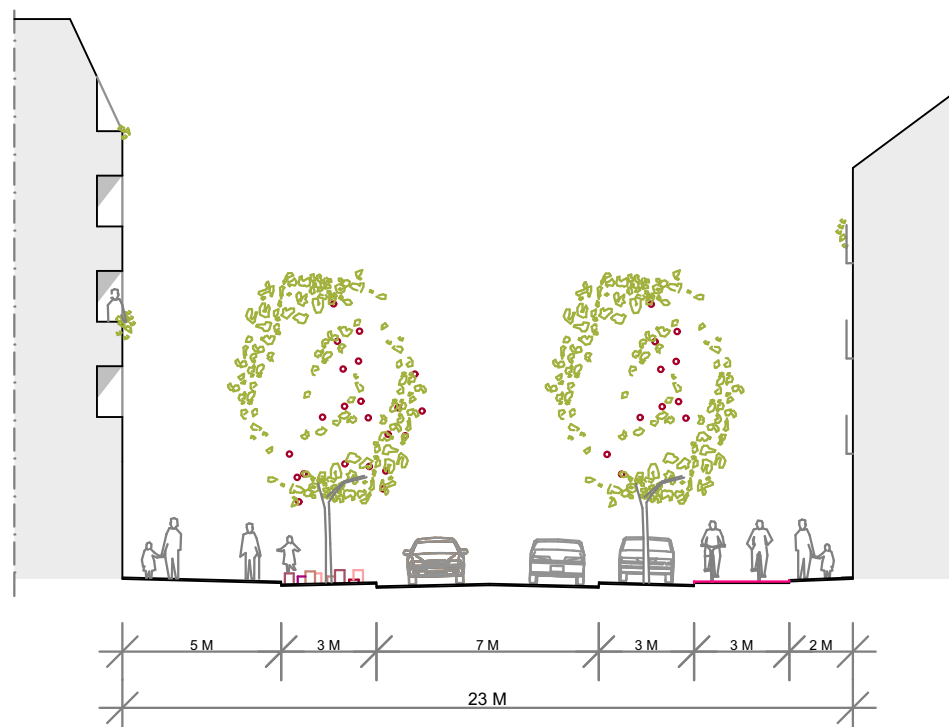


Läroverksvägen med ny utformning.



Sektion Läröverksvägen. Förslaget innebär att mer utrymme ges för gående och cyklister, körbanans bredd anpassas efter hastighetsbegränsning och träd planteras på vägens båda sidor.

Sektion Högsätravägen. Vägen är en del av Hälsöstråket som löper genom området. På vägens norra sida ges mer utrymme åt gående. Mellan trädplanteringarna kan sittplatser, lekplatser med mera anordnas. På vägens södra sida anläggs cykelbana bredvid trottoaren. Kantstensparkering anläggs mellan trädplanteringar på båda sidor.



Kollektivtrafik

Högsätraområdet är redan idag väl försörjt av kollektivtrafik. Området karaktäriseras av höjdskillnader som ibland kan upplevas som en barriär. En viktig funktion som har identifierats är möjligheten för bussen att fortsättningsvis trafikera Högsättravägen, och därmed stanna nära både bostäder, äldreboende, skola och idrott. Eftersom Högsättravägen är brant kan bussen vara ett sätt att undvika en krävande backe för personer med funktionsnedsättning och skapa bättre tillgänglighet.

En annan viktig koppling för Högsättraborna är Lidingöbanan. Den föreslagna gång- och cykelbron ger bättre tillgänglighet till Larsbergs station från Högsätra. Bron ger också en genare väg till pendelbåten från Larsbergs brygga vid Dalénum mot Stockholm och Nacka.

En ny infart till Dalénum öppnas för trafik under 2017. I samband med att en ny cirkulationsplats för infarten byggs på Södra Kungsvägen avser staden öppna Mjölksurrevägen för genomfartstrafik. Det möjliggör busslinjer direkt från Högsätra till Dalénum och pendelbåten vid Larsbergs brygga. Det är Stockholms läns landsting som svarar för planering och drift av kollektivtrafiken.

Tillgänglighet

Tillgänglighet för individer med funktionshinder på gator och i byggnader är alltid viktigt, men extra viktigt här med hänsyn till de särskilda boenden (servicehuset, vård- och omsorgsboendet samt hospice) som finns idag samt övriga vårdverksamheter som kan komma att inrymmas i Hälsans hus.

Av hänsyn till bland annat de särskilda boendena har förslaget utformats för att också framöver medge busstrafik uppför Högsättravägen. Busstrafiken dit är viktig eftersom området är kuperat och Högsättravägen, trots nytt läge, också fortsättningsvis kommer att vara brant.

Den föreslagna gång- och cykelbron är också angelägen ur tillgänglighets-synpunkt då den erbjuder fortsatt passage utan större höjdskillnader mot Larsberg när den befintliga gång- och cykelbron tas bort.

I samband med stadsutveckling av Högsätra kan gatumiljön utformas efter moderna riktlinjer vad gäller tillgänglighet. Bland annat kan övergångsställen anpassas för personer med fysiska funktionsnedsättningar genom sänkta kantstenar och kontrastmarkeringar för personer med synnedsättning.

Parkering

Lidingö stad har ambitiösa mål för att skapa möjligheter för Lidingöborna att göra miljömedvetna val. I stadens trafikstrategi utpekas målsättningen att ”80 procent av Lidingöborna väljer att gå, cykla eller åka kollektivt till arbetet år 2030”.

Parkering är ett av de viktigaste styrmedlen som finns för att skapa förutsättningar för ett mer hållbart resande samt effektivare markutnyttjande. Med tydliga riktlinjer kan parkering användas som ett effektivt verktyg inom samhällsplaneringen och utgöra en viktig del i arbetet för att uppnå stadens mål.

Typ av bostad/ verksamhet	Cykelplatser	Bilplatser
Lägenheter	2,1* per lgh	0,7** per lgh <i>alternativt: 9,2 per 1 000 kvm BTA</i>
Handel	19 (15) per 1 000 kvm BTA	19 (15) per 1 000 kvm BTA
Kontor	13 (1) per 1 000 kvm BTA	14 (2) per 1 000 kvm BTA

* Inklusive besöksparkering 0,5 cykelplatser per lägenhet.

** Inklusive besöksparkering 0,1 bilplatser per bilplats/lägenhet.

Tal inom parentes anger hur många av dessa platser som är avsedda för besökare.

När nya bostäder planeras är frågan om hur man löser parkering central för hur området ska fungera. Planering har ofta utgått från att det finns ett *behov* av parkeringsplatser, men det är viktigt att istället tänka att det finns en *efterfrågan* på parkeringsplatser. Hur stor den efterfrågan är, beror bland annat på utbudet av parkeringsplatser, hur de är reglerade, tillgången till kollektivtrafik och goda kopplingar med gång- och cykel.

Lidingö stad har en handlingsplan för parkering där målsättningen för parkeringsplanering har en tydlig roll i stadsutvecklingsprojekt:

- Ökad andel hållbart resande
- Effektivare markutnyttjande
- Attraktivare stadsmiljö

I handlingsplanen för parkering finns en parkeringsnorm som utgör riktlinje för nybyggnation, den återges förenklat i tabellen ovan.

Läs mer:

Handlingsplan för parkering



Gröna husen i kvarteret Kantarellen 12.



Gula husen i kvarteret Kantarellen 11.

Kulturmiljö

Planområdet rymmer flera kulturmiljövärden. Området som helhet är intressant som ett uttryck för sin tid, men framför allt är det kvarteren med de gula höga skivhusen och de gröna låga lamellhusen som är kulturhistoriskt värdefulla. I planprogrammet föreslås därför att befintliga bostadshus med innergårdar bevaras.

Högsätraområdet är intressant som en representant för 1970-talets planeringsprinciper och byggande. Det är boendemiljöerna som har de högsta värdena ur kulturmiljösynpunkt. Liksom i andra områden från samma tid kan dock offentliga miljöer, som parkeringsytor och baksidor, upplevas som otrygga och behöva ses över.

Förslagen i programmet, med rivning av det före detta sjukhuset och ny bebyggelse intill gula och gröna husen, innebär påverkan på Högsätra som helhetsmiljö. Det är därför angeläget att nytillskott dels håller hög arkitektonisk kvalitet för att tillföra nya värden till området, dels utformas med hänsyn till områdets arkitekturhistoriska, samhällshistoriska och stadshistoriska värden.

Programmet innebär inga nya hus inne i respektive bostadsområde. Däremot föreslås nya kvarter på parkeringarna i nordost, se delområde Lillåkersvägen. Ett nytt kvarter föreslås också på platsen för gula husens tvättstuga, se delområde Kärnan. Detta innebär att nya lokaler behövs inom fastigheten för en stor eller flera små tvättstugor. Förutom behovet av nya tvättstugor kan detaljplanarbetet behöva beakta behov av miljöstugor/lokaler för avfallshantering inom fastigheten. Tillägg i känsliga miljöer ska utföras varsamt och med god gestaltning.

Riktlinjer för fortsatt planering

Enligt översiktsplanen ska kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer skyddas i detaljplan. I samband med detaljplanering för delområdet Lillåkersvägen bör därför också kulturmiljöerna gula och gröna husen skyddas genom skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Ny bebyggelse i anslutning till gula och gröna husen behöver förhålla sig till kulturmiljöerna, det vill säga skillnaden mellan nytt och befintligt ska lätt gå att utläsa, till exempel genom att nytillskott avviker i skala och gestaltning.

Läs mer:

Högsättras bostadsbebyggelse (kvarteren Kantarellen 11 och 12) är inventerad, värderad och registrerad i Riksantikvarieämbetets bebyggelseregister www.bebyggelseregistret.raa.se

Förskolor och skolor

Förskolor

När nya bostäder tillkommer ökar behovet av förskoleplatser i området. Staden uppskattar behovet till cirka 100-150 nya förskoleplatser. I första hand utreds möjligheten att utöka antalet förskoleplatser på Treklöverns förskola som ligger i närområdet. I andra hand utreds möjligheten att använda bottenvåningar och innergårdar i ny bebyggelse på lämpliga platser. Vid planering av förskolor är det viktigt att beakta barns behov av tillräckligt stora, säkra och stimulerande utomhusmiljöer.

Skolor

I och i anslutning till programområdet finns ett flertal grundskolor. Staden bedömer att det ökade behovet av utbildningsplatser kan tillgodoses inom de skolorna.

Funchska villan

Sydost om Högsättrahuset ligger Funchska villan som tidigare använts som förskola. Det går inte att bevilja bygglov för förändringar av byggnaden enligt gällande detaljplan (marken får inte bebyggas). I samband med detaljplanering i området bör villan planläggas på nytt med flexibel användning, exempelvis för utbildning eller kulturellt och socialt ändamål.



Exempel på utformning av återvinningsstation.

Återvinning och avfallshantering

Planering för återvinning och avfallshämtning på Lidingö ska utgå från människans behov och önskemål, både vad gäller den som lämnar sitt avfall, likväl som för den som hämtar upp det. Det innebär att de boende i Högsättra bör uppleva att det är enkelt att lämna sitt avfall och att tillgängligheten är hög. För de som hämtar ska kraven på god arbetsmiljö uppfyllas.

Ur hållbarhetssynpunkt är det bättre att återanvända föremål än att återvinna material. På så vis utnyttjas olika produkters och materials livslängd maximalt vilket bidrar till att minska energiåtgång och klimatutsläpp samt sparar på ädliga

tillgångar. Åtgärder för att stödja återbruk bör därför komma i fråga i detaljplaneringen. För att främja omhändertagande av farligt avfall, materialåtervinning och energiutvinning bör fastighetsnära insamling övervägas i detaljplaneringen, exempelvis genom kretsloppsrum i flerbostadshus.

Ny plats för återvinningsstationen

En återvinningsstation föreslås vid det övre torget. Den är tänkt att ersätta dagens återvinningsstation på Lerbovägen. I valet av plats har beaktats att en återvinningsstation bör ta plats i stadrummet på ett naturligt sätt, vara tillgänglig för de boende i området och synlig för förbipasserande för att motverka nedskräpning. Det är angeläget att den nya återvinningsstationen blir ett positivt inslag i stadsbilden och det blir därför en viktig fråga för detaljplaneringen att utforma den så attraktiv som möjligt.



Från idé till verklighet

Fortsatt planering

När programmet godkänns av kommunfullmäktige fortsätter utvecklingen genom att detaljplaner tas fram.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan styr hur marken får användas, till exempel vilken mark som får bebyggas och vilka ytor som reserveras för gator, torg och parker. Plankartan är en juridiskt bindande handling som ger rättigheter och skyldigheter. I samband med detaljplanearbetet görs mer detaljerade studier kring var gator, parker, torg och bebyggelse placeras samt den planerade bebyggelsens volym och utseende. Gestaltning och utformning av miljöerna studeras och förprojekteras. Nödvändiga fördjupningar av utredningar av exempelvis markförhållanden, dagvatten, parkering och buller måste också tas fram.

Planprocessen

Under planarbetet ska ett samråd och en granskning ske. Då får allmänheten, myndigheter och andra berörda möjlighet att lämna synpunkter och påverka förslaget. Efter granskningen antas detaljplanen av kommunfullmäktige. Därefter har den som är berörd (sakägare) och lämnat in skriftliga synpunkter men inte fått dem beaktade möjlighet att överklaga antagandebeslutet. När antagandebeslutet vunnit laga kraft börjar detaljplanen gälla. Den blir då juridiskt bindande och byggnationen kan påbörjas.

Genomförande

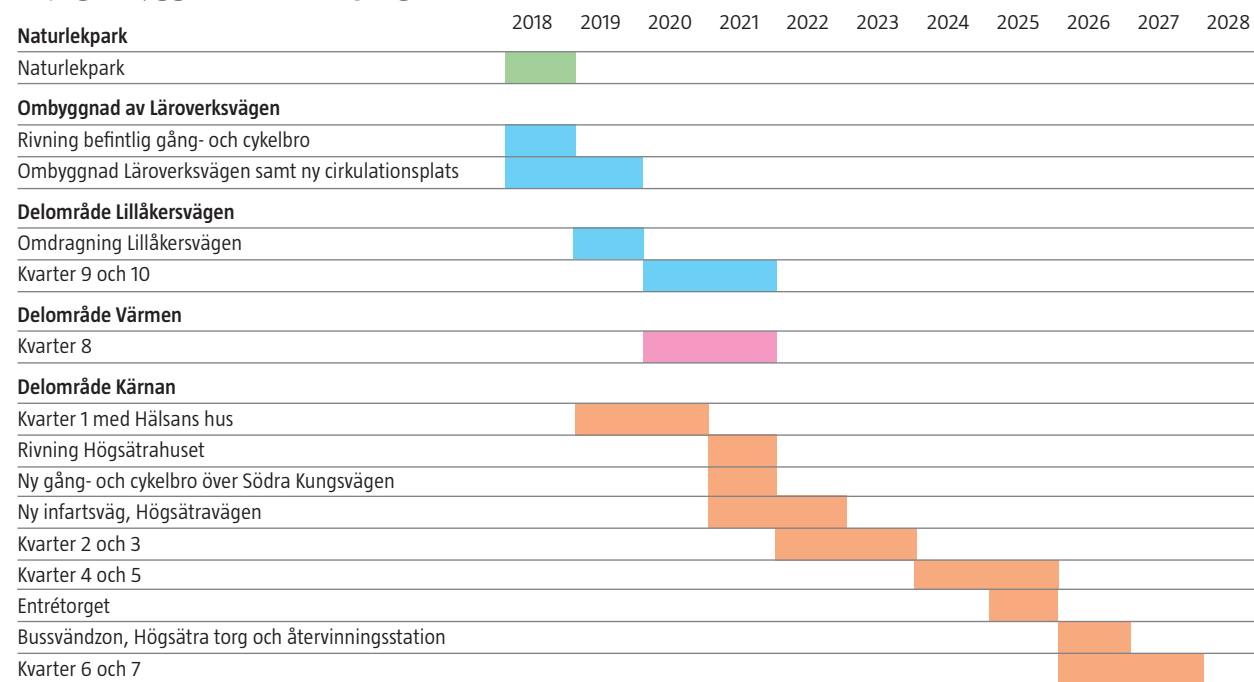


Programmets delområden med kvartersnumrering.

Programområdesgräns

Ett genomförande av planprogrammet sker under en längre tidsperiod. Det är därför viktigt att området är väl fungerande även under byggtiden och att störningarna i vardagen minimeras. För att stadsutvecklingen tidigt ska ge positiva tillskott till området bör föreslagen naturlekspark färdigställas i början av utbyggnaden. Genomförandet sker även med hänsyn till praktiska och ekonomiska konsekvenser och när detaljplanearbetet påbörjas kommer en tydligare etappindelning arbetas fram. Området skulle kunna vara färdigställt runt år 2030.

Möjlig utbyggnadstakt för programområdet



Utbyggnadsordning

Planområdet består av tre delområden. I två av dem, Kärran och Lillåkersvägen, sker utbyggnaden etappvis. Nedan beskrivs utbyggnadsordningen.

Möjlig utbyggnadsordning för delområde Kärran

- Läroverksvägen byggs om och en cirkulationsplats som möjliggör Högsättras nya entré skapas i korsningen där Läroverksvägen möter Larsbergsvägen.
- Rivning av befintlig gång- och cykelbro över Läroverksvägen. Bron ersätts av en ny gång- och cykelbro direkt över Södra Kungsvägen, väster om restaurang Max.
- Nya Hälsans hus (kvarter nr 1) uppförs på stadens mark. Parkering anläggs under hela kvarteret i garage och nivåskillnader utnyttjas för kostnadseffektiva lösningar i en till två nivåer.

- En ny gång- och cykelbro byggs från Hälsans hus över Södra Kungsvägen till Larsberg. Den tar upp, utnyttjar och utjämnar de naturliga nivåskillnaderna som finns mellan Högsätra och Larsberg.
- När verksamheterna i Högsätrahuset flyttat in i nya Hälsans hus kan Högsätrahuset tömmas, rivas och ge plats åt två nya bostadskvarter (kvarter nr 2 och 3) på stadens mark. Parkering anläggs i garage under kvarteren och även här utnyttjas nivåskillnader för kostnadseffektiva garage i flera nivåer.
- Den nya infartsvägen till området byggs ut, nya Högsätravägen. Ledningar förläggas i mark i anslutning till gatan. Infarten leder upp till en vändslinga för bussarna och i anslutning till den skapas en återvinningsstation och på sikt ett nytt torg.
- Två nya kvarter (nr 4 och 5) norr om den nya infarten kan byggas ut efter en marköverlåtelse och fastighetsreglering mellan staden och bostadsrättsföreningen Kantarellen 11. Parkering anläggs under byggnaderna och även här utnyttjas nivåskillnader för effektiva garage i flera nivåer.
- Ett torg skapas i anslutning till kvarter nr 6.

- Kvarter nr 6 kan byggas efter en marköverlåtelse och fastighetsreglering mellan staden och bostadsrättsföreningen Kantarellen 11.
- Kvarter nr 7 kan nu byggas ut på mark som ägs av bostadsrättsföreningen Kantarellen 11.
- Ett torg och en återvinningsstation i anslutning till bussarnas vändslinga anläggs.
- Hälsotråket färdigställs.

Möjlig utbyggnadsordning för delområde Lillåkersvägen

- Lillåkersvägen dras om i en L-form i stället för den halvcirkelform som gatans sträckning har idag. I anslutning till gatan läggs ledningar under mark.
- Omläggningen av gatan medför att plats ges åt ett nytt bostadskvarter (kvarter nr 9) på mark som främst ägs av bostadsrättsföreningen Kantarellen 11 och delvis av staden. Efter en marköverlåtelse och fastighetsreglering kan kvarteret uppföras. Den lägre bebyggelsen (kvarter nr 10) på bostadsrättsföreningen Kantarellen 12:s mark kan nu också ta form.

Konsekvenser under byggtiden

Ett genomförande av planprogrammet kommer leda till många positiva konsekvenser för området på sikt men eftersom utbyggnaden av planområdet planeras ske under en längre period är det viktigt att området ska kunna upplevas som attraktivt även under byggskedet. En 10-12 årsperiod är en lång tid och boendemiljön ska vara god även under utbyggnadstiden trots störningar som kan uppstå i form av buller från byggtrafik och maskiner, damm och vibrationer vid exempelvis rivningsarbeten.

Åtgärder som bör beaktas för att ledstjärnorna ska kunna gälla även under byggskedet är exempelvis att planera för att minimera byggavfall och beakta gestaltningen även för tillfälliga anläggningar samt att planera så att trafikflöden i form av gång-, cykel-, buss och biltrafik fungerar, liksom att parkeringsmöjligheter ordnas under byggtiden. Utbyggnaden kommer ske etappvis där respektive område byggs klart under en begränsad tidsperiod.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskap innebär bland annat ansvar för utbyggnad samt drift och skötsel av allmänna platser.

Alla allmänna platser och anläggningar som till exempel gator, torg, parker och cykelvägar ska ha en huvudman. Huvudmannaskapet kan vara antingen statligt, kommunalt eller enskilt och innebär bland annat ansvar för utbyggnad samt drift och skötsel. I Högsätraområdet kommer staden att vara ansvarig för allmänna platser.

Kommunalt huvudmannaskap och kostnadsfördelning

Staden är som huvudman för en allmän plats skyldig att se till att gator, cykelvägar och andra allmänna platser blir så pass färdiga att de kan användas för sitt ändamål i takt med att bebyggelsen på kvartersmarken färdigställs i enlighet med detaljplanen. När platserna helt har färdigställts ska de upplåtas för allmän användning vilket innebär att allmänheten ges fritt tillträde till dem på det sätt som detaljplanebestämmelserna redovisar, till exempel som "Gata" eller "Park".

När staden är huvudman för allmänna platser inom en detaljplan och då nya anläggningar är nödvändiga för att exploatera privat mark får staden ta ut kostnaderna för anläggande och förbättring av till exempel gator inom de allmänna platserna av fastighetsägarna i området, en så kallad gatukostnadsersättning. Fördelningen kan ske till exempel genom en gatukostnadsutredning. I den avgör och redovisar staden avgränsningen av det område inom vilket fördelning av kostnaderna ska ske, vilka kostnader som ska fördelas samt enligt vilken grund som fördelningen ska ske.

Staden ansvarar också för ny- och omläggningar av vatten- och avloppsledningar som krävs för att kunna ansluta de nya fastigheterna till det kommunala vatten- och avlopps nätet. Fastighetsägarna betalar sedan anläggnings- och förbrukningskostnader enligt gällande taxa.

Markägoförhållanden

Den största delen av marken inom programområdet ägs av staden. En mindre del mark där kvarter nr 8, Värmen, ligger ägs av Lidingö stads tomtaktiebolag som är ett kommunägt bolag. De största privata fastighetsägarna inom programområdet är Bostadsrättsföreningarna Kantarellen 11 och 12.

Marköverlåtelse

Det finns föreslagna kvarter som ligger tvärs över fastighetsgränser. Staden och bostadsrättsföreningarna i området behöver därför i nästa skede, detaljplaneskedet, ha en dialog som resulterar i marköverlåtelse och avtal om fastighetsreglering innan de aktuella kvarteren kan bli verklighet.

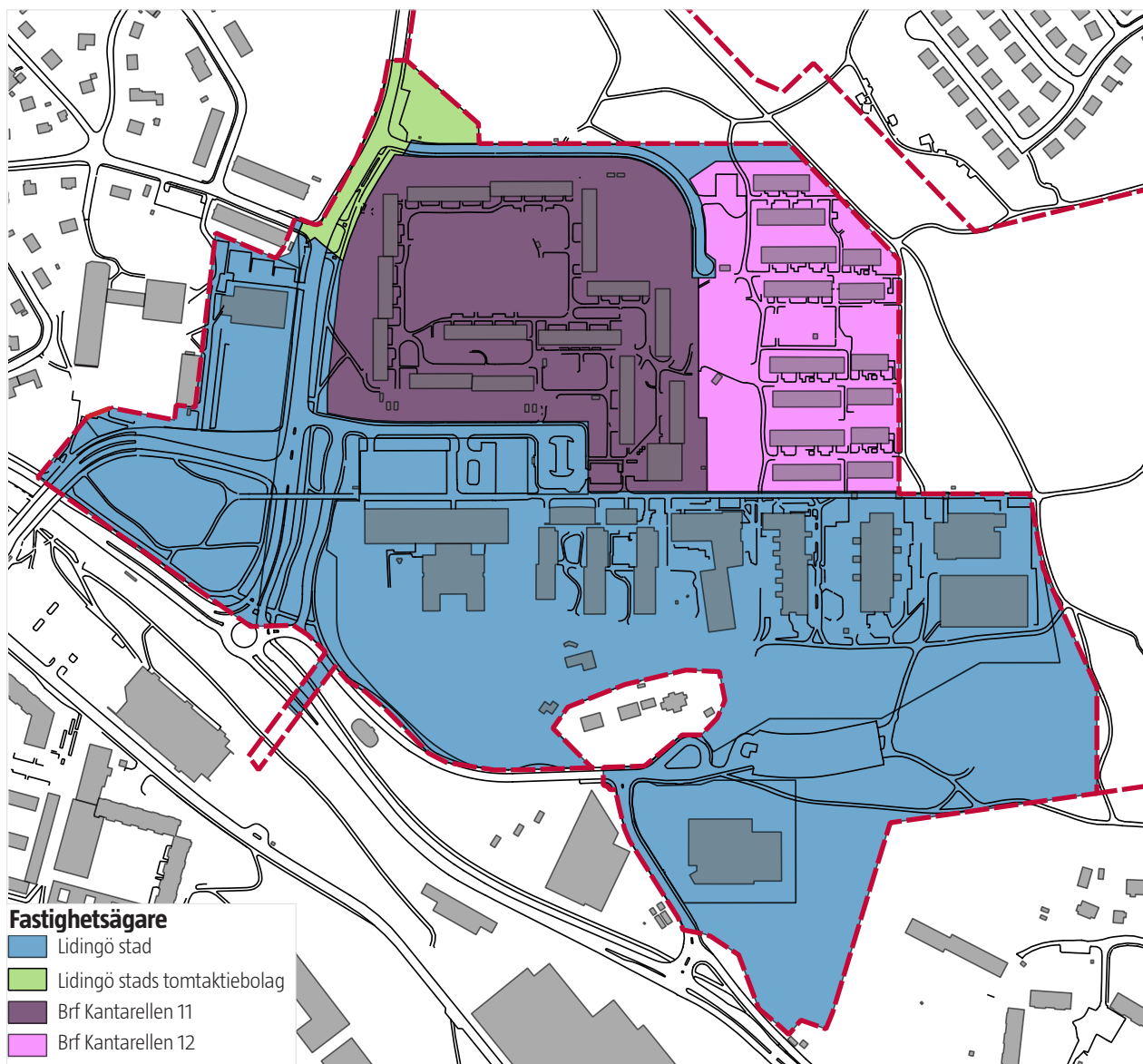
Markanvisningar

En markanvisning definieras som "en option att under en viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med staden om förutsättningarna för genomförande av ny bostadsbebyggelse eller annan exploatering inom visst markområde". Markanvisning kan ske antingen genom anbudsförfarande (exempelvis markanvisningstävling) eller genom att staden direktanvisar ett område.

I samband med att detaljplaner upprättas för programområdet kommer de delar av stadens mark som planeras för bostäder att markanvisas. Det kan göras innan eller under detaljplaneprocessen alternativt när detaljplanen är färdig och vunnit laga kraft.

Markanvisningstävling

Genom att bjuda in till en öppen markanvisningstävling utsätter man markförsäljningen för konkurrens och med syftet att skapa maximalt värde i



Markägoförhållanden 2016-03-15.

såväl monetära termer som kvalitet och lösningsförslag. Kommunen definierar ett markområde, vilken inriktning exploateringen ska ha samt ett antal kriterier som kommer bedömmas av en jury. Kriterierna kan exempelvis beröra områdena ekonomi, gestaltning och hållbarhet. Intresserade byggherrar lämnar genomarbetade förslag där det framgår hur kriterierna hanterats samt ett bud på marken. Byggherren ges också en stor möjlighet att bidra med egna innovativa lösningar som bidrar till områdets kvalitet. Den byggherre som lämnar det för kommunen mest fördelaktiga förslaget samt uppfyller ställda krav vinner tävlingen. Byggherren förvärvar sedan marken i och med ett marköverlåtelseavtal med staden där förutsättningarna för förvärvet regleras. Marken tilldelas alltså en byggherre i konkurrens med andra.

Avtal med exploatörer

Markanvisningen fullföljs normalt av ett markanvisningsavtal som beslutas av kommunstyrelsen. Där regleras att området byggs ut som planerat. Detta avtal följs sedan av ett exploateringsavtal då marken säljs eller upplåts och rättigheter och skyldigheter mellan staden och exploatören regleras. I exploateringsavtalet säkerställs att en detaljplan kan antas och genomföras enligt stadens regler och krav. Godkännande av marköverlåtelser och exploateringsavtal fattas i kommunfullmäktige i samband med att detaljplanen godkänns.

Ekonomi

En förutsättning för genomförande av Högsätra planprogram är att stadens intäkter från bland annat markförsäljningar är minst lika stora som stadens sammanlagda kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar. Investeringskostnaderna för allmänna anläggningar delas av staden, exploatörer och markägare beroende på vilken nytta de har av en anläggning.

Kassaflöde

En kassaflödeskalkyl har gjorts för att studera förhållandet mellan stadens intäkter och kostnader. Beräkningarna är översiktliga och bygger på antaganden och schabloner men vid en förprojektering kommer mer exakta beräkningar tas fram. Resultatet visar på ett tydligt överskott. Det goda resultatet skapar ett ekonomiskt utrymme och möjliggör för staden att investera i och delfinansiera uppförandet av Hälsans hus.

Intäkter och kostnader för utredningsområde aktivitet och idrott finns inte med i kalkylen, detta område är förknippat med stora investeringar som behandlas separat i detaljplaneskedet när planerna för området har kommit längre. Utredningsområde framtida utvecklingsmöjlighet ligger också utanför kalkylen då området är en möjlighet för framtiden med stora intäktsmöjligheter för staden. Investeringar i Hälsans hus ligger även de utanför kassaflödeskalkylen.

Antaganden i kassaflödeskalkylen

Årlig indexuppräkningskostnader	2,0%
Årlig indexuppräkningsintäkter	2,0%
Kalkylränta	4,0%
Värdetidpunkt (år noll)	2016

Känslighetsanalys

En känslighetsanalys har gjorts på bedömt resultat med faktorerna 10 % ökade kostnader, 10 % minskade intäkter och 1 % ökad kalkylränta. Faktornas påverkan enskilt och i kombination har studerats och resultatet visar fortfarande på ett överskott.

Stadens kassaflöde för delområde 1, 2 och 3

(exklusive investeringar i Hälsans hus)

Ekonomi (mkr)	
Intäkter	350-450
Kostnader	100-200
Resultat	cirka 250-300

Känslighetsanalys på bedömt resultat (mkr)	
1. +10% kostnader	235-285
2. -10% intäkter	200-250
3. +1% kalkylränta	230-280
4. Sammanvägt 1-3	165-215

Intäkter

Inom planområdet planeras för nya bostäder på privatägd respektive kommunalägd mark. Intäkterna i kalkylen kommer främst från byggrätter som skapas på stadens mark. Bostäderna kan antingen upplätas med bostadsrätt eller hyresrätt. Värdet på mark som används för hyresrätter är betydligt lägre än om det används för bostadsrätter. Beräkningarna bygger på hus med i genomsnitt 4-5 våningar. Merparten av lägenheterna är i beräkningarna antagna att upplätas med bostads-

rätt med en del lokaler i bottenvåningarna. En mindre andel av lägenheterna antas i beräkningarna utgöras av hyresrätter.

Intäkterna i kalkylen förutsätter att Högsätrahuset ersätts av två nya bostadskvarter. Det betyder att verksamheterna som finns i huset behöver erbjudas nya lokaler i Hälsans hus vilket är förknippat med investeringar, se rubrik *Investering i Hälsans hus*. För de ytor som upplåts för vårdrelaterade ändamål räknas därför inte med någon intäkt för byggrätten då lokalerna blir nya lokaler för befintliga hyresgäster från Högsätrahuset.

En del av intäkterna kommer från exploateringsbidrag, det vill säga de avgifter som staden får ta ut av privata fastighetsägare för kostnaderna för anläggande och förbättring av till exempel gator, ledningar och allmänna platser.

Kostnader

Förslaget innebär utveckling av både privatägd mark och stadens mark, dels för nya bostäder men även andra anläggningar som ombyggnation och nybyggnation av stadens infrastruktur. Det handlar främst om anpassning och utveckling av områdets gator och trafiksystem, men även vatten och avlopp, återvinningsstationer och parker. En annan kostnad som finns med i kalkylen är rivning av Högsätrahuset om cirka 70 mnkr.

Högsätravägen

Den största infrastruktuursatsningen i programförslaget avser Högsätravägen. Befintliga Högsätravägen är planerad att bebyggas med bostäder i form av tre nya kvarter. Det innebär att Högsätravägen flyttas söderut och mynnar ut i en ny vändplats för buss. Det erfordrar rivning av



Vy från nordost. Bortom Högsätra skymtar Larsberg, Lilla Värtan och Stockholm.

befintliga betongkonstruktioner som finns idag i form av parkeringsdäck följt av markarbeten som schaktning och uppfyllnad. Sedan kan den nya Högsättravägen byggas. Högsättravägens omdaning väntas ge ett stort lyft för området karaktär, en ny mer attraktiv entré, tydligare gång- och cykelstråk samt en tryggare och säkrare miljö. Flytten av Högsättravägen föranleder även en flytt av de ledningar som ligger under vägens befintliga sträckning.

Läroverksvägen

Läroverksvägen planeras få en ny utformning för att anpassas till utvecklingen av området. Gatan kommer i framtiden få en hastighetsreglering på 40 km/tim och utformas därefter. För att säkerställa en god framkomlighet för trafiken planeras en ny cirkulationsplats vid korsningen mot Larsbergsvägen och Högsättravägen. Gatan kommer

även att smalnas av för att hastigheterna naturligt ska anpassas till skyltad hastighet. Avsmalningen möjliggör även en framtida utveckling av kvarter utmed gatan.

Lillåkersvägen

En begränsad del av gatan planeras byggas om för att möjliggöra nybyggnation av bostäder. Ombyggnation föranleder även flytt av ledningssystem. Ovanstående bekostas av exploatörerna i området.

Busstorg

Högsättravägen kommer att sluta i en vändplats för bussar. Staden har ambitionen att platsen både ska fungera som en trafikplats och torg. Vändplatsen ska sammanflätas i ett öppet torg som kan utgöra en viktig samlingsplats speciellt för de boende i området. I anslutning till torget

ska det finnas en modern återvinningsstation som på ett attraktivt sätt integreras i den nya miljön samt inbjuder till miljösmarta val för de boende i området.

Gång- och cykelbro över Södra Kungsvägen

Den befintliga gång- och cykelbron över Läroverksvägen behöver rivas för att ge plats för Hälsans hus och området nya entré. För att behålla funktionen och nyttan som trafiksepareringen ger kan en ny bro istället placeras söder om Högsättravägen över till Agavägen. Exakt utformning på bron är inte bestämd, men en översiktlig kalkyl bygger på en betongbro med smäcker utformning.

Den nya gång- och cykelbron kommer att korsa spårområdet som ägs av Storstockholms Lokaltrafik AB (SL). Avtal om nyttjanderätt eller servitut



Del av centrala Högsåtra med Högsåtravägen i befintligt läge och Högsåtrahuset med parkering.

mellan SL och staden krävs för att kunna bygga bron. Brons angräning på Larsbergssidan kan ske på stadens eller John Mattson Fastighets AB:s mark. Om det sker på John Mattsons fastighet behöver marköverlåtelse ske eller avtal tecknas om nyttjanderätt mellan John Mattson och staden. Brons exakta placeringen kommer studeras närmare i detaljplaneskedet liksom kostnad för eventuellt markköp som idag inte är medräknad i kalkylen.

Investering i Hälsans hus

Intäkterna i kalkylen förutsätter att Högsåtrahuset ersätts av två nya bostadskvarter och att verksamheterna som finns i Högsåtrahuset idag erbjuds nya lokaler i Hälsans hus. Investeringar i att uppföra Hälsans hus beräknas till cirka 225 mnkr och avser 9 000 kvm BTA (cirka 25 tkr/kvm BTA) som inte räknas med i kassaflödeskalkylen på föregående sida. Det finns även avskrivningar kvar i befintligt Högsåtrahus som behöver hanteras.

Byggrätterna som skapas på stadens mark ger ett ekonomiskt utrymme för staden att investera i och delfinansiera uppförandet av Hälsans hus. På så sätt rör staden själva över lokaler som till stor del nyttjas av stadens omsorgs- och socialförvaltning.

I Hälsans hus skapas förutom ytor för vårdrelaterade verksamheter cirka 2 500 kvm BTA byggrätter för bostäder i de övre delarna av kvarteret. Här finns möjligheter att upplåta med hyresrätt eller bostadsrätt. De skulle kunna användas som vård- eller serviceboende eller vanliga bostads- eller hyresrätter. En möjlighet är att skapa ett bostadshotell här. Tredimensionell fastighetsindelning kan bli aktuellt beroende på ägarbilden. Intäkterna påverkas beroende på vilka beslut som tas för dessa ytor men i beräkningarna i kalkylen antas att någon form av hyresrätter skapas här. I samband med detaljplanering behöver politiska beslut om investering i Hälsans hus fattas.

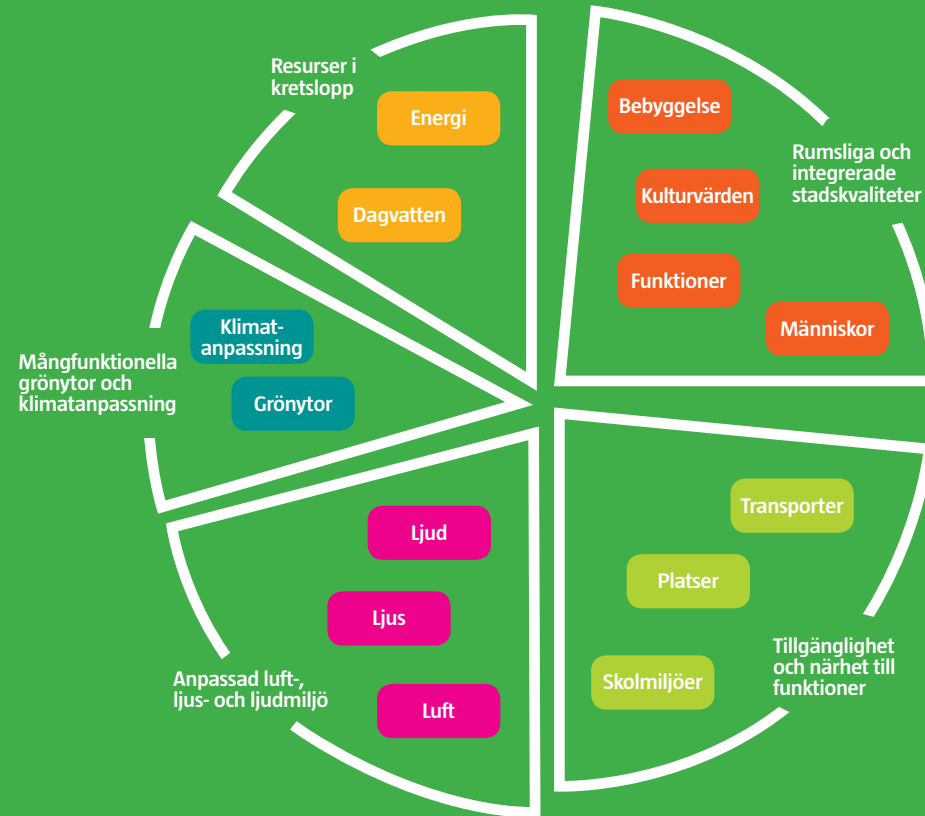
Utredningsområde aktivitet och idrott

Områdets struktur, innehåll och utformning behöver utredas vidare i samband med detaljplanläggning. Eventuella investeringsbeslut för uppförande av idrottsanläggningar fattas av kommunstyrelsen.

Framtida utvecklingsmöjlighet

Om det utpekade framtida utvecklingsområdet skulle bebyggas med bostäder upplåtna med bostadsrätt (4-5 våningar) ökar intäkterna för staden med cirka 200-300 mnkr. Kostnader för Läroverksvägens infrastruktur, som gator och ledningar, hanteras redan inom delområdet Kärnan. Läroverksvägen är redan ett utvecklingsprojekt för trafiksäkerhet enligt stadens trafikplan. Kostnaden för eventuell framtida utbyggnad är därför låg i förhållande till intäkten.

HÅLLBARHETSASPEKTER



Hållbarhetsanalys

För att säkerställa kvalitet och miljöhänsyn i planeringsprocessen har staden låtit planprogrammet granskas ur hållbarhets-synpunkt. För granskningen står det utomstående konsultbolaget Tyréns AB. Nedan sammanfattar Tyréns analysen, den finns också i sin helhet på stadens webbplats.

Tyréns bedömning av planprogrammet är att Lidingö stad har hanterat hållbarhetsaspekter, med huvudfokus på sociala aspekter, väl. Boende och skolbarn har varit delaktiga i planprocessen genom medborgardialog. Lidingö stad bevarar värdefulla naturområden vilket är positivt både ur socialt och ekologiskt perspektiv. Tydliga och trygga stråk för boende och besökare planeras inom planområdet. Skolbarn passerar genom planområdet vilket innebär att det finns särskilt behov av tydliga, trygga och trafikseparerade stråk.

Redan i dag finns många aktiviteter i närområdet. I planprogrammet planeras för att utöka och utveckla aktiviteter för barn och ungdomar vilket är bra. Programmet ger även ett bra komplement till skolmiljöerna eftersom skolan har möjlighet att använda "ängen" och andra offentliga miljöer utanför skolgårdarna.

Lidingö stads ambitioner att förtäta och rusta upp Högsåtra, ett område med god tillgänglighet, bidrar till resurseffektiv markanvändning, vilket bidrar till ekonomisk hållbarhet. Det är positivt att Lidingö stad avser att anpassa den nya bebyg-

gelsen så att nya småskaliga byggnader integreras med de mer monumentala befintliga byggnader som har ett särskilt kulturvärde.

Hälsostråket är ett bra initiativ med avseende på att skapa offentliga platser med ett varierat innehåll och att utveckla den mångfald och variation med funktioner som bostäder, service, rekreation, skola, vård och omsorg som finns idag.

Programområdet har i dagsläget god tillgänglighet till de flesta målpunkter med hållbara transporter via gång- och cykelstråk samt kollektivtrafik. I planprogrammet tydliggörs trafikseparerade gång- och cykelstråk och en ny gång- och cykelbro skapar kontakt med fler målpunkter. Buslinjer trafikerar det nya huvudstråket vilket ger god tillgänglighet till särskilda boenden och vårdcentral.

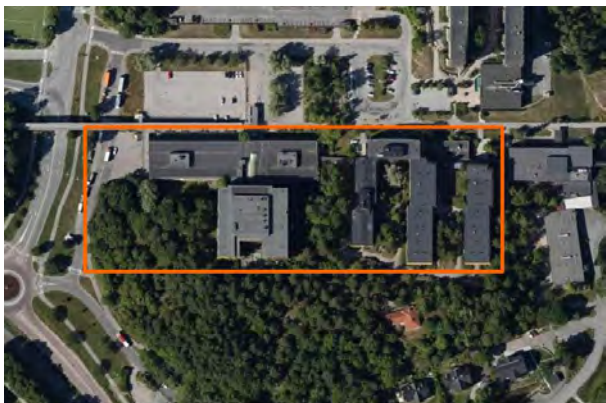
Det är positivt att Lidingö stad har lyft upp värmväxling och solenergi som förslag till åtgärder vid sportanläggningarna. Likaså är det resurseffektivt att samförlägga ishallarna.

Närområdet utgörs av stora grönytor som uppskattas av de boende. Planprogrammet bör kompletteras med en beskrivning av hur grönsstrukturen integreras i den nya bebyggelsen för att skapa samband med befintliga grönområden. Grönstrukturen, även på lokal nivå är viktig för samhällets robusthet med avseende på klimatförändringarnas påverkan. Den minskar effekterna av värmeböljor och extremväder som till exempel skyfall, som bedöms inträffa mer frekvent och påverka människan och fast egendom negativt i ett framtida perspektiv.

Att bevara naturmark är en mångfunktionell åtgärd som bidrar till estetiska värden, upplevelsevärden och pedagogiska värden för till exempel barn. Naturen skapar trivsel och har en positiv inverkan på folkhälsan, den ger skugga, temperaturreglering, artrikedom, fördröjning och omhändertagande av dagvatten som kan förhindra översvämning och skador på egendom. Det ger positiva effekter både på den sociala, ekologiska och ekonomiska hållbarheten.

*Läs mer:
Hållbarhetsanalys*

Planeringsförutsättningar



Utredningsområdet.

Högsätrahuset blir Hälsans hus

Högsätrahuset har utretts

Området kring Högsätrahuset präglas idag av en storskalig bebyggelsestruktur och har en viss institutionskänsla med brister i tryggheten och i den yttre miljön. Högsätrahusets fasad mot Högsätravägen är 150 meter lång och utgör en barriär som gör det svårt att passera genom området i nord-sydlig riktning. Högsätrahusets fasader är slutna och upplevs inte inbjudande till sin karaktär. Platser under upphöjda gång- och cykelbanor kan upplevas otrygga under vissa tider på dygnet.

Staden har låtit konsultföretaget Evidens utreda byggnader och mark inom den del av fastigheten Kantarellen 4 som innefattar Högsätrahuset samt servicehusen, se markerat utredningsområde i



Högsätrahusets entré.

bild ovan. Syftet med utredningen är att möjliggöra en utveckling som skapar en attraktivare miljö för hela Högsätra med ökad trygghet och minskad institutionskänsla. Utvecklingen ska samtidigt vara ekonomiskt hållbar inom ramen för den exploatering som väljs.

Stor andel allmänna utrymmen och hög vakans i Högsätrahuset

Högsätrahuset som har en yta om cirka 22 900 kvm har en hög vakansgrad om cirka 35 %. Dagens lokaler är ineffektiva med en mycket hög andel allmänna utrymmen som till exempel korridorer och trapphus (26 %). Största hyresgästen är Omsorgs- och socialförvaltningen som hyr 4 600 kvm (20 %). Landstinget och privata vårdaktörer hyr sammanlagt 2 800 kvm (12 %).

Varken befintliga vård- och omsorgsverksamheter eller Lidingö stads prognoser visar på ett ökat lokalbehov i Högsätrahuset framöver. Vid moder-



Upphöjd gång- och cykelbana framför Högsätrahuset.

na yteffektiva lokaler skulle dagens verksamheter kunna rymmas på omkring 9 000 kvm lokalarea, det vill säga mindre än hälften av dagens yta.

Byggnaden har ett stort renoveringsbehov. Det skulle krävas investeringar om 350-550 mnkr för att modernisera och behålla byggnaden.

Sammanfattning av fyra olika scenarier

Fyra olika scenarier har utvärderats. Analyser visar att stadsmässigheten ökar och institutionskänslan minskar i alla fyra scenarier, dock i olika hög grad. Bostäder och verksamhetslokaler skapas i alla alternativ, men i olika stor mängd och attraktivitetsgrad.

Utredningsområdet är redan idag ett attraktivt bostadsläge med hög betalningsvilja för befintliga och nya bostäder, vilket ger goda förutsättningar för en lönsam nyproduktion av bostäder i kombination med dagens vårdrelaterade verksamheter.

Scenario 1 – ”mini” innebär att ett nytt kvarter med bostäder uppförs väster om Högsättrahuset.

Analys

Översiktliga kalkyler visar att investeringarna som behöver göras i befintligt Högsättrahus är mycket stora, runt 350-550 mnkr för att kunna ha kvar huset, samtidigt som avkastningen blir mycket låg. Analysen visar också att evakueringen av befintliga verksamheter blir problematisk. Parkeringsfrågan och höjdskillnader är också komplicerade att hantera. Att bygga garage under befintlig byggnad bedöms svårt, om ens möjligt.

Scenario 2 – ”bygg till” innebär att låghusdelen av Högsättrahuset rivs och att höghusdelen byggs till med nya bostäder. Ett nytt kvarter uppförs väster om Högsättrahuset som inrymmer de vårdverksamheter som idag finns i Högsättrahuset.

Analys

För scenario 2 ser kalkylen på pappret bättre ut, men siffrorna är mycket osäkra på grund av att det är oklart om bostäder av god kvalitet kan skapas i höghusdelen. Dessutom tillkommer eventuellt fördyrande bygg- och rivningskostnader samt svår parkeringsproblematik i likhet med scenario 1.

Scenario 3 – ”bygga nytt” innebär att Högsättrahuset ersätts av tre nya kvarter. Ett nytt kvarter väster om Högsättrahuset som inrymmer vårdverksamheterna samt två nya bostadskvarter.

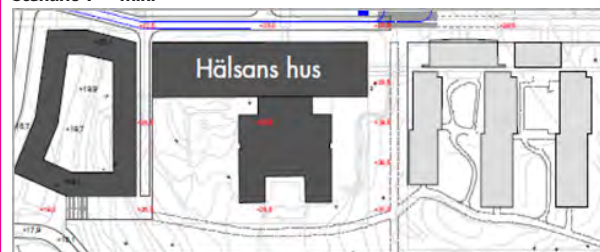
Analys

Scenario 3 har större positiva effekter än scenario 1 och 2, såsom ökad trygghet och stadsmässighet, minskad institutionskänsla och bättre entré till området. Dessutom bedöms parkeringsfrågan

Vilka alternativ har utretts?

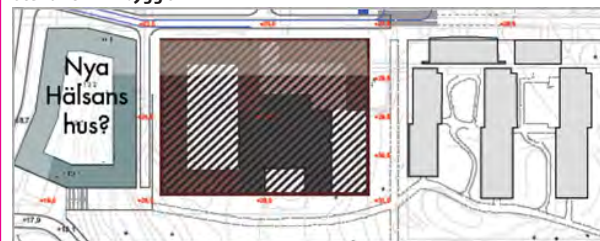
Fyra utvecklingsscenarier framtagna för att översiktligt jämföra olika alternativ:

Scenario 1 – ”mini”



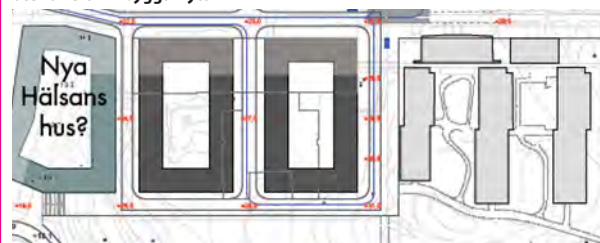
Kvarter 1

Scenario 2 – ”bygg till”



Kvarter 1

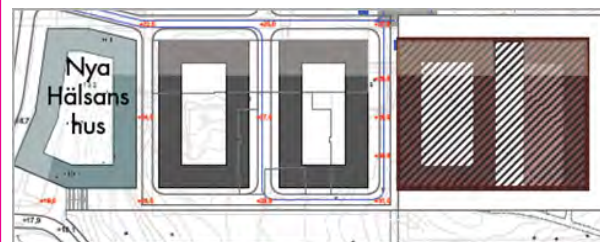
Scenario 3 – ”bygga nytt”



Kvarter 1

Kvarter 2-3

Scenario 4 – ”max”



Kvarter 1

Kvarter 2-3

Kvarter 4-5

Planskiss framtagen av Spacescape. Utvecklingsscenarier för Kantarellen 4 framtagna av White i samarbete med Evidens.

och höjdskillnader vara enklare att hantera. Kalkylmässigt är scenariot det mest ekonomiskt fördelaktiga och riskerna bedöms som lägre än i scenario 2.

Scenario 4 – ”max” innebär samma som scenario 3 men här ersätts även servicehusen med nya kvarter.

Analys

Scenariot innebär en utvidgning av scenario 3 med bättre stadsmässighet och möjlighet att utveckla torget. Scenariot är ekonomiskt tveksamt eftersom befintligt servicehus uppfyller nuvarande behov på bra sätt och är nyligen renoverat.

Slutsats

Såväl analyser som översiktliga jämförande kalkyler indikerar att en utveckling enligt **scenario 3 – ”bygga nytt”** är mest fördelaktig. I det förslaget skapas en mer välkomnade entré till området. Att bygga ett nytt Hälsans hus för befintliga vårdverksamheter innebär attraktivare, effektivare vårdlokaler med möjlighet till bättre och mer genomtänkta placeringar av olika verksamheter anpassade efter deras behov.

Möjligheten att lösa parkering under mark ger förutsättningar att komplettera platsen med bostäder. Ju fler byggrätter som kan skapas i förslaget ju mer ekonomiskt fördelaktigt. Förslaget är praktiskt genomförbart då verksamheterna i Högsättrahuset inte behöver evakueras utan kan vara kvar i sina lokaler medan Hälsans hus uppförs.

Läs mer:

Utredning Högsättrahuset

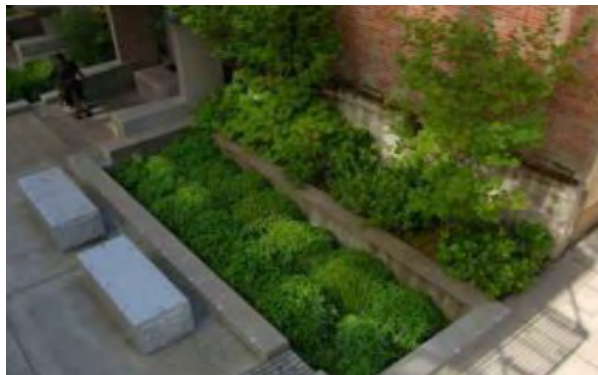
Geologi

Marken i området utgörs av ungefär femtio procent berg i dagen eller ytnära berg, trettio procent lera och tjugo procent morän. Kartläggning av geologiska förutsättningar visar att det sannolikt är möjligt att uppföra föreslagna byggnader till rimliga kostnader.

Bergkvaliteten bedöms i det stora hela som relativt bra. Med stor sannolikhet förekommer små kross- eller sprickzoner med dålig bergkvalitet men utbredningen av dessa bör kunna antas vara begränsad och därmed inte ha en direkt påtaglig påverkan ekonomiskt eller tekniskt på nybyggnation. Norr om Childhoodhallen finns en stor öst-västlig krosszon som i viss mån kan påverka ny bebyggelse. Utbredning och karaktär av denna krosszon bör utredas vidare i eventuellt projekteringskede.

Bergschakt, berggrundläggning och omfattning av eventuell bergförstärkning bör generellt kunna anses bli normal. Extra åtgärder utöver en vanlig grundläggning kan dock behövas för ny bebyggelse på Högsåtravägen. Under Högsåtravägens nuvarande sträckning finns en dagvattentunnel som sannolikt behöver överbyggas om nya hus ska kunna byggas på vägens plats.

Läs mer:
Geologiska förutsättningar



Växtbäddar är småskaliga lösningar för dagvatten som enkla är placera i stadsmiljöer.



Regngårdar är större lösningar för dagvatten som kan hantera stora flöden och bli positiva inslag i stadsbilden.

Dagvatten

Idag finns problem i området med dagvattenhanteringen vid häftiga regn och vid utökad bebyggelse finns risk för att detta förvärras. Det är dock möjligt att de stora utloppsledningarna ut ur området skulle klara av sådana flöden och om belastningen blir för hög på ledningsnätet så visar modelleringar att översvämning skulle ske i området intill fotbollsplanen där ingen bebyggelse kan väntas ta skada, se karta till höger. På den platsen bör en dagvattendamm anläggas som även kan bli ett positivt inslag i landskapsbilden.

Ytterligare åtgärder bör vidtas för att förebygga att okontrollerade översvämningar sker. Vid utbyggnaden bör därför Lidingös dagvattenpolicy följas och åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten vidtas där det är möjligt. Genom att öka andelen gröna ytor och övriga fördröjande dagvattenåtgärder kan det tillkommande flödet minskas betydligt.

Sannolikt är möjligheterna små för infiltration av dagvatten inom området, då marken till stor del består av tunna jordlager och ytligt berg. För det totala flödet är därför även småskaliga lösningar för infiltration viktiga och möjligheter till fördröjning av dagvattnet bör tas till vara. Antingen genom ytlig fördröjning i terräng som exempelvis svackor eller genom underjordisk fördröjning med kross och kassetter. Längs vägarna anläggs förslagsvis krossfyllda diken, dessa kan även ta emot dagvatten från fastigheter.

Inom kvarter är det svårt att ta hand om dagvatten om de är byggda med garage under gårdarna. För sådana gårdar bör det eftersträvas att ett jordtäckte om cirka 0,5-1 meter skapas där vegetation kan fördröja flödena.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planprogrammet berör vattenförekomsten Lilla Värtan (SE658352-163189) som är recipient för områdets dagvatten. Enligt databasen VISS (2016-04-27) har Lilla Värtan endast måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvat-



Länsstyrelsens översvämningskartering (2015) visar att risk för översvämning till följd av häftiga regn föreligger främst vid fotbollsplanen i områdets södra del (markerat med blått).

tenstatus. Enligt förslag till miljö kvalitetsnorm ska Lilla Värtan nå måttlig ekologisk status till år 2027 samt god kemisk ytvattenstatus till 2021 (med mindre stränga krav för kvicksilver och kvicksilverföreningar samt tidsfrist till 2027 för tributyltennföreningar och antracen).

Planprogrammet bedöms inte påverka vattenförkomsten negativt. Programmets genomförande innebär att byggnader uppförs på till övervägande delen redan hårdgjord mark. Mängden dagvatten i området torde därför öka endast marginellt. För

lokalt omhändertagande av dagvatten föreslås en dagvattendamm i områdets lågpunkt samt fler åtgärder för fördröjning av dagvatten i enlighet med stadens dagvattenpolicy, se ovan. I detaljplaneskedet behöver det säkerställas att dessa åtgärder genomförs även på kvartersmark för att minska mängden förorenat dagvatten som kan nå kustvattnet jämfört med idag.

Läs mer:
VA-utredning

Vatten och avlopp

Staden har låtit göra kapacitetsanalyser av Högsättras friskvatten-, spillvatten samt dagvattennät. Syftet har varit att säkerställa att kapaciteten i ledningsnäten är tillräcklig och peka ut svaga punkter i ledningssystemen för att se om det finns behov av utbyggnad, ombyggnad eller upprustning av ledningar för att klara en utbyggnad av området.

Analysen visar att vattenledningsnätet har kapacitet att klara en ökande vattenförbrukning efter utbyggnad av området. Också spillvattennätet bedöms tillräckligt eftersom dagens system är väl tilltaget. Även om dagens system till stor del kan hantera tillkomst av nya bostäder kommer vissa arbeten krävas, dels för att bygga ut systemet och ansluta de nya husen och dels för att befintligt vatten- och avloppssystem på vissa platser sammanfaller med föreslagna bebyggelse. Kostnaderna för detta bedöms dock vara relativt små.

Läs mer:
VA-utredning

Risker och störningar

Risk för översvämning

Se *Dagvatten* ovan.

Farligt gods

En riskbedömning har tagits fram för att bedöma risknivån och möjligheterna att uppföra nya byggnader för bostäder och verksamheter i Högsåtraområdet. Transporter av farligt gods passerar programområdet på Södra Kungsvägen. De är av sådan karaktär (brandfarliga vätskor) att riskreducerande åtgärder kan komma att krävas för de hus som föreslås närmast Södra Kungsvägen för att risknivån ska anses vara acceptabel:

- Byggnader placeras minst 25 meter från Södra Kungsvägen. Dock accepteras att ett hörn av en byggnad är placerad 20 meter från cirkulationsplatsen på Södra Kungsvägen med hänsyn till att det endast är en liten del av byggnaden.
- Fasader som vetter mot Södra Kungsvägen, där avståndet mellan byggnad och väg understiger 27 meter, utförs med obrännbart material.
- Byggnader placerade inom 27 m från Södra Kungsvägen utformas så att lokaler, bostäder etc. kan utrymma mot den sida som inte vetter mot riskkällan, det vill säga bort från Södra Kungsvägen.

• Markytan inom 27 meter från Södra Kungsvägen utformas så att stadigvarande vistelse inte uppmuntras. Dock accepteras balkonger och uteplatser som vetter mot Södra Kungsvägen, då personer snabbt kan inrymma in i byggnader vid behov.

• I möjligaste mån ska åtgärder vidtas för att hantera ett eventuellt spill av brandfarlig vätska i anslutning till programområdet. Befintliga kantstenar ska behållas då de vid ett utsläpp kan utgöra en skyddsbarriär mot området och markområdets lutning ska planeras så att vätskor inte rinner från vägbanan och hela vägen fram till byggnadernas fasader.

Föreslagna byggnader inom 150 meter från Södra Kungsvägen behöver studeras vidare i detaljplaneskedet med avseende på riskreducerande åtgärder.

Idag är del av Läroverksvägen, Larsbergsvägen och Agavägen rekommenderad sekundär transportled för farligt gods. Den leden onödiggörs när ny infart till Dalénum från Södra Kungsvägen öppnas 2017, det vill säga innan föreslagna byggnader har uppförts, och har därför inte beaktats i programarbetet.

*Läs mer:
Riskbedömning*



Provtagning av markmiljö har gjorts på fem platser.

Markmiljö

Två miljötekniska undersökningar, en översiktlig utförd av ÅF respektive en på vissa platser mer fördjupad utförd av Geosigma, har gjorts inom ramen för Högsåtra planprogram. Totalt fem områden har undersökts med olika fördjupningsgrad, resultatet beskrivs nedan.

Område 1 – Sydväst om Högsåtrahuset

En fördjupad miljöteknisk undersökning har genomförts av området som utgörs av en gräsytta med asfalterade gångstigar samt ett mindre skogsområde. Slutsatsen kan dras att området sannolikt inte är allvarligt förorenat. Den fördjupade undersökningen, liksom den översiktliga undersökningen, visar dock att fyllnadsjorden i gräsytan ställvis innehåller något förhöjda halter av metallerna arsenik och bly. Undersökningen i skogsområdet, som sannolikt består av jungfrulig skogsmark, har inte visat på några förhöjda halter av föroreningar.

Med dagens markanvändning, eller vid en exploatering till samma eller liknande användning, bedöms inga riskreducerande åtgärder behövas med hänsyn till föroreningsituationen i området. Vid en eventuell exploatering för bostadsbebyggelse, vilket skulle innebära känslig markanvändning, föreslås att fyllnadsmassor under gräsytan mellan sjukhusbyggnaden och skogsområdet byts ut följt av miljökontroll. Vid en eventuell kvittblivning av asfalt från området kan asfalten hanteras som asfalt med låga PAH-halter (fri från stenkolstjära).

Område 2 – F.d. Lidingö skrotaffär/Lidingö bildemontering

En översiktlig miljöteknisk undersökning har genomförts av området som utgörs av trädgården till de två sydligaste bostadshusen på fastigheten samt två intilliggande parkmarksytor på vardera sidan om bostadshusen. Slutsatsen kan dras att den tidigare verksamheten lokalt efterlämnat viss förorening men att området generellt inte är allvarligt förorenat.

Inga föroreningar överstigande känslig markanvändning har påträffats i ytjorden i den undersökta delen av trädgården och med dagens markanvändning bedöms inga riskreducerande åtgärder behövas. Vid eventuella framtida grävarbeten (till exempel i samband med byggnation eller ledningsläggning) i parkytan väster om bostadshusen kan en ny bedömning av föroreningsituationen behöva genomföras.

I parkytan väster om bostadshusen har halter av PAH:er överstigande mindre känslig markan-

vändning påträffats i en provgröp. Halterna som uppmätts vid samlingsprovtagningen på yttlig jord kring provgropan underskrider de platsspecifika riktvärdena för känslig markanvändning, varför föroreningen inte bedöms utgöra någon oacceptabel risk för människor som vistas inom grönområdet vid rådande förhållanden.

Inom det östra grönområdet där det planeras en lekpark har något förhöjda kvicksilverhalter noterats i ytjorden. I en jämförelse med framtagna hälsoriskbaserade platsspecifika riktvärden så bedöms markytan dock kunna användas som lekplats utan några omfattande åtgärder men av försiktighetsskäl rekommenderas att yttlig jord byts och ersätts med rena massor.

Område 3 – F.d. panncentralen

En fördjupad miljöteknisk undersökning har genomförts av området som utgörs av en numera sly och skogsbevuxen yta intill korsningen Läroverksvägen-Lillåkersvägen. Slutsatsen kan dras att området inte innehåller någon betydande förekomst av föroreningar med hänsyn till dagens markanvändning vilken räknas som mindre känslig markanvändning.

I den översiktliga undersökningen har dock föroreningshalter överskridande riktvärdena för mindre känslig markanvändning påträffats. Detta innebär att fyllningen ställvis innehåller föroreningshalter överskridande riktvärdena för mindre känslig markanvändning vilket bör beaktas vid eventuella framtida förändringar i markanvändningen. Underliggande naturlig jord bedöms inte ha förorenats av den tidigare verksamheten.

Med dagens markanvändning, där området är relativt otillgängligt och människor generellt inte vistas inom området, bedöms föroreningen inte utgöra några betydande miljö- och/eller hälsorisker. Vid förändrad markanvändning, till exempel bostadsbebyggelse eller parkmark, kommer åtgärder som exempelvis schaktning och deponering av förorenad jord behöva vidtas.

På grund av den oregelbundna föroreningsförekomsten inom området bedöms det vara nödvändigt att i samband med schaktarbetena genomföra miljökontroll med provtagning av uppschaktade massor. Vid undersökningen framkom att grunder och ledningar med mera från panncentralen kvarlämnats i marken.

Område 4 - Området omgärdat av Södra Kungsvägen –Larsbergsvägen – Läroverksvägen samt område 5 - Fältet söder om Högsätra skola

Prover indikerar liten eller ringa risk att vistas på platsen. Här är halter av undersökta ämnen lägre än eller i nivå med riktvärden för känslig markanvändning. Det bör dock noteras att det baseras på provtagning av enstaka provpunkter. För ett mer heltäckande underlag och klassificering av massor krävs kompletterande undersökningar.

Läs mer:

Markundersökning, översiktlig

Markundersökning, miljöteknisk

Buller

Buller har blivit uppmärksammat som ett hälso-
problem i samhället, inte minst på grund av ökade
trafikmängder som ger upphov till störningar i bo-
endemiljöer. Därför finns riktvärden för buller som
behöver beaktas i planering av bostäder: *Förordning
(2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.*

Riktvärden

Vid nybyggda bostäder eftersträvas att man vid
fasad uppnår en standard där den så kallade ekvi-
valenta bullernivån ligger på högst 55 dBA. Med
ekvivalent nivå, menas en slags medelnivå över
dygnet där man beräknar ljudnivån utslaget på en
längre tid. 55 dBA kan överskridas om minst hälft-
en av bostadsrummen är vända mot ljuddämpad
sida. Om uteplats anordnas bör den ekvivalenta
ljudnivån inte överskrida 50 dBA. Utöver detta
tittar man även på den maximala bullernivån.
Detta kan exempelvis vara det maximala ljudet
från en fordonspassage med tung lastbil. Den
maximala ljudnivån bör inte överskrida 70 dBA
vid fasad på en ljuddämpad sida eller en uteplats.

Analys av programförslaget

Resultaten visar att några av de planerade kvarte-
ren exponeras för över 65 dBA ekvivalent ljudnivå
på den bullerutsatta sidan, vilket kräver att man
tar speciell hänsyn till bostädernas utformning
för att uppnå en acceptabel ljudmiljö för bostäder.
Samtliga kvarter kan dock byggas med tillgång
till tysta sidor såsom förslaget är utformat. Flera
av de befintliga bostadshusen skyddas av den
föreslagna bebyggelsen, vilket innebär att dagens
Högsätörabor kommer få en förbättrad miljö.

Läs mer:

Bullerutredning

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i området.
Norr om ängen, mot Toppmurklevägen, finns
tre så kallade övriga kulturhistoriska lämningar
registrerade (RAÄ-nummer Lidingö 46:1, 47:1 och
19:1). Ingen ny bebyggelse föreslås i det området.

En kulturhistorisk lämning, i området mellan
Larsbergsvägen, Läroverksvägen och Södra
Kungsvägen (RAÄ-nummer Lidingö 45:1, ”Björk-
backen”) är registrerad av Riksantikvarieämbetet.
Länsstyrelsen besiktigade lämningen 2014 och
konstaterade då att endast rester kvarstår av hus-
grunder från historisk tid. Platsen har bebyggts
efter 1850 och är därför ingen fornlämning.

Läs mer:

Riksantikvarieämbetets fornminnesinformation

www.raa.se/fornsok

Gällande planer och riktlinjer

Programområdet berör flera gällande detaljplaner
(tidigare stadsplaner gäller som detaljplaner).
Genomförandetiden har gått ut för samtliga pla-
ner. Planprogrammet bedöms inte påverka något
utpekad riksintresse.

Programområdet berörs av miljö kvalitetsnormer
för utomhusluft, fastställda kvalitetskrav över-
skrids dock inte idag. För miljö kvalitetsnormer
för vatten se *Dagvatten* ovan.

Medverkande

I programarbetet har Lidingö stads samtliga förvalt-
ningar medverkat. För planprogrammet svarar miljö-
och stadsbyggnadskontoret. Samrådsversionen har
utarbetats av Peter Bergqvist, planenheten, Emelie
Torp, mark- och exploateringsenheten och Olof Minati,
projekt- och utredningsenheten. Arbetet med tidiga
dialoger har letts av Gunnar Lunnergård, planenheten.

Analys och idéskiss: Spacescape AB genom Malin
Dahlhielm med flera.

Illustrationer: Spacescape AB genom Moa Rydell med
flera, om inte annat anges.

Grafisk form: Kaj Poikela, Lidingö stad.

Referenser

Bildreferens: Lidingö stad.

