



2015-05-26  
Dnr MSN/2015:501

Planutskottet

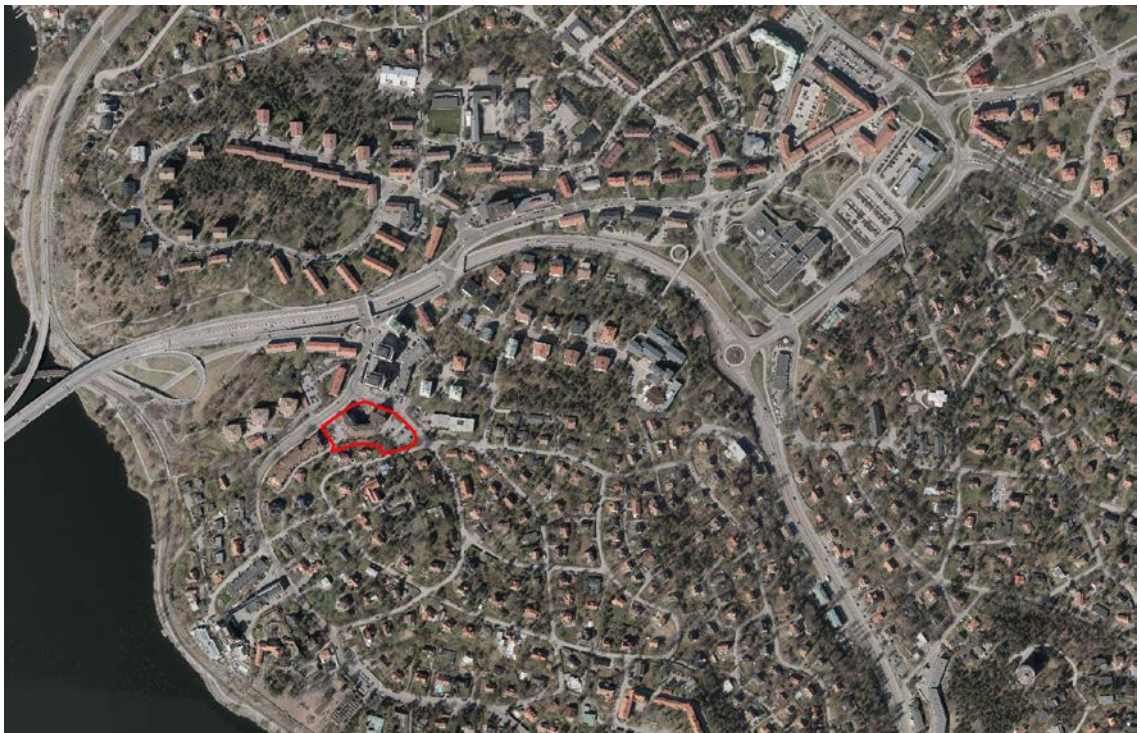
## Start-PM

Detaljplan för Härjedalen 16 m.fl.

---

### Ärendet

Härjedalen 16 ligger i korsningen mellan Herserudsvägen, Stjärnvägen och Ringvägen i stadsdelen Herseruds allra nordligaste del. Fastigheten rymmer ett större hus med vård- och kontorsverksamhet samt ett lågt parkeringsdäck. Fastighetsägaren har inkommit med en ansökan om planbesked för att möjliggöra att parkeringsdäcket rivs och ersätts med ett flerbostadshus samt garage.



*Orienteringskarta med föreslaget planområde markerat.*

Väster om Herserudsvägen ligger fastigheten Norrbotten 9 vars ägare också inkommit med ansökan om planuppdrag för att möjliggöra ett nytt flerbostadshus. Det kan finnas fördelar med att samordna de båda detaljplanerna på grund av den geografiska närheten.

## Syfte

Planens syfte är att möjliggöra ny bebyggelse för bostäder på den del av fastigheten Härjedalen 16 där det idag finns ett parkeringsdäck. I samband med att planen tas fram kan fastighetsindelningen och planbestämmelserna för den befintliga byggnaden komma att ses över. Arbetet bör samordnas med planarbetet för Norrbotten 9 och därmed syftar planen också till att se till helheten vid den aktuella delen av Herserudsvägen.

Planområdets exakta gräns kommer att fastställas under detaljplaneprocessen.

## Ansökan

Fastighetsägaren ansökte om planbesked den 7 maj 2015.

I ansökan föreslås ett nytt bostadshus med 36 lägenheter, två till fyra rum, och garage i tre plan – varav två garageplan under marknivå. Garaget ska rymma det antal parkeringar som finns på däckets idag samt täcka behovet av parkeringsplatser för det nya bostadshuset.

Förslaget innebär att det nya huset har entréer mot både Stjärnvägen och Ringvägen. Angöring med bil föreslås även i fortsättning ske via Stjärnvägen.



*Föreslagen fasad mot Ringvägen<sup>1</sup>*

*Föreslagen fasad mot Stjärnvägen*

Fasaderna föreslås vara i gult tegel med burspråk, takvåningar och gårdsfasader i kopparplåt. Tomtens suterrängläge utnyttjas så att det föreslagna huset är högre mot Torsviks centrum och trappar ner mot villastaden i söder.

---

<sup>1</sup> Ritningarna är inte skalenliga.



## Geografisk avgränsning och markägoförhållande



Ortofoto av Härdalen 16, fastigheten inritad i rött

Området är beläget i stadsdelen Herserud. Fastigheten Härdalen 16 är 6 008 m<sup>2</sup> och i privat ägo. Om planuppdraget för Härdalen 16 samordnas med planuppdraget för Norrbotten 9 så kan fler fastigheter mellan de båda planområdena komma att ingå, till exempel för att reglera parkeringar eller utfarter. Villorna på fastigheterna Härdalen 26 och 27 kan också ingå i planområdet så att fastighetsplanen för dessa kan justeras (se avsnittet om gällande fastighetsplan på nästa sida).



Ortofoto där de båda planområdena ringats in.

## Planförhållanden och riktlinjer

### Översiktsplan

I översiktsplan 2012 redovisas aktuell markanvändning som område för verksamhet och kontor. Fastigheten ingår i det utpekade utvecklingsområdet centrumkärnan i översiktsplanen. Översiktsplanen beskriver behovet av att utveckla området till en tydligare stadskärna och förtäta med bostäder.

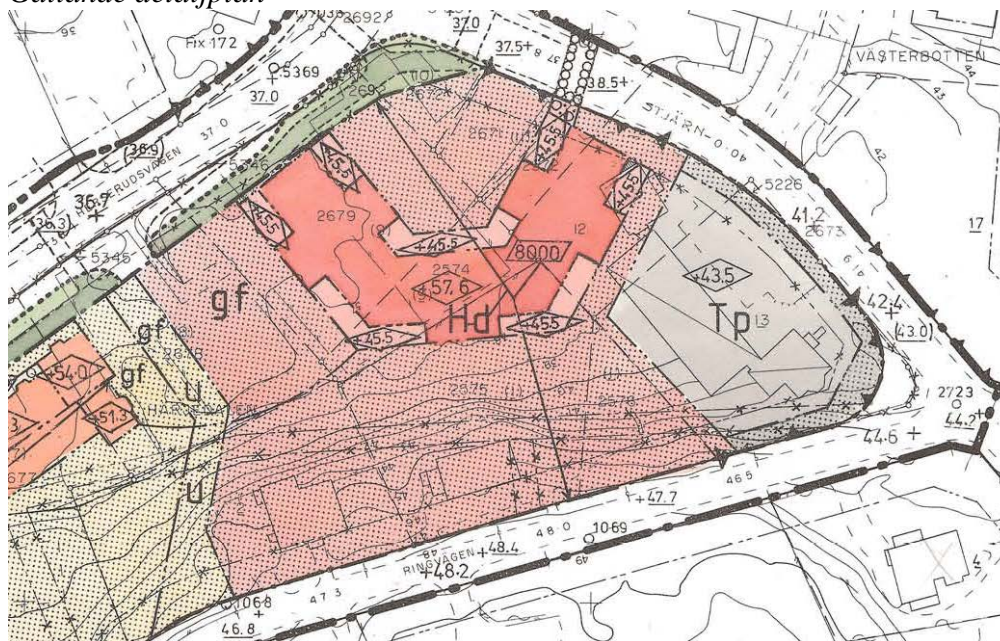


Kontors- och vårdbyggnaden på Härjedalen 16 sett från norr

### Kulturmiljö

Det befintliga huset på Härjedalen 16 uppfördes 1981 till 1982 och är karaktäristiskt för tiden i skiftet mellan 1970- och 80-talen. Byggnaden har asymmetriska och valmade sadeltak, glasade fönsterpartier, fönsterband av plåt och tegelmurar i brunrött. Eftersom byggnaden till stora delar har sin karaktär i behåll bör varsamhetsbestämmelser utredas under planarbetet.

### Gällande detaljplan



Utsnitt ur gällande detaljplan



Gällande detaljplan för området är den stadsplan som fastställdes 1980-04-28 (aktbeteckning 79/1980D). För fastigheten Härjedalen 16 anger planen att marken får användas för kontorsändamål. I fastighetens östra hörn anger planen parkeringsändamål. I fastighetens västra hörn anger planen att marken ska vara tillgänglig för gemensam förbindelseled.

Gällande plan reglerar att det befintliga huset får användas för kontorsverksamhet. I kommande planarbete bör en mer flexibel bestämmelse för befintligt hus utredas.

Gällande fastighetsplan för området är den tomtindelning som fastställdes 1980-12-16 (aktbeteckning 0186-14/1981D). Planen innebar att flera mindre fastigheter slogs samman och styckades av så att Härjedalen 16 bildades. Fastigheten bestämdes då till 7 520 m<sup>2</sup>. 2002 styckades 1 512 m<sup>2</sup> av från Härjedalen 16 så att fastigheterna Härjedalen 26 och 27 bildades runt villorna i fastighetens sydvästra hörn. I samband med avstyckningen borde fastighetsplanen för Härjedalen 16 upphävts men det gjordes inte. Härjedalen 16 är idag 6 008 m<sup>2</sup>. Under planarbetet måste fastighetsindelningen för området utredas.

## Förutsättningar och förändringar

### Stads- och landskapsbild



*Härjedalen 16 från Stjärnvägen*

Kontors- och vårdbyggnaden på Härjedalen 16 ramar in korsningen mellan Herserudsvägen och Stjärnvägen. Söder om torgbildningen i korsningen får Stjärnvägen karaktären av bakgata när den stiger mot villastaden. Förutom parkeringsdäcket på Härjedalen 16 kantas den av lastintag, parkering och den ryska handelsdelegationens hus - omgärdat av höga staket - innan den övergår till att bli villagata.

Mitt emot kontors- och vårdhuset ligger kopparhusen från skiftet mellan 1960- och 70-talen. De är jämnhöga med byggnaden på Härjedalen 16 men ljusare och lättare i sitt uttryck. En ny byggnad på det nuvarande parkeringsdäcket kan bidra till att definiera gaturummet längs med Stjärnvägen och göra övergången mellan centrumbebyggelsen och villastaden mjukare.



*Parkeringsdäcket från Stjärnvägen.*

## **Markförhållanden**

Härjedalen 16 består framförallt av morän men i södra delen finns också en del berg vilket ger goda grundläggningsförhållanden.

## **Gator och trafik**

### *Parkering*

Den nya byggnaden föreslås ha garage i tre plan, varav två under mark, med parkeringsplatser för både det befintliga huset och de nya bostäderna. På fastigheten ska det också finnas cykelparkering.

Angöring med bil till den nya byggnaden kommer att ske från Stjärnvägen.

### *Gång- och cykelvägar*

Längs med Stjärnvägen finns trottoar som entréer i den nya byggnaden kan ansluta till. I förslaget har den nya byggnaden också entré mot Ringvägen. Anslutningen för fotgängare mot Ringvägen måste ses över i det kommande planarbetet.

### *Kollektivtrafik*

Utbudet av kollektivtrafik i närheten av de nya bostäderna kommer att vara gott. Vid Torsviks torg går bussarna i tät trafik både in till Ropsten och ut på Lidingö. På gångavstånd finns också station Torsvik på Lidingöbanan.

## **Teknisk försörjning**

### *Vatten och avlopp*

Kommunalt vatten- och avlopp finns utbyggt i området men kapaciteten på de befintliga ledningarna kan behöva byggas ut när nya bostäder tillförs området.

Idag är stora ytor hårdgjorda på fastigheten och en planläggning ökar därför möjligheterna att ta hand om dagvattnet inom fastigheten, till exempel genom att tillföra vegetation på gården till det nya huset.

### *Avfall*

I området finns kommunal avfallshämtning, men frågan måste utredas vidare i planarbetet.

## **Störningar**

### *Buller*

Enligt trafikbullerutredning framtagen av Ramböll Sverige AB 2008-11-17 är området inte bullerstört.

## **Miljökonsekvenser**

En behovsbedömning av planens miljökonsekvenser kommer att tas fram under arbetet.

## **Kommunal och kommersiell service**

Planområdet ligger intill Torsviks centrum och nära Lidingö centrum med mycket god kommunal och kommersiell service.

I ansökan föreslås ca 30 nya lägenheter byggas på Härjedalen 16. På den närliggande fastigheten Norrbotten 9 föreslås ca 25 lägenheter. Under planarbetet ska behovet av skol- och förskoleplatser i området utredas.

## **Frågor att utreda**

Under planarbetet återstår flera frågor och alternativa lösningar att bearbeta och utreda vidare:

- Tillkommande bebyggelses placering, volym och gestaltning
- Fastighetsindelning
- Nya planbestämmelser för befintligt hus på fastigheten
- Avfallshantering
- Vatten- och avloppsanslutning samt dagvattenhantering
- Entreförhållanden mot Ringvägen.
- Samordning med detaljplanen för ny bebyggelse på Norrbotten 9
- Behov av fler platser i kringliggande förskolor och skolor

## **Genomförande och ekonomi**

Planavtal kommer att tecknas med fastighetsägaren.

## **Planprocess och tidplan**

### *Tidplan*

Detaljplanen föreslås handläggas med standardförfarande och kan under förutsättning att planutskottet fattar beslut om föreliggande start-PM handläggas enligt följande preliminära tidsplan:

Samråd	3 kvartalet 2016
Granskning	2 kvartalet 2017
Antagande	4 kvartalet 2017

## **Miljö- och stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning**

Härjedalen 16 ligger centralt på Lidingö och rymmer idag ett parkeringsdäck för kontors- och vårdbyggnaden på fastigheten. Genom att möjliggöra ett bostadshus på

parkeringsdäcket tillskapas bostäder med mycket god tillgång till både kollektivtrafik och service. Ett nytt hus på platsen skulle också bidra till att skapa ett tydligare gaturum kring Stjärnvägen. Fastighetens suterränkläge gör att den nya bebyggelsen kan knyta an både till den större skalan bland husen i centrum och mot den lägre i villastaden söder om fastigheten.

Det är också positivt om fastighetsindelningen på platsen kan ses över i samband med att en ny detaljplan tas fram.

I ansökan föreslås det nya huset delvis få fasader i kopparplåt vilket knyter an till de tre kopparhusen längs Stjärnvägen. Kopparplåt är emellertid negativt för dagvattenkvaliteten och den nya byggnaden måste klara miljö kvalitetsnormerna för vatten. Valet av fasadmateriäl måste därför ses över under planarbetet.

Det befintliga huset på Härjedalen 16 är i gällande plan planlagt för kontorsverksamhet. I kommande planarbetet bör en mer flexibel planbestämmelse för markanvändningen utredas.

På andra sidan Herserudsvägen ligger fastigheten Norrbotten 9 vars ägare också kommit med en ansökan om planuppdrag för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse. Eftersom fastigheterna ligger nära varandra och eftersom båda uppdragen syftar till bostadsbebyggelse kan det finnas fördelar med att arbeta med båda fastigheterna i en och samma detaljplan. Andra närliggande fastigheter eller delar av fastigheter kan komma att ingå.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontoret**

Malin Lindqvist  
Planchef

Cecilia Wiik  
Planarkitekt