



Lidingö
stad

2025-09-29

LS 2024/1853

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Vaktmästaren 8 m.fl.
Stadsdelen Käppala, Lidingö stad

Innehållsförteckning

1	Bakgrund	3
	Uppdrag.....	3
2	Hur samrådet gått till	3
	Myndigheter, organisationer	3
	Lidingö stad	4
	Sakägare.....	4
	Övriga personer	4
3	Sammanfattning av inkomna synpunkter	5
	Myndigheter, organisationer	5
	Lidingö stad	13
	Övriga personer	16
4	Sammanfattande bedömning och förslag till vidare handläggning.....	18
	Plankarta	18
	Planbeskrivning.....	19

1 Bakgrund

Uppdrag

Positivt planbesked gavs av kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU) 28 augusti 2024. KSAU beslutade den 23 oktober 2024 att förslag till detaljplan upprättas för Vaktmästaren 8 och 9 i huvudsaklig överensstämmelse med start-PM daterat 4 oktober 2024.

2 Hur samrådet gått till

I enlighet med miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut 20 maj 2025 § 92 har plansamråd hållits om planförslaget. Samrådet ägde rum under tiden 2 juni – 23 juni 2025. Information om samrådet har sänts till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning och nedan angivna remissinstanser. Handlingarna har under samrådstiden visats i stadshuset samt på Lidingö stads webbplats.

Totalt har 34 yttranden inkommit under samrådstiden. Nedan sammanfattas inkomna synpunkter. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga på miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Myndigheter, organisationer

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
Länsstyrelsen			x	
Lantmäterimyndigheten			x	x
Statens geotekniska institut (SGI)			x	x
Käppalaförbundet	x			
Storstockholms brandförsvaret			x	
Trafikförvaltningen, Region Stockholm			x	x
Ellevio AB			x	
Skanova AB			x	
Stockholm Exergi AB	x			
SÖRAB (Söderhalls renhållningsverk AB)	x			
Vattenfall Eldistribution AB				
Lidingö hembygdsförening		x		
Naturskyddsföreningen	x			
Riksförbundet FUB Lidingö			x	x
Lidingö näringsliv			x	x



Lidingö stad

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
Fastighetsnämnden		x		
Kultur- och fritidsnämnden	x			
Omsorgs- och socialnämnden			x	
Tekniska nämnden			x	x
Utbildningsnämnden	x			
Kart- och mätenheten	x			
Miljö- och hälsoskyddsensheten			x	
Tillgänglighetsrådet	x			

Sakägare

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
Sakägare 1	x			
Sakägare 2	x			
Sakägare 3	x			
Sakägare 4	x			
Sakägare 5	x			
Sakägare 6	x			
Sakägare 7	x			
Sakägare 8	x			

Övriga personer

Remissinstanser	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
Privatperson 1-20		x	x

3 Sammanfattning av inkomna synpunkter

Nedan följer en sammanfattning av inkomna skrivelser.

Myndigheter, organisationer

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen behöver bearbeta planförslaget gällande säkerhet med hänsyn till farligt gods och översvämningsrisk. Länsstyrelsen lämnar även en rådgivande synpunkt angående risk för olycka med farligt gods. Kommunen behöver visa att planförslaget inte medför en oacceptabel risk för olycka med farligt gods, eftersom planområdet ligger nära en sekundär transportled för farligt gods.

Vidare behöver kommunen visa att eventuell tillkommande avrinning från planområdet i samband med skyfall kan förekomma utan att översvämningsrisken nedströms ökar. Kommunen bör också undersöka att ni använder rätt riktlinje för riskhantering vid transportleder för farligt gods.

Risk för olycka med farligt gods

Planområdet ligger i närheten av Gåshagaleden, som är en rekommenderad sekundär väg för transporter av farligt gods. Sekundära leder är avsedda för transporter till lokala målpunkter. Enligt Länsstyrelsens riktlinje (Fakta 2016:6, Länsstyrelsen Stockholm) ska risker beaktas vid planläggning inom 150 meter från en rekommenderad väg. Länsstyrelsen rekommenderar att känslig markanvändning såsom bostäder och centrum placeras 75 meter från väg med transport av farligt gods. I många fall är det möjligt att placera bebyggelse närmare sekundära leder än så, men beror på vilka transporter och vilken markanvändning som planen medger.

Kommunens bedömning av risken utgår från att det är cirka 85 meter till närmaste fasad (södra fasaden på befintlig byggnad på Vaktmästaren 8) från transportleden med farligt gods. Plankartan möjliggör dock bostäder och skola på betydligt närmare avstånd, cirka 50 meter. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver bedöma risken utifrån detta avstånd och med utgångspunkt i vilka transporter med farligt gods som passerar området. Eftersom planen syftar till att bland annat möjliggöra bebyggelse som är särskilt känslig vid en olycka (förskola och särskilt boende), kan reglering av utrymning och friskluftsintag vara lämpligt.

Översvämningsrisk

Enligt plankartan finns en byggrätt på den större lågpunkten vid den befintliga lekplatsen inom Vaktmästaren 9. Om lågpunkten bebyggs kan det medföra att vatten som tidigare ansamlats där i stället kommer avledas mot omgivningen. Kommunen behöver visa att planförslaget inte medför att översvämningsrisken nedströms ökar, alternativt säkerställa motsvarande fördröjningsvolym på annan lämplig plats inom planområdet. Om åtgärder behöver vidtas för att undvika att

översvämningsrisken nedströms ökar behöver kommunen reglera åtgärderna på plankartan.

Risk för farligt gods

Kommunens bedömning sker mot vad som verkar vara Länsstyrelsen Uppsala läns riktlinje Riskhantering vid transportleder för farligt gods. Utgångspunkten bör vara Länsstyrelsen Stockholms riktlinje, då regionala skillnader finns.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Risk för olycka med farligt gods

Kontoret har uppdaterat sin bedömning med stöd av Länsstyrelsen Stockholms riktlinje (fakta 2016:4). Kontoret gör bedömningen att markanvändningen bostäder, centrum och förskola inom 75–150 meter från transportleden är lämplig och förenlig med god samhällsplanering. Bedömningen grundas både på det tillräckliga skyddsavståndet och det mycket begränsade antalet transporter med farligt gods på leden, där dessa sker enbart under dagtid.

Kontoret bedömer att andra komplement än bostad som parkering, tekniska anläggningar och miljörum är lämpliga att placera inom ett avstånd på 40–75 meter från transportleden, vilket motsvarar gul zon i Länsstyrelsens riktlinjer. I plankartan finns bestämmelser som reglerar bygggrätten och byggnaders placering för att säkerställa skyddsavståndet till transportleden.

Översvämningsrisk

Bygggrätten i den befintliga lågpunkten söder om byggnaden på Vaktmästaren 9 har tagits bort. Plankartan har kompletterats med bestämmelse om att yta för omhändertagande av dagvatten och skyfall ska finnas inom detta område. Motiv till regleringen har uppdaterats i planbeskrivningen.

Lantmäteriet

Grundkarta

Lantmäteriet konstaterar att skalangivelse är angiven på grundkartan, men det framgår dock inte vilket format grundkartan är upprättad i (exempelvis A3).

X-område inte tillräckligt för att säkerställa allmänhetens tillträde

På sidan 19 i planbeskrivningen anges att det allmänna gångstråket ska behållas, och att det "säkerställs med en bestämmelse om allmännyttig gångtrafik".

Lantmäteriet vill uppmärksamma kommunen om följande vad gäller x-områden. Genom att lägga ut x-område i en detaljplan reglerar kommunen endast att byggnadsnämnden inte får bevilja bygglov som hindrar allmänhetens tillträde till x-området.

Det räcker inte med x-bestämmelsen i detaljplanen för att få rätten till tillträde utan det krävs även upplåtelse till exempel ett servitut till förmån för en kommunal fastighet. Om det i en gällande plan är så att markägaren, eller någon rättighetshavare inte vill upplåta en sådan rätt och släppa fram allmänheten, har kommunen inga möjligheter att tvinga sig till en sådan rätt. För att vara säker på att få tillträde till fastigheten behöver normalt sett rättigheten säkras upp innan planen antas.

Motiv till markreservat i stället för allmän plats

I planen finns det markreservat, så kallade x- respektive u-områden, som typiskt sett är yttäckande. Det framgår inte av planbeskrivningen varför området läggs ut som markreservat i stället för som allmän plats.

Genomförandeavtal

I planbeskrivningen anges inte närmare huruvida exploateringsavtal eller markanvisningsavtal ska upprättas. Om avsikten är att genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Kombination enskild + allmän kvartersmark

Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Användningen S (Förskola) betraktas i de flesta fall som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd.

Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL. Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs, utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet. Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, till exempel genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden.

Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar**Grundkarta**

Plankartan har uppdaterats med uppgift om att kartan är upprättad i pappersformatet A3.

X-område inte tillräckligt för att säkerställa allmänhetens tillträde

Planbeskrivningen har kompletterats med information om att rättighet behöver bildas för att säkerställa utnyttjandet av markreservatet för allmän gångtrafik. Planbeskrivningen har även uppdaterats med uppgift om vem som ska initiera en sådan åtgärd.

Genomförandeavtal

Inget exploateringsavtal eller markanvisningsavtal ska upprättas inom ramen för detta planförslag.

Kombination enskild + allmän kvartersmark

I frågan om det går att lösa in områden med både enskild bebyggelse och allmänt bebyggande bedömer kontoret att det inte är förenligt med plan- och bygglagen 6 kap. 13 §. Paragrafen ger bara möjlighet till inlösen av mark för annat än enskilt bebyggande och att lösa in mark som är för både enskilt och allmänt bebyggande är därför inte möjligt.

Lidingö stad äger den aktuella fastigheten Vaktmästaren 9, och Vaktmästaren 8 genom bolaget Lidingö Vaktmästaren 8 AB. Ägande- och planläggningsförhållandena bedöms sammantaget inte innebära att det föreligger risk för olyckliga inlösesituationer vid planläggning av områden med både enskild bebyggelse och allmänt bebyggande.

Skanova (Telia Company) AB

Skanova (Telia Company) AB har tagit del av förslag till detaljplan, och låter framföra följande:

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Kontoret noterar Skanovas synpunkter.

Ellevio AB

Ellevio AB har tagit del av rubricerat förslag för yttrande och lämnar följande synpunkter:

Ellevio har befintliga lokalnätansläggningar i form av 11 kV- och 0,4 kV ledningar samt kabelskåp längs med Herkulesvägen. Även på den aktuella fastigheten finns befintliga ledningar och ett kabelskåp, vilka har säkerställts med u-område i plankartan. Befintliga anläggningar måste beaktas i det fortsatta planarbetet. Kablar som påverkas av planerade markarbeten kan komma att behöva flyttas. Vid alla typer av markarbeten ska ledningsanvisning beställas via ledningskollen.se, och nödvändiga åtgärder ska vidtas för att undvika skador på Ellevios anläggningar. För att säkerställa tillräcklig elförsörjning till den planerade bebyggelsen inom området kan förstärkning av det befintliga elnätet komma att krävas.

Ellevios önskar fortsatt dialog avseende planens elförsörjning, inklusive eventuella behov av laddinfrastruktur för fordon. Planerade effektuttag för såväl byggkraft som permanenta anslutningar behöver redovisas till Ellevio i god tid. Ellevio önskar bli kallade till kommande ledningssamordningsmöten. Eventuella åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio och bekostas av beställaren.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Kontoret noterar Ellevios synpunkter.

Storstockholms brandförsvaret (SSBF)

SSBF vill uppmärksamma kommunen på att om utrymning med hjälp av räddningstjänsten är avsedd att utgöra en alternativ utrymningsväg, måste det säkerställas att uppställningsplatser för räddningstjänstens stegbilar möjliggörs längs byggnaderna – så att samtliga lägenheter kan nås. Användning av bärbar stege är inte en genomförbar lösning för denna typ av verksamhet. Utöver detta har SSBF inget ytterligare att erinra i detta skede.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Kontoret noterar synpunkten. Kontoret bedömer att uppställningsplats för räddningstjänstens stegbilar finns längs byggnaden på Vaktmästaren 8. För byggnaden på Vaktmästaren 9 bedöms utrymning med stegbil inte vara aktuellt.

Riksförbundet FUB Lidingö

Som vi tidigare, vid ett flertal tillfällen, framfört så ställer vi oss starkt kritiska till och ifrågasätter såväl lämpligheten som lagligheten kring att lägga flera stödboenden intill varandra på det sätt som föreslås. Sex lägenheter för gruppboende (LSS) och 12 lägenheter för särskilt boende enligt socialtjänstlagen (SoL) intill varandra ger en institutionell prägel och strider mot intentionerna i 9 § 9 LSS.

Socialstyrelsen säger att: För att undvika en institutionell miljö bör en bostad med särskild service för vuxna enligt 9 § 9 lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade inte vara belägen i nära anslutning till

- en annan sådan bostad, eller
- andra bostäder som inte är ordinära såsom t.ex. korttidshem eller särskilda boendeformer för äldre.

Exempel på samlokalisering är när flera bostäder med särskild service finns i samma byggnad eller när det i ett bostadsområde finns ett flertal sådana verksamheter vilket därmed kan komma att prägla området. En koncentration av bostäder med särskild service och andra sociala verksamheter bidrar inte till att skapa jämlika levnadsvillkor för dem som bor där, och underlättar inte för den enskilde att leva som andra.

Vi har förståelse för att staden önskar nyttja tomma lokaler, men här får man välja för man kan inte samlokalisera denna typ av bostäder utan att få en institutionell prägel på området.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Lidingö stad som planmyndighet (miljö- och stadsbyggnadskontoret) bedömer att synpunkterna inte ska hanteras inom ramen för detaljplanprocessen. Detaljplanens syfte är att utöver pågående markanvändning även pröva om området är lämpligt för bostadsändamål. Kontoret har framfört synpunkterna till fastighetsförvaltningen.

Fastighetsförvaltningen menar att vid bedömning av om ett område har eller får institutionell prägel ska en helhetsbedömning göras. Socialstyrelsen lämnar dels föreskrifter, dels allmänna råd om vilka perspektiv som kan beaktas vid byggnation av bostäder med särskild service för vuxna, se SOSFS 2002:9. De allmänna råden som framgår av Socialstyrelsens publikation SOSFS 2002:9 är rekommendationer.

De nu aktuella fastigheterna Vaktmästaren 8 och 9 som ligger i området Käppala/Killinge är belagda i ett vanligt bostadsområde med närhet till dagligvaruhandel och god kommunikation med både buss till stadens centrum och närhet till Lidingöbanan som förbinder staden med Stockholm stad. Det finns även ett par pizzerior samt en sushirestaurang i närområdet. Därtill finns det två förskolor i området en på Holavedsvägen samt en på andra sidan Gåshagaleden, samt Käppala skola inom en radie av 800 m från de aktuella fastigheterna. I området finns även två fotbollsplaner samt lekpark. De aktuella fastigheterna ligger i ett etablerat område med både flerfamiljshus och villafastigheter. Området präglas även av naturliga inslag av grönska och växlighet.

Tanken är att gruppbofastaden ska beläggas i en villalikhade byggnad, Vaktmästaren 9, med en större tomt framför där bostadens boende kommer kunna njuta av grönska och trädgård. Gruppbofastaden bedöms komma att uppfylla kraven på god

kvalitet. De boende som kommer att bo i fastigheterna bedöms även kunna leva under såväl jämlika som jämställda levnadsvillkor. Att gruppboenden ligger i närheten av en annan boende enligt socialtjänstlagen medför ingen annan bedömning än ovan redovisat, se bl.a. Förvaltningsrätten i Stockholm mål nr 127-13. Området där fastigheterna Vaktmästaren 8 och 9 är belägna bedöms inte ha institutionell prägel varken i dagsläget eller efter byggnationen av gruppboenden och bostaden enligt socialtjänstlagen.

Trafikförvaltningen, Region Stockholm

Region Stockholm anser att bullerutredningen för Lidingöbanan behöver göras om då beräkningen grundar sig på nuläget och inte en framtidsprognos. I trafikbullerförordningen 8 § framgår att "vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. 2050 är prognosår i den regionala utvecklingsplanen RUF5 och bör sålunda ligga till grund för bostadsplaneringen. Det går bra att kontakta akustik@sl.se för en aktuell prognos. Beräkningen följer inte heller de nationella anvisningarna från kunskapscentrum för buller: <https://kunskapscentrumbuller.se/>

Region Stockholm påminner om att svenska myndigheter rekommenderar Nord2000 som beräkningsmetod för spårtrafikbuller i Sverige från och med den 1:a januari 2025. I aktuell utredning har en äldre metod används. Det saknas vidare fasadnivåer på kartan. När utredningen görs om bör fasadnivåer för varje våningsplan redovisas.

Observera att planen riskerar att överklagas om bullerutredningen inte genomförs på ett fackmannamässigt sätt.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Bullerutredningen har reviderats med hänsyn till framtida spårtrafik (prognosår 2050). De framtida trafiksiffrorna är hämtade från TN 2020-0211 Rev 8 'Trafikprognos för bullerberäkningar', AB Storstockholms Lokaltrafik, daterad 2024-12-18. Beräkningsmetoden har uppdaterats till att använda modellen Nord2000. Sammanfattningsvis bedömer kontoret att de nya trafiksiffrorna och beräkningsmetod inte ändrar slutsatserna i utredningen. Planbeskrivningen har uppdaterats vad gäller bedömningen av buller.

Lidingö näringsliv

Lidingö Näringsliv har inga synpunkter vad gäller förslaget att komplettera den befintliga markanvändningen med ungefär 20 lägenheter i två vakanta lokaler. Lägenheterna kan därmed användas av staden för gruppboende med service. Det vi vill understryka är dock att Dagligvaruhandeln som finns på bottenplanet inte blir lidande av detta, utan tvärtom får allt det stöd och möjligheter som behövs för att driva en modern livsmedelshandel. Stadens dialog med livsmedelshandeln har varit mycket bristfällig under åren och behöver radikalt förbättras, vad gäller bland annat luftkonditionering, parkering, kylsystem och annat.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Kontoret noterar synpunkterna och vidarebefordrat den till fastighetsägaren.

Statens geotekniska institut (SGI)

Enligt PM Geoteknik [5] består slänten i Vaktmästaren 9 enligt fältbesök av ett tunt moränlager ovan berg, och stabiliteten bedöms som tillfredsställande. Dock saknas geotekniska fältundersökningar och beräkningar, vilket medför osäkerhet i bedömningen. SGI rekommenderar att kompletterande geotekniska undersökningar utförs för att verifiera jordlagerförhållanden och stabilitet. Stabiliteten behöver utredas för planerad markanvändning för bostäder. Som underlag för en detaljplan ska en geoteknisk utredning, baserad på (nya och/eller befintliga) geotekniska fält- och laboratorieundersökningar och/eller en geoteknisk besiktning/kartering, utföras av en geoteknisk sakkunnig. Omfattningen av utredningar och besiktningar/karteringar beror på de geotekniska förutsättningarna och planändamålet. Geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras inklusive blocknedfall och erosion ska bedömas, men även aspekter avseende sättningar, grundläggning, hantering av grundvatten och ytvatten etc. bör belysas.

SGI anser att bedömningarna behöver stödjas med beräkningar och att stabiliteten för planområdet behöver utredas enligt SGI Vägledning 8 för befintliga och planerade förhållanden i som lägst detaljerad utredningsnivå enligt kriterier i IEG rapport 4:2010. Information om geotekniska säkerhetsfrågor i planprocessen finns även i SGI:s webbgledning Geoteknisk säkerhet i kommunal planering.

Bergteknik

I delar av bergsslänten i Vaktmästaren 8 är berget så pass uppsprucket att det bedöms finnas risk för blocknedfall mot befintlig lekplats i direkt anslutning till slänten. Det framgår av handlingarna [2] att "Vidare utredning av risken för ras av block samt eventuella förstärkningsåtgärder i bergsslänten i fastigheten Vaktmästaren 8 bör utföras av bergtekniskt sakkunnig" och detta har reglerats med planbestämmelser för startbesked i plankartan [1]. SGI anser dock att befintliga risker bör minimeras innan planen antas.

I nordvästra delen av planområdet omges Käppalatunneln av ett skyddsområde och vissa restriktioner, rekommendationer och krav med avseende på markarbeten anges i planbeskrivningen [2]. SGI undrar om egenskapsbestämmelsen som anges för lägsta schaktningsnivå är tillräckligt för att säkerställa att dessa är tillfredsställda.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Detaljplanen har tagits fram med hänsyn till 2 kap. 5 § plan- och bygglagen (PBL), där krav ställs på att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med beaktande av bland annat människors hälsa och säkerhet. Framtaget geotekniskt utlåtande har använts som underlag för bedömning av markens stabilitet.

Det bedöms inte nödvändigt att i detta skede ta fram ytterligare tekniska utredningar, då planens genomförande förutsätter att ansvarig byggherre vid bygglovsprövning och tekniskt samråd redovisar tillräckligt underlag som verifierar att gällande krav på stabilitet uppfylls. Detta följer gängse praxis och är förenligt med ansvarsfördelningen enligt PBL.

Bergteknik

Kontoret noterar synpunkten och har vidarebefordrat den till fastighetsägaren.

Lidingö stad

Omsorgs- och socialnämnden

Omsorgs- och socialnämnden är positiv till att detaljplanen ändras för att tillåta bostadsändamål. Dock vill nämnden framföra vikten av att skydda byggnaderna mot den översvämningsrisk som finns inom planområdet. Det är också viktigt att beakta lutningar och höjdskillnader på fastigheterna och utforma entréer och gårdsmark så att tillgängligheten blir god även för personer med en funktionsnedsättning. För den planerade gruppboenden på fastigheten Vaktmästaren 9 kan det vara en utmaning att få tillräckligt med dagsljus i bostäderna, det är en fråga som behöver utredas vidare vid utformningen av gruppboenden. Det är av stor vikt att bostäderna blir fullvärdiga bostäder enligt gällande regelverk.

Ytterligare frågor som behöver finnas med i planeringen är att minimera buller vid utformningen av utemiljön samt att det finns angränsningsplatser för verksamheternas behov. Det är slutligen viktigt att risken för ras av stenblock i en del av fastigheten Vaktmästaren 8 blir fullständigt utredd och åtgärdad.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Kontoret noterar synpunkterna och har vidarebefordrat den till fastighetsägaren.

Miljö- och hälsoskyddsenheten

Miljö- och hälsoskyddsenheten lämnar följande synpunkter på underlagen till plansamråd för detaljplan Vaktmästaren 8 m.fl.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Sid 6. Gällande ESKO områden så ligger ju planområdet i direkt anslutning till ett ESKO område. Torde nog ha en viss åtminstone liten påverkan på ESKO området.

Sid 7. Buller ny bebyggelse (bostäder). Har ju en viss negativ påverkan och det krävs ju dels att bostäderna/lägenheterna byggs på ett särskilt sätt (tyst sida), inglasning av loftgång, bullerskärm, reglering av öppettider från affär m.m. för att klara riktvärdena för buller.

Sida 8. Markföroreningar. Skriv inga kända föroreningar i mark och eller byggnader. Man vet aldrig det kan ju dyka upp lite föroreningar i samband med byggnation och markarbeten.

Sida 8. Dagvatten/miljökvalitetsnormer vatten. Finns en viss risk för mer dagvatten samt en viss påverkan pga. mer mängd föroreningar. Dagvattenutredningen visar inget direkt men utredningen har enligt min bedömning vissa svagheter. Det finns ju faktiska möjligheter att göra förbättringar och faktiskt rening av föroreningar via dagvattnet som kommer ifrån området men man har valt att göra minsta möjliga som åtgärdsförslag till själva dagvattenutredningen.

Sida 9. Emissioner från verksamhet samt utsläpp av växthusgaser. Lite mer trafik i området torde orsaka lite mer utsläpp till omgivningen även om den är begränsad i storlek/mängd.

Bullerutredning, (Nitro Consult rapportnummer 2525 9404)

I stort sett bra, håller med i slutsatserna i rapporten.

Dagvattenutredning till detaljplan, Vaktmästaren 8 och 9, FVB

MHE håller i stort med även om jag tycker att man gjort det lite enkelt för sig i gällande beräkningen och föreslagna åtgärder. Bedömer att man faktiskt skulle kunna göra en del dagvattenåtgärder inom planområdet som faktiskt förbättrar föreningssituationen och som även skulle kunna påverka miljökvalitetsnormerna för vatten i Askrikefjärden på ett positivt sätt på sikt.

De föreslagna åtgärderna med bland annat gröna tak fungerar främst på ett utjämnade sätt ur en dagvattensituation. Hur ser staden på gröna tak och användande av dessa? Dessa kräver normalt sett mycket skötsel och underhåll. Hur kan detta regleras så att man får en bra funktion även på sikt?

Normalt sett är mer robusta system som infiltrationsytor (gräs/grus/mackadamm ytor) och svackdiken med upphöjda brunnar bättre då de kräver mindre skötsel och underhåll.

Planbeskrivning tillhörande detaljplan för vaktmästaren 8 och 9

Sida 13 Miljökvalitetsnormer för luft. Torde bli något mer trafik dock begränsad påverkan på luftkvaliteten. Miljökvalitetsnormer för vatten. Tabellen för statusklassningen blir lite för förenklad men bra att det finns förtydliganden i efterföljande text.

Sida 31 Dagvattenlösningar. Håller med i stort även om jag bedömer att man skulle kunna göra lite större förbättrande åtgärder för rening av dagvattnet som faktiskt skulle kunna ge positiv påverkan på vattenförekomsten. Med föreslagna åtgärder blir det inte bättre eller för den delen sämre ur en föroreningssituation.

Sida 33 Under risker, miljö, hälsa och säkerhet. Få med ett avsnitt om föroreningar och skriv att vi har inga kända i vare sig byggnaderna eller i marken.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Kontoret noterar synpunkterna. Tabellen för statusklassningen har förtydligats med information om att beslutade miljökvalitetsnormer för vattenförekomsten gäller till 2027, men att det finns flera undantag med tidsfrist 2039.

Kontoret har lagt till ett avsnitt om förorenad mark i planbeskrivningen.

Tekniska förvaltningen

Avfall

För att säkerställa optimal hantering av avfall inväntar tekniska förvaltningen mer information om placering av miljöhuset på Vaktmästaren 9.

VA och dagvatten

- Översvämningsrisk - Planförslag och konsekvenser, första stycket s. 40: Enligt texten kvarstår vatten "en kort tid efter ett skyfall". I dagvattenutredningen anges dock att vattendjupet fortfarande överstiger 10 cm för Vaktmästaren 9 efter drygt 12 timmar, och för Vaktmästaren 8 efter drygt 16 timmar. En varaktighet på över 12 timmar är i detta sammanhang förhållandevis lång. Långvariga höga vattennivåer ökar risken för fuktinträngning i grunden, tryck mot källarväggar och skador på sockel/fasadmaterial påtagligt.
- I dagvattenutredningen kap 6.6 står det: Vid beräkning av dagvattenflöden utgår utredningen från Svenskt Vattens publikation P110 (2016), där området bedöms vara tät bostadsbebyggelse. Det innebär att dagvattenledningsnätet ska vara dimensionerat för ett 5-årsregn vid fylld ledning och 20-årsregn för trycklinje i marknivå. Beräknade dagvattenflöden för respektive avrinningsområde, totalt dagvattenflöde för befintlig och framtida situation samt dagvattenflödets ökning från befintlig till framtida situation i l/s redovisas i Tabell 6.3. Vid nyläggning av ledningar ska nätet dimensioneras enligt ovan. Men för befintligt nät gäller troligen P110's dimensioneringskrav, finns ännu ej domstolsbeslut, då det i P110 står att det kan finnas ekonomiska och tekniska begränsningar nedströms som gör att de nya kraven inte kan uppfyllas. Det är orimligt att dimensionera upp hela dagvattennätet från att klara ett 10 årsregn, tidigare domslut, till att klara ett 20- eller 30-årsregn. Äldre ledningar kan vara dimensionerade för ett 2-årsregn.
- Vaktmästaren 9 ser teoretiskt inte ut att ha en dagvattenservis. Om dagvatten ska ledas till det kommunala ledningsnätet måste det ledas till dagvattennätet. En fysisk dagvattenutredning behövs på fastigheten för att utreda hur dagvattnet hanteras i dag. Eventuell ny dagvattenservis betalas utifrån gällande taxa.
- En av dagvattenåtgärderna är gröna tak. Vi tror inte på gröna tak då de i praktiken ofta inte sköts om och bidrar med näringsämnen och växtdelar från taken.

- Ett sandfång måste finnas på dagvattenledningen innan dagvattnet släpps till det kommunala dagvattennätet.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

VA och dagvatten

I samband med arbetet att ta fram dagvattenutredningen till planförslaget, har tekniska förvaltningen givits möjlighet att yttra sig. Tekniska förvaltningen önskade då att utredningen vid beräkning av dagvattenflöden baserades på tät bostadsbebyggelse. Kontoret bedömer att vid nyförläggning ska ledningar dimensioneras efter nu gällande normer.

Utredningen har utgått från att Vaktmästaren 9 saknar dagvattenservis.

Kontoret bedömer att gröna tak kan vara en lämplig lösning eftersom det råder platsbrist inom planområdet för andra lösningar, t.ex. nedsänkta grönytor. Möjligheten att sköta de gröna taken bedöms som goda eftersom det handlar om mindre takytor.

Övriga personer

Privatperson 1–20

Under samrådet har totalt 20 yttranden från privatpersoner inkommit. Dessa har dokumenterats som separata yttranden och innehåller synpunkter från vårdnadshavare och anhöriga till barn på förskolan Killingen, samt boende i området.

Anledning till att kontoret har valt att sammanfatta yttrandena gemensamt är att innehållet är mycket likartat. De flesta yttranden berör samma kärnfrågor, uttrycker liknande oro och framför samstämmiga önskemål. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga på miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Bevarande av förskolan Killingen

Förskolan Killingen är en central punkt i yttrandena. Den beskrivs som en trygg, pedagogiskt stark och uppskattad verksamhet med engagerad personal och god gruppdynamik.

- Förskolan har funnits länge och har byggt upp en stabil verksamhet.
- Barnen trivs, utvecklas och får individuell uppmärksamhet.
- Föräldrar och anhöriga ser förskolan som en viktig del av barnens vardag och trygghet.

Kritik mot planförslaget

Många yttranden riktar kritik mot att planförslaget bygger på felaktiga antaganden, framför allt att lokalerna skulle vara tomma.

- Staden beskriver lokalerna som "vakanta" trots att förskolan är aktiv.

- Inte nämner förskoleverksamheten alls.
- Prioriterar bostäder (LSS/Sol) framför befintlig samhällsviktig verksamhet.

Bristande information och dialog

Flera yttranden uttrycker frustration över att kommunen inte informerat berörda parter i tid eller tillräckligt tydligt.

- Vårdnadshavare och personal har inte fått möjlighet att delta i processen.
- Det saknas transparens kring vad som planeras och vilka konsekvenser det får.
- Kommunen borde ha kallat till informationsmöten.

Påverkan på barn och familjer

En eventuell nedläggning av förskolan skulle få stora konsekvenser för barnens trygghet och familjernas vardag.

- Barn riskerar att splittras från sina grupper och pedagoger.
- Familjer måste ställa om sin vardag och hitta nya förskoleplatser.
- Pedagoger riskerar att förlora sin försörjning.

Förslag till staden

Många yttranden innehåller konstruktiva förslag till staden om hur situationen kan hanteras bättre.

- Revidera planförslaget så att förskolan kan vara kvar.
- Använd andra lokaler som faktiskt är tomma för gruppboende.
- Gör en konsekvensanalys och ta hänsyn till barnkonventionen.
- Kalla till samrådsmöten och förbättra dialogen.

Övrigt

Ett fåtal yttranden är mer neutrala eller ställer frågor snarare än att uttrycka tydliga åsikter.

- Frågor om målgruppen för gruppboendet.
- Undran om förskolans uteplats omfattas av planförslaget.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Lidingö stad som planmyndighet (miljö- och stadsbyggnadskontoret) bedömer att de flesta synpunkterna i yttrandena inte hanteras inom ramen för detaljplanprocessen. Detaljplanens syfte är att utöver pågående markanvändning även pröva om området är lämpligt för bostadsändamål.

Till planförslaget har en checklista för barnkonsekvensanalyser genomförts för att säkerställa att barn- och ungdomsperspektivet uppmärksammas i processen. Kontoret bedömer att ett genomförande av detaljplanen där fastighetsägaren ändrar

byggnadens användning till bostäder påverkar de barn som går på förskolan. Förskolor i stadens regi har via huvudmannen ett ansvar att ta emot barn om privat förskola läggs ned och om behov av omplacering därigenom uppkommer. Skulle ett sådant behov uppstå i framtiden bedöms det finnas goda förutsättningar för att en omplacering ska kunna genomföras med hänsyn till barnets bästa. Kontoret bedömer att konsekvenserna av förslaget inte är så stora att en barnkonsekvensanalys ska göras.

Kontoret har framfört synpunkterna till fastighetsförvaltningen (fastighetsägare) för information. Fastighetsägaren vill ta fram en ny detaljplan för ökad möjlighet till omställning av befintliga byggnader till ytterligare användningsområde, utifrån stadens lokalförsörjningsbehov. Vid ett genomförande till annan verksamhet kommer bygglov sökas, vilket då finns möjlighet att ta del av.

Förskolor i stadens regi har via huvudmannen ett ansvar att ta emot barn om privat förskola läggs ned och om behov av omplacering därigenom uppkommer. Placeringen av barnet blir nödvändigtvis inte i omedelbar närhet till barnets bostadsadress, utan placering sker där plats finns tillgänglig.

4 Sammanfattande bedömning och förslag till vidare handläggning

Med anledning av bland annat de synpunkter som framfördes under samrådet har följande förändringar gjorts i förslaget till detaljplan.

Plankarta

- Grundkartan har uppdaterats.
- Plankartan har kompletterats med uppgift om att den är upprättad i pappersformatet A3.
- Plankartan har kompletterats med en egenskapsgräns 75 meter från vägkanten till Gåshagaleden och bestämmelse om att marken mellan vägen och egenskapsgränsens endast får förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelse om att komplementbyggnad inte får inredas som bostad. Största byggnadsarea per komplementbyggnad är 50 kvm.
- Plankartans egenskapsgränser på fastigheten Vaktmästaren 9 har anpassats till en befintlig lågpunkt och kompletterats med bestämmelse om att yta för omhändertagande av dagvatten och skyfall ska finnas.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har kompletterats med förtydligande om att det finns pågående förskoleverksamhet i lokalen på Vaktmästaren 9.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med information om undersökningssamråd.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med utförligare riskbedömning avseende transportled för farligt gods.
- Planbeskrivningen har uppdaterats vad gäller bedömningen av buller. Bullerutredning har reviderats med hänsyn till framtida spårtrafik (prognosår 2050).
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om att rättighet behöver bildas för markreservatet för allmän gångtrafik för att säkerställa att allmänheten kan utnyttja ett område.
- Planbeskrivningen har kompletterats med uppgift om att det inte finns några kända markföroreningar inom planområdet.
- Planbeskrivningen har uppdaterats vad gäller bedömningen av barnrättsperspektivet.

Därutöver har planhandlingarna generellt setts över och redaktionella ändringar och förtydliganden har gjorts.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen. Nästa steg i planprocessen blir granskningskedet.



Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Marcus Sandbäck

Planarkitekt