

2019-11-25

Dnr KS/2019:378

Kommunstyrelsen

Projekt-PM

Projektpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Brädgården och Båtbyggaren



Orienteringskarta med föreslaget planområde inringat med rött.

POSTADRESS

Lidingö stad
181 82 Lidingö

BESÖKSADRESS

Stockholmsvägen 50

TELEFON

08-731 30 00 vx

FAX

08-731 46 74

E-POST

Miljo.stadsbyggnad@lidingo.se

INTERNET

www.lidingo.se

Innehållsförteckning

Innehåll

| | |
|--|---|
| 1. Sammanfattning | 3 |
| 2. Organisation | 3 |
| 3. Projektets syfte och mål | 3 |
| 3.1 Syfte med stadsbyggnadsprojektet Brädgården och Båtbyggaren | 3 |
| 3.2 Projektmål för stadsbyggnadsprojektet Brädgården och Båtbyggaren | 4 |
| 4. Projektets bakgrund | 5 |
| 5. Förutsättningar | 5 |
| 5.1 Fastighet och område | 5 |
| 5.2 Förutsättningar inom projektområdet | 6 |
| 5.4 Närliggande projekt | 7 |
| 6. Om projektet | 7 |
| 7. Ekonomi | 7 |
| 4.1 Exploateringsekonomi | 7 |
| 4.2 Projektbudget | 8 |
| 8. Preliminär tidsplan och politiska beslut | 8 |

1. Sammanfattning

Detta projekt-PM är ett beslutsunderlag för att kunna gå vidare med stadsbyggnadsprojektet Brädgården och Båtbyggaren. Syftet med dokumentet är att ge en övergripande bild av vad projektet kommer att innebära för Lidingö stad och dess olika nämnder och förvaltningar. I och med att projekt-PM godkänns av kommunstyrelsen ges uppdrag att påbörja arbete för att ta fram utredningar och detaljplan i enlighet med detta projekt-PM. Kommunstyrelsen anslår i samband med projekt-PM totalt 4 miljoner för att driva stadsbyggnadsprojektet.

Projektet omfattar kvarteret Brädgården, samt kvarteret Båtbyggaren. Kvarteret Brädgården nyttjades tidigare av Beijer byggvaruhandel, men har sedan Beijers omlokalisering 2015 stått tomt. Projektområdet ägs av största del till av Lidingö stad eller Lidingö stads tomtaktiebolag och har ett mycket attraktivt läge för bostadsbebyggelse. Kvarteret Båtbyggaren består av ett verksamhetsområde med till största del vattenanknutna verksamheter.

Projektet bedöms ha förutsättningar för att bära sig själv ekonomiskt, det vill säga intäkter för försäljning av marken kommer att täcka projektets kostnader.

2. Organisation

Uppdragsgivare i projektet är kommunstyrelsen. I det löpande arbetet kommer även de olika nämnderna vara beslutsfattande i vissa frågor. Projektet styrs av en politisk styrgrupp, men det löpande arbetet utförs av en tjänstemannastyrgrupp. Projektet drivs av en projektledare från MSK.

Politisk styrgrupp: Den politiska styrgruppen är till för att stadens tjänstemän ska kunna förankra beslut om projektets inriktning och innehåll, övergripande strategiska frågor samt projektets budget. Kommunstyrelsens ordförande leder styrgruppen, övriga medlemmar är kommunalråden samt ordförande för miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Tjänstemannastyrgrupp: Det löpande arbetet styrs av en tjänstemannastyrgrupp som beslutar om användning av givna resurser och gör avvägningar mellan olika förvaltningars intressen. Tjänstemannastyrgruppen leds av förvaltningschef på MSK och övriga medlemmar är stadsdirektören, förvaltningschef på TFF samt resursägande enhetschefer på MSK och TFF.

3. Projektets syfte och mål

3.1 Syfte med stadsbyggnadsprojektet Brädgården och Båtbyggaren

Syftet med stadsbyggnadsprojektet Brädgården och Båtbyggaren är att utveckla området till ett attraktivt bostadsområde som på ett bra sätt samverkar med befintligt verksamhetsområde. Området ska utvecklas med friliggande villor samt eventuellt radhus. Möjligheter till utveckling av verksamhetsområdet ska utredas. Vidare ska även allmänhetens tillgänglighet till promenadstråket längs med Kyrkviken säkerställas.

3.2 Projektmål för stadsbyggnadsprojektet Brädgården och Båtbyggaren

- Kvarteret Brädgården ska planläggas med markbostäder med högkvalitativ arkitektur. Detta ska säkerställas genom att ett gestaltungsprogram tas fram.
- Kvarteret Brädgården ska styckas till fastigheter som ska säljas styckvis till enskilda personer eller bolag som kommer att uppföra bebyggelsen.
- Verksamhetsområdet i kvarteret Båtbyggaren ska utredas och utvecklas. Möjligheten att planlägga en mindre del av kvarteret för markbostäder ska utredas.
- Tegelhuset inom kvarteret Brädgården ska i bästa möjliga mån bevaras.
- Tillgången till passagen längs med Kyrkviken ska säkerställas genom att den planläggs som allmän platsmark.
- Projektet ska generera ett ekonomiskt överskott



Orienteringskarta med föreslaget planområde inringat med rött med de två kvarteren markerade med vitt.

4. Projektets bakgrund

Kvarteret Brädgården nyttjades fram till 2015 av Beijer byggvaruhus som då flyttade sin verksamhet till Stockby industriområde. Marken sanerades i samband med detta och har sedan lämnats orörd. Kvarteret Brädgården består i dagsläget av ett inhägnat grusat område och är i dag obebyggt, med undantag av en tegelbyggnad.

Intill Brädgården ligger ett verksamhetsområde, kvarteret Båtbyggaren. I detta område finns väletablerade verksamheter. Området har sedan 1900-talets början varit plats för båtbyggeri, båtvarv, snickeri och dylik verksamhet vilken fortfarande bedrivs inom kvarteret.

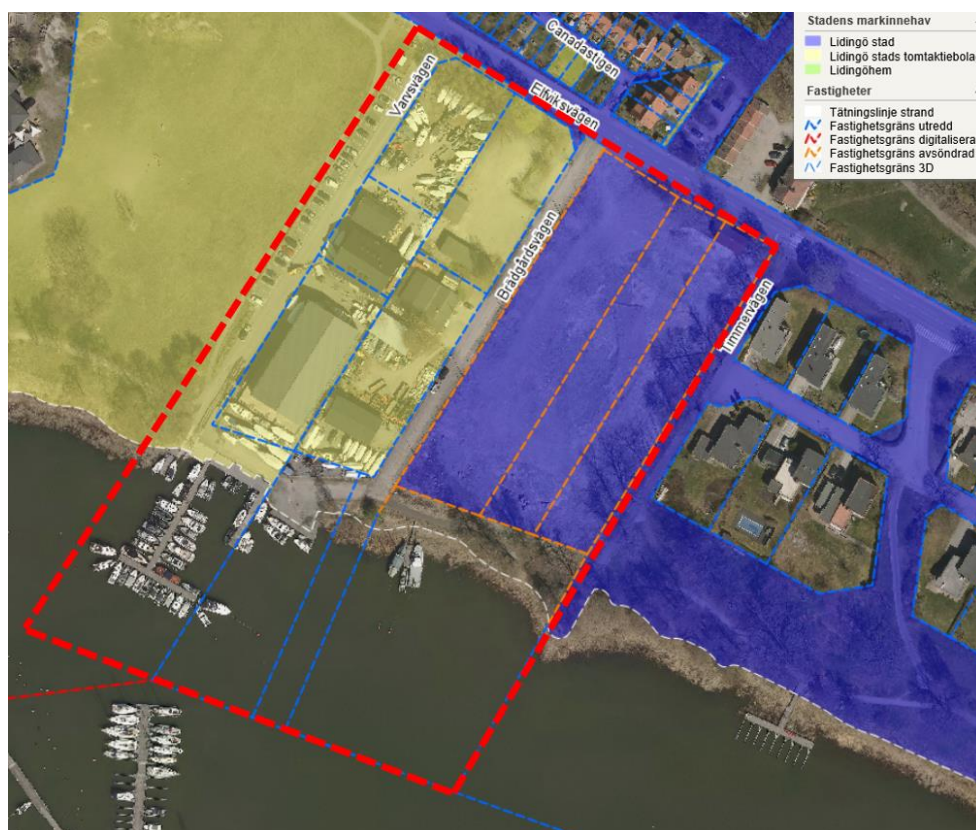
5. Förutsättningar

5.1 Fastighet och område

Markägoförhållanden

Det aktuella projektområdet ägs nästan uteslutande av staden och stadens tomtaktiebolag. Kvarteret Båtbyggaren är till stora delar upplåtet med arrende för marin verksamhet.

Brädgårdsvägen ägs av en samfällighet. Området närmast Kyrkviken ägs av tre stycken samfälligheter där staden är delägare i en av samfälligheterna.



Kartbild ovan: Fastighetsägare i området. Den röda linjen markerar preliminärt projektområde.

Området gränsar till bostadsområden i norr och öst, i väst ligger Canadaängen med förskola – åk 6 och lite längre bort Lidingövallen. Söder om projektområdet är Kyrkviken belägen, och längs denna går Lidingöloppets dragning.

5.2 Förutsättningar inom projektområdet

Strandskydd

Området ligger längs med Kyrkviken. Idag är strandskyddet upphävt för planområdet. När en ny detaljplan upprättas återinträder strandskyddet och frågan måste prövas på nytt. För att upphäva strandskyddet behöver något av de särskilda skälen i Miljöbalken vara uppfyllda samt att intresset som avses med den nya planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Exempel på särskilt skäl är att marken redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, vilket bedöms vara fallet i detta projekt.

Markförhållanden

Översvämningsrisk

En del av projektområdet ligger lägre än Länsstyrelsens rekommenderade lägsta anläggningsnivå för bostäder. Detta medför en översvämningsrisk vilken måste utredas och hanteras i kommande detaljplanearbete.

Geotekniska förutsättningar

Området består av lera vilket ställer krav på grundläggning av bostäder och andra anläggningar såsom vägar och VA-ledningar.

Föroreningar

Marken har sedan tidigare kända föroreningar och sanerades vid Beijer bbyggvaruhus frånträde ner till nivån för mindre känslig markanvändning. Vid uppförande av bostäder kommer ytterligare sanering att vara nödvändig.

Kulturmiljö

En preliminär bedömning visar att det finns byggnader med kulturhistoriskt värde inom projektområdet, bland annat en tegelbyggnad från 1908. Byggnaden är i dåligt skick och kräver omfattande restaurering för att kunna bestå inom området.

Teknik och infrastruktur

Området ligger inom Stadens VA-verksamhetsområde. Det finns VA-ledningar dragna i Elfviksvägen, Brädgårdsvägen och Timmervägen/Ekbackevägen. Beroende av hur den nytillkommande bebyggelsen ansluts till VA-nätverket så kan ledningar behöva läggas om.

I och med att området ligger låglänt bedöms det finnas viss problematik gällande dagvatten. Inre Kyrkviken håller dålig vattenkvalitet och bör därför ej belastas av orenat dagvatten.

5.4 Närliggande projekt

I projektområdets direkta närhet pågår planarbete för inre Kyrkviken. Planen syftar bland annat till att utforma dagvattenhantering, dock ej för Brädgården och Båtbyggaren. Det pågår även planarbete i Björnbo, denna plan syftar till bostadsbebyggelse. Väster om projektområdet pågår ombyggnation av Lidingöwallen.

6. Om projektet

Projektet kommer att genomföras i en detaljplan.

Kvarteret Brädgården ska utredas och planläggas för ett mindre antal friliggande villor och eventuellt radhus. Tomterna ska sedan säljas styckvis till enskilda personer eller bolag som kommer att uppföra bebyggelsen.

Kvarteret Båtbyggaren ska utredas och planläggas som verksamhetsområde, en del av Båtbyggaren kommer även utredas för eventuell radhus- eller villabebyggelse. Befintliga vattenanknutna verksamheter inom kvarteret Båtbyggaren ska i högsta möjliga mån finnas kvar och möjligheterna till utveckling av verksamheterna ska utredas.

I detaljplaneskedet kommer utformning av kvartersmark och allmän platsmark att utredas samt lämpliga tomtstorlekar och utformning av dessa. Åtgärder för översvämningssproblematik, markuppfyllnad och höjdsättning av området ska också utredas och hanteras under detaljplaneskedet. För att säkerställa områdets gestaltning ska ett gestaltungsprogram tas fram. För att säkerställa att tomterna kommer gå att bebygga ska infrastrukturen projekteras under detaljplanefasen, för att på så sätt minska osäkerheter för köpare av tomterna.

Tegelhuset inom kvarteret Brädgården ska i största möjliga mån bevaras och restaureras. Vad denna byggnad kan nyttjas till och dess placering inom området kommer att utredas vidare, eventuellt går det att vid en restaurering omvandla denna byggnad till en bostad.

Längs med passagen närmast Kyrkviken går spåret för Lidingöloppet, denna remsa ska planläggas som allmän plats och dess utformning kommer att utredas. Användning av vattenområdet kommer även det att utredas.

7. Ekonomi

4.1 Exploateringsekonomi

Det finns förutsättningar att på ett ekonomiskt hållbart sätt utveckla Brädgården och Båtbyggaren. Projektområdet bedöms ha ett mycket attraktivt läge för bostadsutveckling. Intäkterna vid markförsäljningen bedöms kunna täcka projektets kostnader. Kostnadsdrivande poster i detta projekt består främst av att tillskapa byggbara tomter då marken behöver saneras och marknivån behöver höjas. Utöver detta tillkommer sedvanliga exploateringskostnader för exempelvis väg, VA och utformning av allmän platsmark, samt byggherrekostnader för att ta fram projekteringshandlingar för ovan nämnda infrastruktur.

Under processens gång så kommer en exploateringskalkyl att tas fram. I denna kalkyl kommer bedömda intäkter och kostnader samt resultat att redovisas.

4.2 Projektbudget

Den föreslagna projektprocessen innebär att staden driver projektet med egna medel som balanseras i stadens budget. När försäljning av marken sker får staden igen de pengar som investerats i att utveckla fastigheterna.

Kostnader för att driva projektet beräknas bli totalt 4 miljoner kronor. Dessa kostnader inkluderar tid för stadens egen personal i projektgruppen samt konsultkostnader och utredningskostnader för att ta fram detaljplanen. Kostnader för utbyggnad av allmänna platser, infrastruktur och markförberedande åtgärder är ej inkluderat i denna summa.

8. Preliminär tidsplan och politiska beslut

Nedan beskrivs vilka politiska beslut som kommer att behövas i processen samt uppskattat tidsåtgång:

| | 2020 | | | | 2021 | | | | 2022 |
|-----------------------|------|----|----|----|------|----|----|----|------|
| | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q1 |
| Projekt-PM | | | | | | | | | |
| Inledande utredningar | | | | | | | | | |
| Detaljplan samråd | | | | | | | | | |
| Detaljplan granskning | | | | | | | | | |
| Detaljplan antagande | | | | | | | | | |
| Försäljning tomter | | | | | | | | | |

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Åsa Sjöstrand
Plan- och exploateringschef

Amanda Belloni Lidbrink
Projektledare