



Start-PM

Fyrtornet 5 i stadsdelen Larsberg

Ärendet

Sedan ett antal år tillbaka arbetar John Mattson Fastighets AB med att förnya Larsberg baserat på dokumentet "Program för utveckling av Larsberg", framtaget i samarbete mellan Lidingö stad och John Mattson Fastighets AB år 2004. Bakgrunden till förnyelsearbetet är ett över tiden vikande befolkningsunderlag, med en åldrande befolkning och ett vikande underlag för närservice. I programhandlingen pekas flera utvecklingsområden ut, däribland parkeringshuset i områdets östra del.

Parkeringshuset ligger i souterräng ned mot det nya Dalénum-området. Redan i programhandlingen konstaterades att parkeringshusen i området är ”storskaliga och slitna”, att fasader behöver rustas upp och att en stor andel av parkeringsplatserna var vakanta.

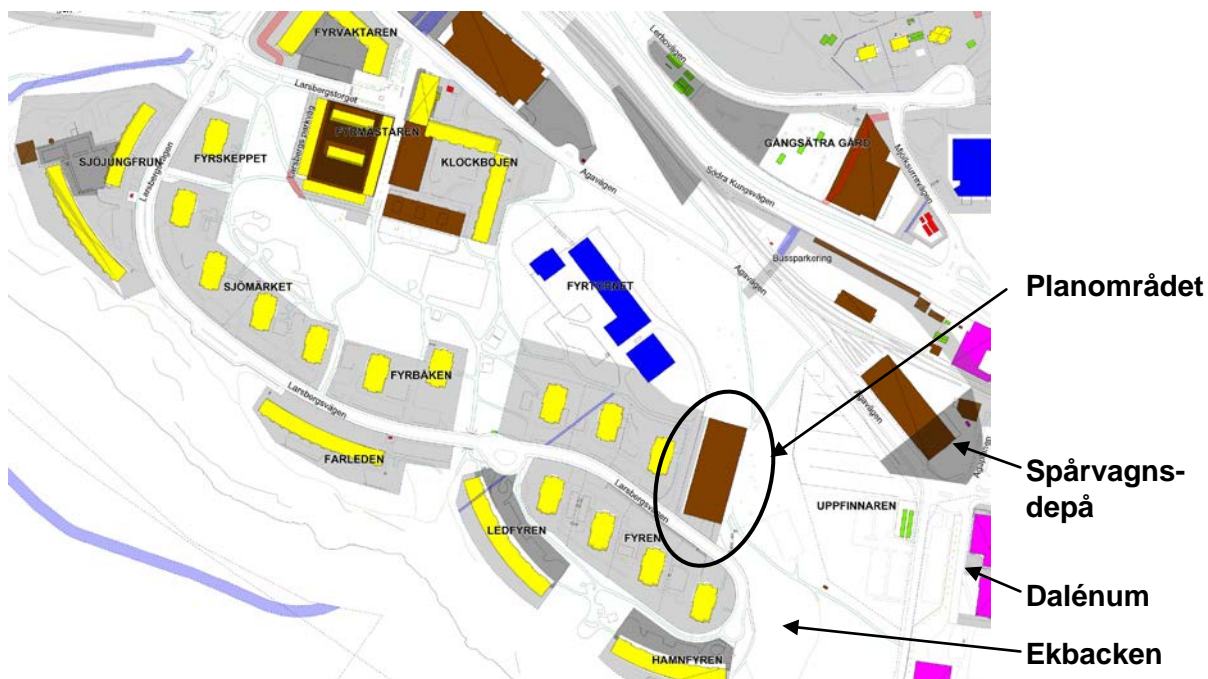
Det befintliga parkeringshuset föreslås rivas och ersättas med ett nytt, som kombineras med tre nya resliga bostadsvolymer med totalt ca 150 nya bostäder . Andelen bostadsrätter bedöms bli 30-50%. Att bygga på det befintliga parkeringshuset är också ett alternativ som utreds.

De nya bostäderna bidrar till att befolka den östra delen av Larsberg, en del som idag uppfattas som otrygg. Nybyggnationen ger möjlighet att stärka kopplingen ned till Dalénumområdet. I samband med planarbetet kan också utredas om planområdet ska utökas norrut med en del av stadens mark.

Förutsättningar och förändringar

Syfte

Planens syfte är att skapa möjligheter för ca 150 nya lägenheter på det befintliga parkeringshuset på Larsbergsvägen 31. Området är inringat på kartan nedan.



Orienteringskarta med planområdet markerat

Planområdets exakta gräns kommer att fastställas under detaljplanprocessen.

Ansökan

Ansökan inkom 2013-11-18 och avser byggnation på parkeringshuset med tre punktthus med cirka 50 bostadslägenheter i varje, totalt cirka 150 bostadslägenheter. Bebyggelsen kring planområdet utgörs av höga punkt- och båghus (11 våningar). De nya husvolymer (10 våningar ovanför befintligt parkeringsgarage) ansluter till höjdskalen.

Tomtens höjdskillnad utnyttjas för att dramatisera mötet mellan Larsbergsplatån och det låglänta Dalenumområdet. Ansökan visar inskurna balkonger och förskjutna husvolymer som är tänkta att ge nätta, resliga proportioner och karaktär till exteriören.

Lägenhetsstorlekarna är blandade för att balansera Larsbergs befintliga bestånd som domineras av 3 rum och kök.

Geografisk avgränsning och markägoförhållande

Området är beläget vid Larsbergsvägen 31 och utgörs av fastigheterna Fyrtornet 5 samt Lidingö 8:25. Arealen är ca 6 000 m².

Fastigheterna ägs av staden (Lidingö 8:25) respektive John Mattson Fastighets AB (fastigheten Fyrtornet 5, med en area på 4025 m²).



Situationsplan med planområdet inringat

Planförhållanden och riktlinjer

I översiktsplan 2002 redovisas aktuellt område som bostadsområde resp. grönområde/park. Även i den antagna, men överklagade, översiktsplan 2012 redovisas området som utvecklingsområde för bostadsområde resp. natur/park/grönområde.

Gällande detaljplan för området är den stadsplan som fastställdes 1971-10-29 (aktbeteckning 0186-180/1971D). Planen anger område för garageändamål med en högsta byggnadshöjd på 33,0 resp. 34,3 meter över stadens nollplan. Ett område i fastighetens södra del ska vara tillgängligt för underjordiska ledningar. Området norr och öster om fastigheten anges som park eller plantering.

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

Tidigare ställningstagande och beslut

Planprogram för stadsdelen Larsberg, innefattande bl.a. de aktuella kvarteren, godkändes av kommunstyrelsen den 1 april 2004, § 4.03.



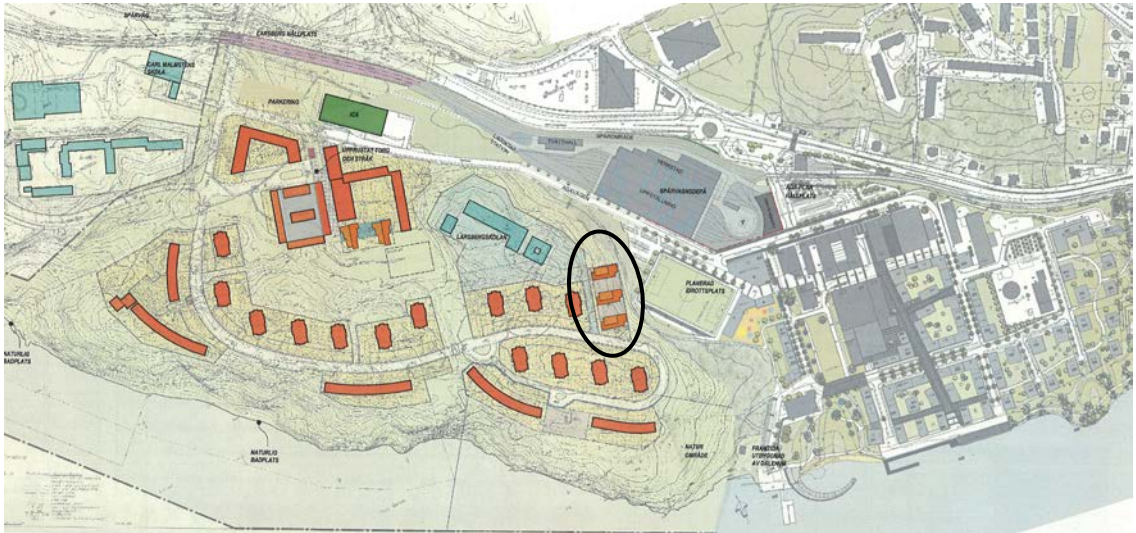
Snedbild över Larsberg med planområdet inringat

Stads- och landskapsbild

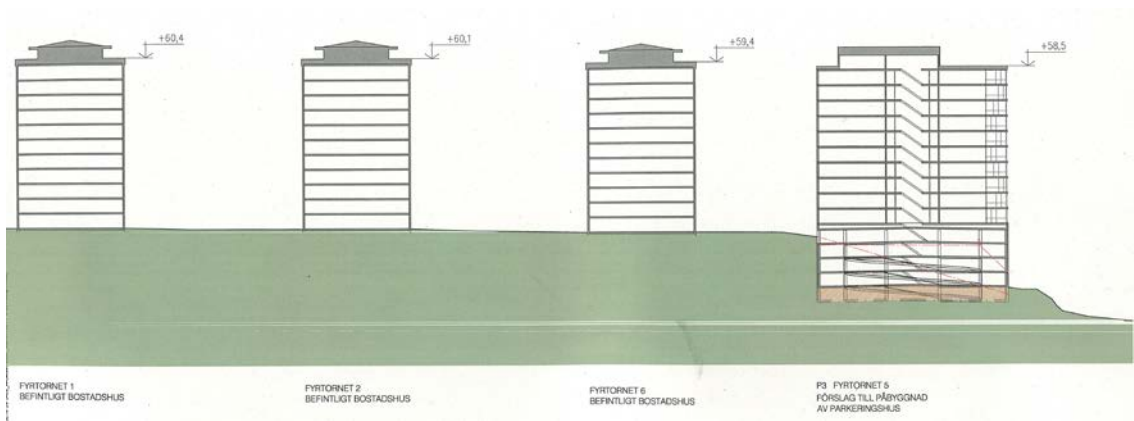
Bebyggelseområden

Bebyggelsen kring planområdet utgörs av höga punkt- och båghus (11 våningar). De föreslagna husvolymerna (10 våningar ovanför befintligt parkeringsgarage) ansluter till höjdskanan, men görs något smalare för att ge slankare proportioner.

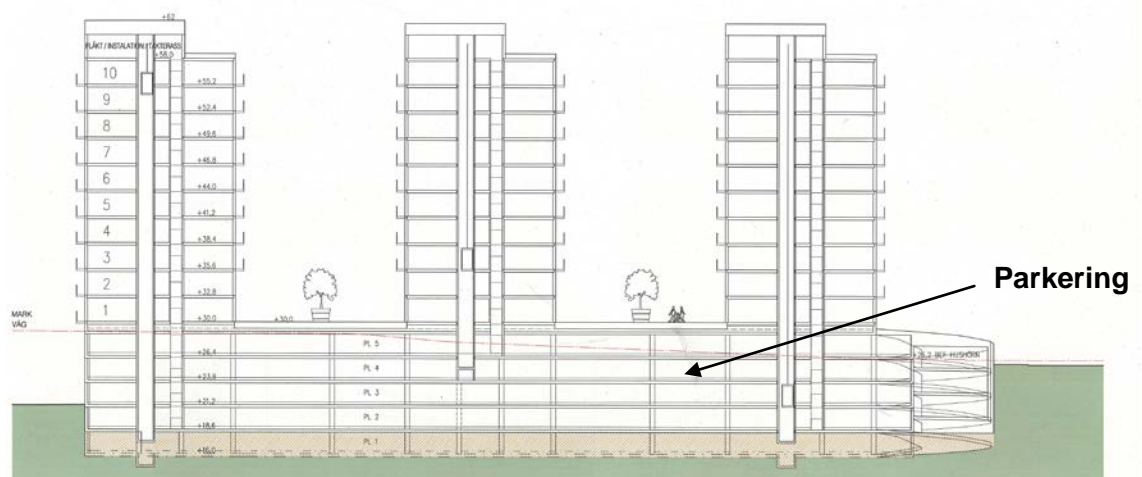
De föreslagna byggnaderna ansluter till Larsbergs befintliga karaktär ”hus i park”. Tomtens höjdskillnad utnyttjas för att dramatisera mötet mellan Larsbergsplatån och det låglänta Dalenumområdet. I samband med planarbetet kan också utredas om planområdet ska utökas norrut med en del av stadens mark.



Larsberg och Dalenum, med planområdet inringat



Tvärsektion med tre av de befintliga husen och det planerade längst till höger



Längdsektion



Fasad mot väster

Natur och grönområden

I sluttningen nedanför och norr om planområdet finns en värdefull lövvegetation med ett flertal gamla ekar i en hassellund, som har klassats ha högsta naturvärde¹ och bl.a. kan ha betydelse som spridningsväg från och till den värdefulla nyckelbiotopen Ekbacken, strax sydost om planområdet. Lövvegetationen får en förändrad livsmiljö och tre nya punkthus högst upp i sluttningen sydväst om den kan grovt räknat tänkas minska solinstrålningen till ungefär hälften under sommarmånaderna. Frågan behöver utredas vidare i det fortsatta planarbetet.



Parkeringshuset sett från sydost

¹ Enligt "Från Bro till bro" - En strandinventering mellan Bageby Gård och Larsberg brygga 2010

Vattenområde

Avståndet från planområdet till vattnet är ca 200 meter. Planområdet omfattas inte av strandskydd.



Parkeringshusets västra fasad sedd från Larsbergsvägen

Kulturmiljö

Larsbergs stora arkitektoniska och miljömässiga kvalitéer innebär att förtätningar bör göras med respekt för och omsorg om den befintliga bebyggelsen. Larsberg har dock inte pekats ut som kulturhistoriskt värdefull miljö i stadens kulturmiljöprogram (*Lidingö – kulturhistoriska miljöer*), som antagits av kommunfullmäktige i samband med 2002 års översiktsplan.

John Mattson Fastighets AB har med hjälp av byggnadsantikvarie Claes Reichmann tagit fram en kulturhistorisk värdeanalys över hela Larsberg, som dock inte går specifikt in på denna byggnad.

Gator och trafik

Planområdet angörs från Södra Kungsvägen via Larsbergsvägen. Tillgänglighet och angöring till de nya bostäderna kan ske via parkeringsgaraget eller via bostadsgårdarna (ovanpå parkeringshuset) som ansluter i höjd till befintlig gata.

Under planarbetet bör det utredas om angöring även kan ske från Agavägen.

Parkering

Parkering för de nya bostäderna förväntas kunna inrymmas i garaget i samma fastighet. Det är idag stora vakanser i de befintliga parkeringshusen.

Gång- och cykelvägar

Från planområdet leder idag en gångväg ner mot Dalénum-området och två mot Agavägen. Det är även enkelt att nå Larsbergs centrum.

Kollektivtrafik

Larsbergsområdet är välförsörjt med kollektivtrafik i form av flera busslinjer, varav en som vänder på Larsbergsvägen, och stationen Aga på Lidingöbanan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintligt vatten- och avloppsnät förväntas ha kapacitet för de planerade bostäderna i planområdet.

Värme

Fortum Värme AB försörjer Larsberg med fjärrvärme till Larsbergs interna fjärrvärmesät.

El

De nya byggnaderna kan anslutas till befintligt nät.

Avfall

I området finns kommunal avfallshämtning.

Störningar

Buller

Enligt trafikbullerutredning framtagen av Ramböll Sverige AB 2008-11-17 är området inte bullerstört från Agavägen. Vidare utredning måste utföras under planarbetet, bland annat av buller från spårvagnsdepån som ligger ca 100 meter från planområdet.

Service

Nordväst om planområdet ligger Larsbergs skola och en förskola. Norr om planområdet, på andra sidan Södra Kungsvägen, finns sjukhus och vårdcentral. Sport-, is- och simhallar ligger i närområdet. Matvaruaffär och restaurang finns i området medan bibliotek och köpcentrum finns i Lidingö centrum.

Miljökonsekvenser

I slutningen nedanför och norr om planområdet finns en värdefull lövvegetation med ett flertal gamla ekar i en hassellund, som har klassats ha högsta naturvärde och bl.a. kan ha betydelse som spridningsväg från och till den värdefulla nyckelbiotopen Ekbacken, strax sydost om planområdet. Lövvegetationen får en förändrad livsmiljö och tre nya punkt-

hus högst upp i sluttningen sydväst om dem kan grovt räknat tänkas minska solinstrålningen till ungefär hälften under sommarmånaderna.

Vindförhållandena i närområdet påverkas av de föreslagna punkthusen, som planeras relativt tätt och vid en brant sluttning.

Frågor att utreda

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

- Buller från spårvagnsdepån
- Den värdefulla lövvegetationen i sluttningen nedanför planområdet, solförhållanden och dess betydelse för spridning från/till Ekbacken
- Byggnadernas höjd, volym och gestaltning
- Vindförhållanden
- Eventuell infart/gång- och cykelväg från Agavägen
- Möjlighet att sammanlänka Larsberg och Dalénum
- Möjlighet till viss andel student- och/eller ungdomsbostäder

Genomförande och ekonomi

Plankostnadsavtal upprättas mellan sökande part och staden.

Planprocess och tidplan

Detaljplanen föreslås handläggas med normalt planförfarande utan program och kan under förutsättning att planutskottet fattar beslut om föreliggande start-PM handläggas enligt följande tidsplan:

Samråd	Första kvartalet 2014
Granskning	Tredje kvartalet 2014
Antagande	Första kvartalet 2015

Miljö- och stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning

En förtätning av planområdet bedöms kunna medföra flera positiva effekter, bland annat en ökad trygghet i närområdet och en förbättrad koppling mellan Larsberg och Dalénum. Negativa effekter är skuggning av den värdefulla lövvegetationen i sluttningen nedanför planområdet samt risk för buller från spårvagnsdepån.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Malin Lindquist
Planchef

Carita Örnmark
Planarkitekt