



2025-05-23

LS 2025/898

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Start-PM

Detaljplan för Lyftkranen 2, Södra Kungsvägen 326, stadsdelen Käppala

Ärendet

Svenska Stadsbyggen Development AB fick i mars 2025 positivt planbesked avseende att genom detaljplaneläggning pröva möjligheten att uppföra ett vård- och omsorgsboende inom fastigheten Lyftkranen 2. Fastigheten ligger i stadsdelen Käppala, nära reningsverket Käppalaverket.

Efter att planbeskedet gavs har Lidingö stad fört initial dialog med Käppalaförbundet och Länsstyrelsen avseende vilka frågor som bör utredas för att bedöma frågor om olägenhet och risk kopplat till ett vårdboende på nära avstånd till Käppalaverket. Utan att föregå kommande utredning, uttalar sig Käppalaförbundet initialt positivt till föreslagen planläggning, dock med ett antal medskick.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att planarbete kan inledas.

Syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för ett vård- och omsorgsboende för äldre och funktionshindrade inom fastigheten Lyftkranen 2 i stadsdelen Käppala. Lidingös åldrande befolkning gör att det finns behov av nya vård- och omsorgsplatser på ön.

Fastigheten Lyftkranen 2 är belägen strax intill reningsverket Käppalaverket. Boendet får inte utsättas för betydande olägenhet eller risk, i form av exempelvis buller, lukt och explosionsrisk. Boendet får inte heller hindra Käppalaverket från att bedriva sin verksamhet, som är av mycket stort regionalt samhällsintresse med huvudsaklig uppgift att rena avloppsvatten från de elva medlemskommunerna.

Fastigheten Lyftkranen 2 är belägen på en hörntomt längs Södra Kungsvägen och är väl synlig från Lidingöbanan, hamnläget Gåshaga brygga och närliggande bostäder. Därmed ställs stora krav på gestaltning och anpassning till omgivningen. Skalan ska hållas låg.

Ansökan

Byggherren Svenska stadsbyggen AB Development AB inkom 20 december 2024 med begäran om planbesked avseende att uppföra ett vård- och omsorgsboende för äldre och funktionshindrade. Ur ansökan:

Det nya vård- och omsorgsboendet planeras för 80 lägenheter fördelade på åtta avdelningar, fyra avdelningar per våning. Administration, angöring och huvudentré är placerade i souterräng mot järnvägssidan.

En grön innergård för de boende kompletteras med en takterrass i österläge. Här finns en storlagen utsikt mot Gåshaga hamn samt en vindskyddad uteplats för blåsiga dagar. Avdelningarnas balkonger vänder sig in mot den gröna innergården.

Stort fokus kommer att läggas på att få den nya byggnaden att smälta in i sin omgivning med avseende på material och volym med studier av omkringliggande bebyggelse. Samtliga ytor studeras vidare för att säkerställa krav på dagsljus mot innergård.



Visionsbild, entré mot norr och Gåshaga brygga. Bilden är framtagen av Krook & Tjäder arkitekter till ansökan om planbesked och är inte den slutgiltiga gestaltningen. Gestaltningen ska utredas vidare under planarbetet.

Visionsbild, entré mot norr och Gåshaga brygga. Bilden är framtagen av Krook & Tjäder arkitekter till ansökan om planbesked och är inte den slutgiltiga gestaltningen. Gestaltningen ska utredas vidare under planarbetet.



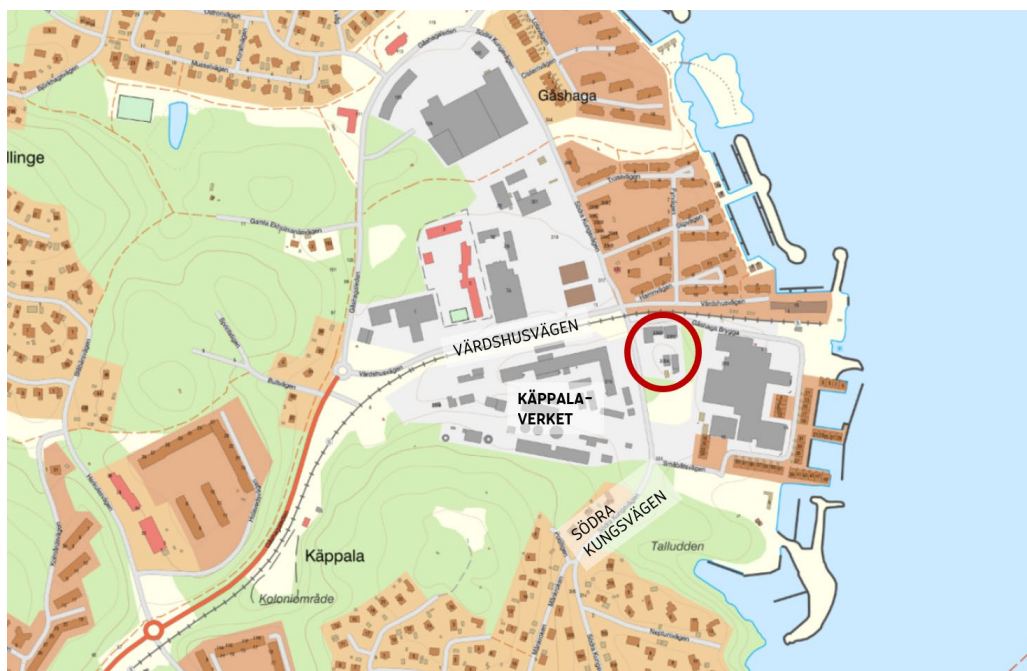
Visionsbild, en liten skyddad innergård och en takterrass för de boende. Angöring och parkering föreslås norr och söder om byggnaden. Bilden är framtagen av Krook & Tjäder arkitekter till ansökan om planbesked och är inte den slutgiltiga gestaltningen. Gestaltningen ska utredas vidare under planarbetet.



Visionsbild, innergården. Bilden är framtagen av Krook & Tjäder arkitekter till ansökan om planbesked och är inte den slutgiltiga gestaltningen. Gestaltningen ska utredas vidare under planarbetet.

Geografisk avgränsning och markägoförhållande

Planområdet ligger i stadsdelen Käppala. Planområdet omfattar fastigheten Lyftkranen 2. Byggherren Svenska stadsbyggen AB Development AB befinner sig i processen att förvärva fastigheten. Fastigheten har en area på 4524 kvm.



Orienteringskarta med preliminärt planområde markerad med röd cirkel.

Planförhållanden och riktlinjer

Översiktsplan

I Lidingös gällande översiktsplan, antagen 2012, är området utpekad som *verksamhet/kontor*. Arbetet pågår med att ta fram en ny översiktsplan. Den nya översiktsplanen var utsänd på samråd våren 2024, granskning våren 2025 och planeras att antas under hösten 2025. I förslag till ny översiktsplan är området utpekad som *mångfunktionell bebyggelse*. Mångfunktionell bebyggelse är områden som består av blandade funktioner som är förenliga med varandra, exempelvis bostäder, kontor och handel.

Begäran om planbesked avser ändamålet vård/bostad. Begäran om planbesked är således förenlig med den kommande översiktsplanen, men inte med den gällande. Området kring aktuell fastighet präglas dock redan i dag av en blandning av bostäder och verksamheter, sedan industrier avvecklats och marken gett plats åt bostäder under 1990- och 2000-talen.



Utsnitt från Lidingös översiktsplan. Preliminära planområdet är markerat med svart cirkel och pil.

I översiktsplanen från 2012 anges bland annat följande vid eventuell utveckling av Gåshaga och Käppala:

- Käppalaverkets framtida behov ska beaktas. För att minska riskerna med transporter av farligt gods planeras en ny infart till verket från Gåshagaleden.
- Käppalaverket behöver utöka sin verksamhet, inom den egna fastigheten, samtidigt som verksamheten och transporter till verket kräver skyddsavstånd till omgivande bebyggelse.
- Området kompletteras med olika typer av bostäder för att ge förutsättningar för ökad integration och förbättrad service i närområdet. I Gåshaga sker

kompletteringen öster om Käppalaverket på tidigare verksamhetstomter och i väster, längs Gåshagaleden. Även övriga bostadstillskott som kan stärka Käppala centrum ska främjas.

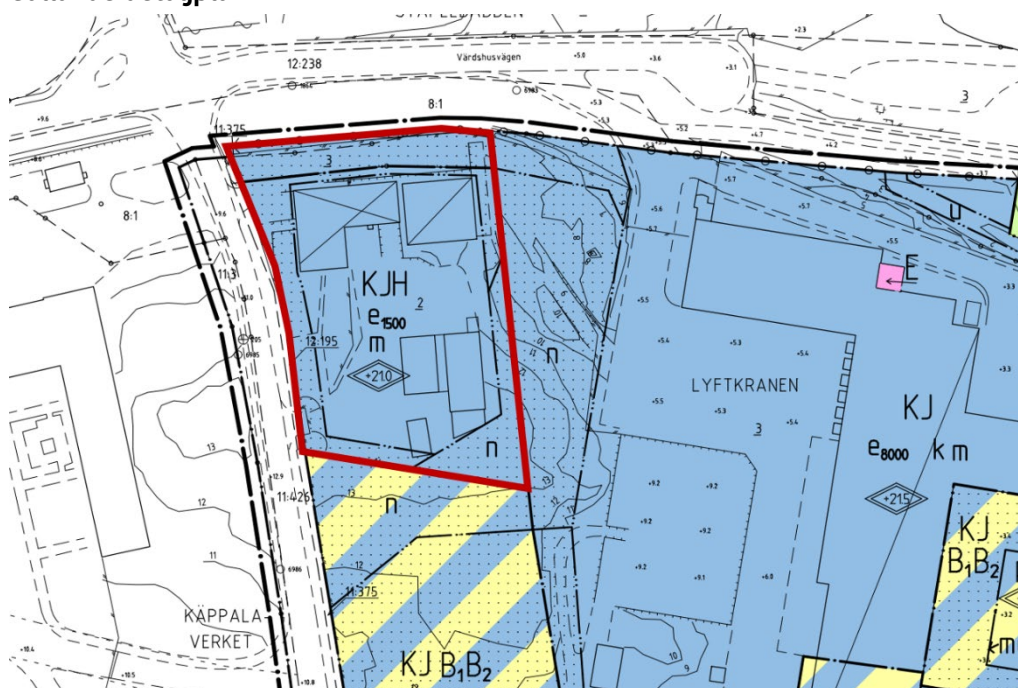
Nu, drygt tolv år efter att dessa riktlinjer gavs, kan man konstatera att Käppalaverket har en ny infart från Gåshagaleden samt att utbyggnaden av verket pågår. Vilka skyddsavstånd som bedöms krävas mellan vårdboendet och olika delar av reningsverket kommer att bli en av de viktigaste frågorna i detaljplanearbetet.

I översiktsplanen står det också att innan fler bostäder eller trafikallstrande verksamheter kan tillkomma i större omfattning behöver vägkapaciteten mellan Skärsätra och Gåshagaleden förbättras.

Ett vård- och omsorgsboende på Lyftkranen 2 innebär 80 tillkommande bostäder (en person per bostad) och ungefär samma antal anställda. Snittåldern på ett vård- och omsorgsboende på Lidingö är 87 år. Personresorna till och från boendet rör främst personal som tar sig till och från jobbet, varutransporter, de boende när de nyttjar färdtjänst, samt besökande till de boende. Det goda kollektivtrafikläget, då fastigheten ligger intill Gåshaga station (Lidingöbanan och buss) samt hamnläget Gåshaga brygga, gör att personalen väntas nyttja kollektivtrafik i stor utsträckning. Det finns också väl utbyggda cykelstråk från området till resten av Lidingön.

Tekniska förvaltningen gör bedömningen att vård- och omsorgsboendet inte kommer att påverka kapaciteten på Södra Kungsvägen eller Gåshagaleden.

Gällande detaljplan



Utsnitt ur gällande detaljplan för fastigheterna. Preliminära planområdet är markerat med röd linje.

Fastigheten Lyftkranen 2 omfattas i dag av en detaljplan och en tilläggsplan, redovisade i samma plankarta (se ovan).

Detaljplan	Diarienummer	Laga kraft
Tillägg detaljplan för Gåshaga brygga	0186-P99/1116-2	december 1999
Detaljplan för Gåshaga Brygga Kvarteret Lyftkranen	0186-P99/0222/2-2	mars 1999

Detaljplanen och dess tilläggsplan möjliggör för kontor, småindustri, lager, hantverk och handel inom fastigheten Lyftkranen 2. Detaljplanen är försedd med en skyddsbestämmelse som anger att verksamheterna och dess installationer inte får vara störande för omgivande bostäder.

Byggrätten omfattar nästan hela fastigheten, undantaget en smal remsa prickmark (förbud mot att uppföra byggnad) som löper längs med hela fastighetsgränsen, inklusive en liten triangel i sydöst. Själva prickmarken är också försedd med en bestämmelse om att träd ska skyddas och bevaras. Byggrätten regleras på följande sätt:

- Högsta tillåtna totalhöjd är +21,0 meter över angivet nollplan (innebär +21,57 i dagens höjdsystem RH 2000). Marknivåerna inom fastigheten varierar mellan +10 till +14, vilket således innebär att man, utifrån nuvarande markhöjder, maximalt får uppföra byggnader och byggnadsverk som är cirka 8–11 meter höga.
- Största tillåtna byggnadsarea är 1 500 kvm.

Tidigare ställningstaganden

Svenska Stadsbyggen Development AB fick den 26 mars 2025 positivt planbesked av kommunstyrelsens arbetsutskott avseende att genom detaljplaneläggning pröva möjligheten att uppföra ett vård- och omsorgsboende inom fastigheten Lyftkranen 2.

Förutsättningar och förändringar

Stads- och landskapsbild

Fastigheten utgörs av en kuperad hörntomt i korsningen Södra Kungsvägen och Gåshaga brygga, på gränsen mellan stadsdelarna Käppala och Gåshaga. Området i stort har historiskt varit förknippat med industriell verksamhet, men sedan tidigt 2000-tal har en hel del industrimark sanerats och ersatts med bostadsbebyggelse. Aktuell fastighet angränsar till Södra Kungsvägen och Käppalaverket i väster, logistikföretaget Bonver i öster, Lidingöbanan och flerbostadshus i norr respektive en markparkering i söder.

Fastighetens höjdplatå öppnar upp sig mot Höggarnsfjärden och ger möjlighet till sjöutsikt för de boende.

Bebyggelsen i området består av en blandning från olika epoker, med industriarkitektur från 1940-talet och framåt som möter 2000-talets modernare bostadsbebyggelse i ljus puts, träpanel och plåtskivor. En bit norr om planområdet finns också hus som imiterar de äldre arbetarbostäderna som fanns där förut, uppförda i traditionell sekelskiftesstil med röd träpanel och vita snickeridetaljer.



Den "trappande" sockeln på den vita byggnaden och det synliga berget i dagen vittnar om fastighetens kuperade karaktär.



Vy mot öster och Höggarnsfjärden, sedd från höjdpaltån bakom den vita byggnaden på fastigheten Lyftkranen 2.

Kulturmiljö

Lidingö stads kulturmiljöprogram beskriver att stadsdelarna Gåshaga, Killinge och Käppala historiskt har kommit att förknippas med industriell verksamhet och att de är viktiga för förståelsen av Lidingös bakgrund som industristad.

Huvudbyggnaden på Lyftkranen 2 kan ses i ljuset av den historiska kopplingen. I en tidigare genomförd inventering 2013–2015 beskrivs byggnaden på följande sätt:

Mellan Gåshaga brygga och Käppalaverket ligger denna industribyggnad som i dag är en av de mycket fåtaliga byggnader som återstår av 1900-talets Gåshaga. Den ganska stora tvåvåningsbyggnaden med stomme av gasbetong har vitputsad fasad, tvåluftsfönster med och utan spröjs, tegeltäckt avvalmat tak och hög tegelskorsten. Exteriören knyter mer an till 1920-talet stilmässigt, men byggnaden är uppförd 1944 efter ritningar av Stockholmsarkitekten Lennart Brundin och med Lidingöföretaget AB Filimo som byggherre.

Trots att Lidingö har ett påtagligt förflutet som industristad på 1900-talet finns det relativt sett få industribyggnader kvar från den här viktiga epoken. Inte minst ur stadshistorisk synpunkt är det dessutom viktigt att bevara de fragment som finns kvar av det äldre Gåshaga. Mot den bakgrunden är Lyftkranen 2 kulturhistoriskt värdefull.

Fastigheten fick 2021 rivningslov respektive lov för omfattande om- och tillbyggnad för att ge plats för ett hotell (MSN/2021:210). Varken rivning eller nybyggnation har påbörjats.

För att kunna nyttja den kuperade tomten på ett ändamålsenligt sätt för vård- och omsorgsboende bedöms befintlig bebyggelse inom fastigheten behöva ersättas av en ny byggnadsstruktur. Befintliga byggnader är också svåra att använda för bostadsändamål, sett till exempelvis föroreningar och skick. I detta fall bedöms behovet av ett vård- och omsorgsboende på platsen väga tyngre än bevarande av befintlig huvudbyggnad.

Det finns dock befintliga värden att ta tillvara även vid en nybyggnation. På samma sätt som den befintliga låga, vita huvudbyggnaden utgör en lugn fond till ett ganska spretigt arkitektoniskt sammanhang, kan den nya byggnaden tillföra samma lågmälda lugn i området. Möjligtvis kan också vissa delar sparas, som påminner om områdets tidigare industriella karaktär, exempelvis den rektangulära skorstenen av tegel. Dessa ställningstaganden får hanteras inom ramen för vårdboendets gestaltning, vilken ska utredas under detaljplanearbetet.

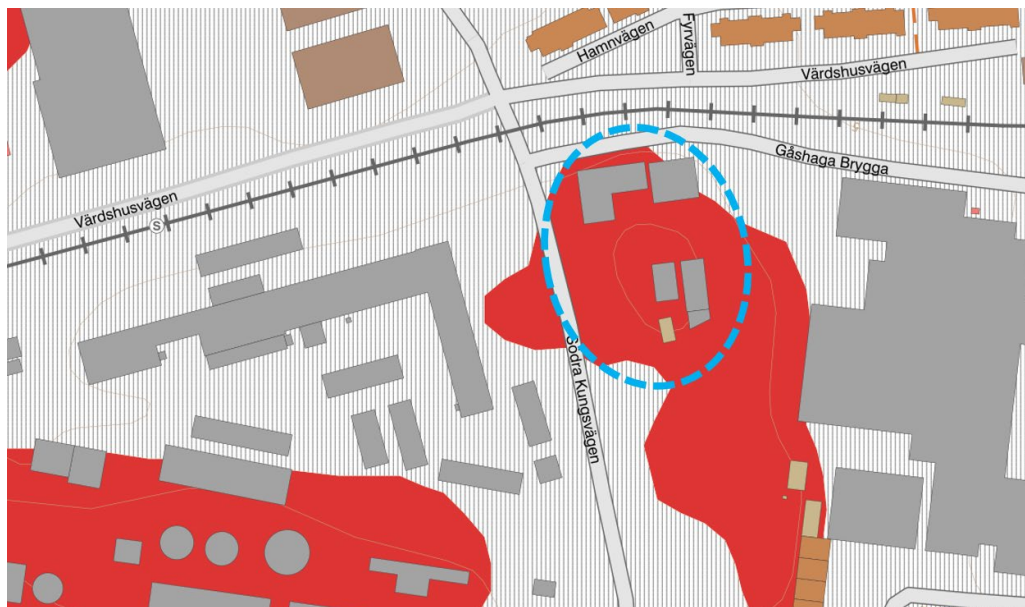
Strandskydd

Planområdet är beläget på cirka 200 meters avstånd från strandlinjen, vilket innebär att det inte omfattas av strandskydd.

Markförhållanden

Marken inom aktuell fastighet består av urberg och fyllnadsmassor, enligt SGU (Sveriges geologiska undersökning). Fastigheten präglas av relativt kraftiga höjdskillnader på cirka fyra meter mellan lägsta punkten mot Vårdshusvägen i norr och högsta punkten mot Käppalaverkets tillfälliga personalparkering i söder. Mot

omgivande fastigheter förekommer slänta branter. Den geotekniska stabiliteten behöver bedömas på ett översiktligt plan inom ramen för detaljplanearbetet.



Jordartskarta från SGU. Aktuell fastighet ungefärligt markerad med blåstreckad linje. Röda fält utgörs av urberg och gråstreckade av fyllnadsmassor.



Fastigheten Lyftkranen 2 med slänt som möts av ett L-stöd av betong på intilliggande fastighet Lyftkranen 3 (Bonver Logistics).

Gator och trafik

Gator, trafik och parkering

För bedömning av vägkapacitet, läs mer under rubriken Översiktsplan.

I enlighet med Lidingö stads parkeringspolicy behöver byggherren inrymma verksamhetens parkeringsbehov inom egen fastighet. Tidigt framtagna skisser föreslår markparkering för personal och besökare i söder, och angöring för färdtjänst

och transporter längs lokalgatan Gåshaga brygga i norr (se illustrationsbild på s.3 i detta dokument). Behovet av antal parkeringsplatser kommer att utredas under planarbetet.

Teknisk försörjning

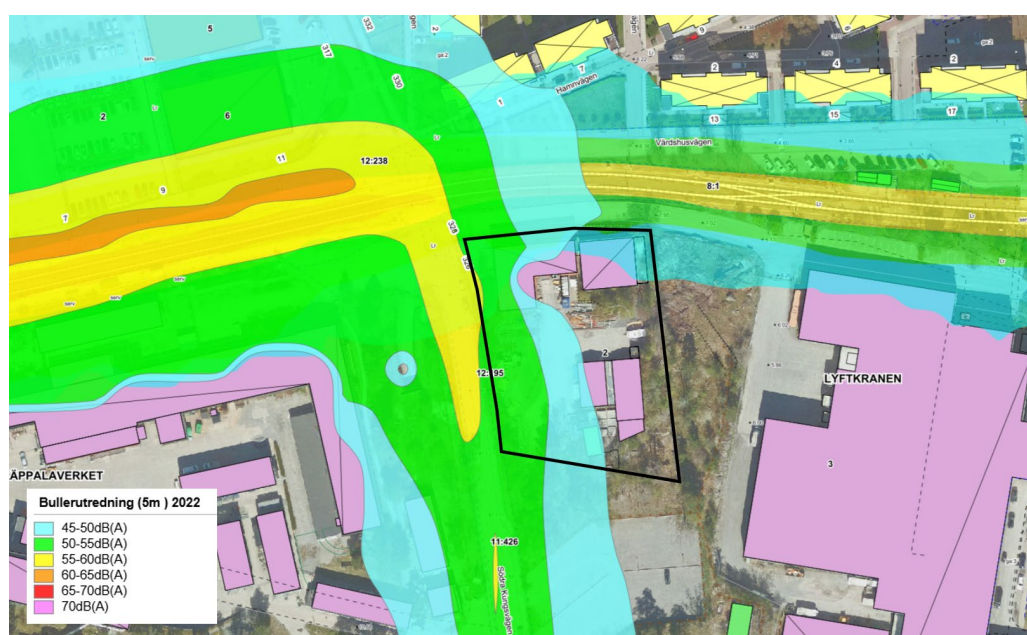
Vatten och avlopp samt dagvatten

Enligt uppgifter från VA-huvudmannen i februari 2025 bedöms dricks- respektive spillvattensystemet som tillräckligt dimensionerat för att kunna hantera en nybyggnation av den här storleken på platsen. Dagvattenkapaciteten bedöms initialt som begränsad. I enlighet med Lidingö stads policy om LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) behöver byggherren kunna rena och fördröja dagvatten lokalt på fastigheten, exempelvis genom regnbäddar/rabatter eller dagvattenmagasin.

Störningar

Buller

Lidingö stad har tagit fram översiktliga bullerkarteringar som ger indikatorer på var trafikbuller kan innebära ett problem för människors hälsa. Framtagna bullerkarteringar för Lidingöbanan (spårväg) och Södra Kungsvägen visar att fastigheten utsätts för måttliga bullernivåer. Enligt den nationella bullerförordningen bör trafikbullernivåerna inte överstiga 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Fastigheten Lyftkranen 2 utsätts som mest för 55 dB(A) ekvivalent bullernivå enligt stadens bullerkarteringar, vilket indikerar att enkelriktade lägenheter är möjligt att uppföra här. Inom ramen för planarbetet behöver en mer detaljerad bullerutredning/modellering tas fram som väger samman ljudnivåerna från motor- respektive spårtrafik.



Trafikbullerkartering, fastigheten Lyftkranen 2 markerad med svart markering.

Lidingöbanan

Det är som närmst cirka 13 meter mellan fastighetsgräns för Lyftkranen 2 och rälsen på Lidingöbanan.

Farligt gods

Planområdet angränsar till Vårdshusvägen som är utpekad som sekundärled för farligt gods av Länsstyrelsen. Inom ramen för riskutredningen om vårdboendets närhet till Käppalaverket, ska också denna aspekt behandlas.



Lila linje markerar väg som är utpekad som rekommenderad sekundärled för farligt gods. Planområdet ungefärligt markerad med röstreckad linje.

Potentiellt förorenad mark

Sedan mitten av 1900-talet och in på 2000-talet hade företaget Bigner & Co AB en kemisk-teknisk produktion av klottersaneringsmedel, rengöringsmedel, rostskyddsfärg samt golv- och tätningsmassa i den vitputsade huvudbyggnaden på fastigheten Lyftkranen 2. Näsets bilservice har också haft verksamhet inom fastigheten. I dagsläget hyr byggbolaget NCC en del av fastigheten för upplag. Marken har sanerats ner till MKM (mindre känslig markanvändning) kring åren 2015–2018.

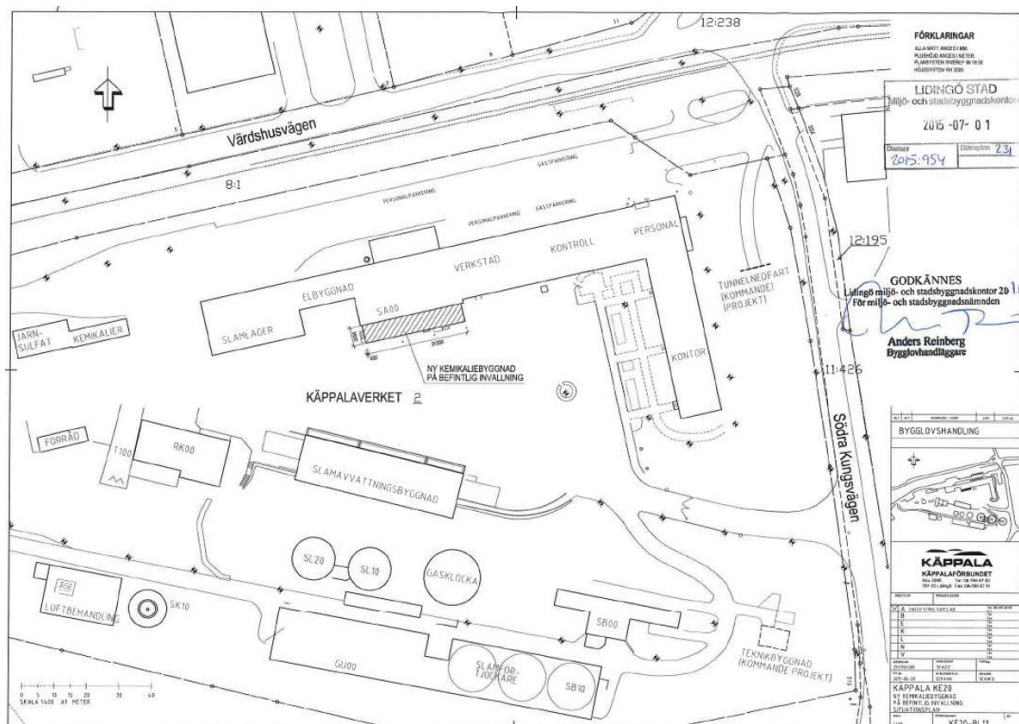
Fastigheten behöver saneras ytterligare ner till KM (känslig markanvändning) alternativt framtagna platsspecifika riktvärden för att fastigheten ska bli lämplig för bostadsändamål. Inom ramen för detaljplanarbetet behöver förekomsten av föroreningar kartläggas och åtgärdsförslag utarbetas.

Översvämning/höga flöden

Enligt Lidingö stads framtagna klimatkarteringar bedöms fastigheten ha låg risk för att översvämmas i samband med exempelvis kraftiga regn eller höjda havsnivåer.

Ras, skred, erosion

Marken inom aktuell fastighet består huvudsakligen av urberg men också av fyllnadsmassor, enligt SGU (Sveriges geologiska undersökning). Fastigheten präglas av relativt kraftiga höjdskillnader. Kartanalys från SGU indikerar inte risk för ras, skred eller erosion inom fastigheten.



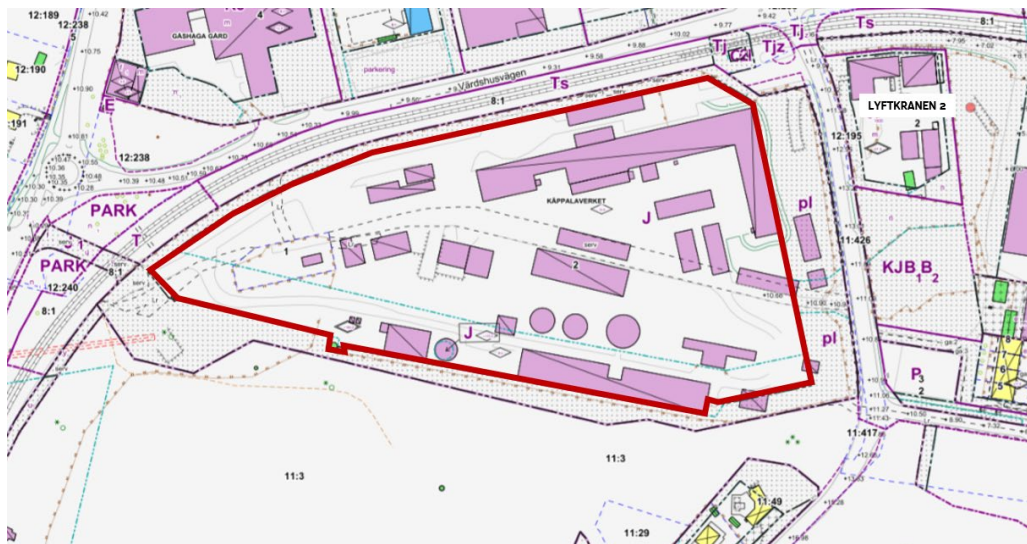
Situationsplan över Käppalaverket från en bygglovsansökan 2015 som visar att det är kontor och personalutrymmen närmast Lyftkranen 2.

Käppalaverkets fastighetsgräns ligger cirka 13 meter från fastighetsgränsen för Lyftkranen 2. Käppalaverket använder främst sin västra infart (vid Gåshagarondellen) för tunga transporter, vilket innebär att farligt gods som regel inte transporteras på de vägar som omger Lyftkranen 2.

Käppalaverkets byggnader som ligger närmast Lyftkranen 2 utgörs av kontors- och personalutrymmen, vilka inte innebär risk eller störningar för omgivningen. I andra delar av anläggningen hanteras biogas. Biogas är explosivt och ur risksynpunkt krävs därför avstånd till exempelvis bostäder och andra verksamheter där många människor rör sig och/eller som är svåra att utrymma. Boverket hänvisar i sin skrift Riskhänsyn vid ny bebyggelse (rapport 2000:01) till en rapport utarbetad av Svenska Gasföreningen där man har sammanställt branschens och myndigheters krav på utförande av tankstationer med försäljning av biogas. Enligt rapporten ska gaslager placeras på minst 100 meters avstånd från lokaler som är svåra att utrymma, d.v.s. skola, daghem, sjukhem med mera och 25 meter från byggnad i allmänhet samt från antändbart material. Riktlinjerna i rapporten är baserade på erfarenheter från utländska normer och anvisningar i bland annat Holland, Kanada och USA. Mellan närmsta identifierade riskkälla (Käppalaverkets gasklocka) och fastighetsgräns för Lyftkranen 2 är det cirka 135 meter.

Gällande detaljplan för Käppalaverket anger ett planterbart skyddsavstånd med prickmark (mark som inte får bebyggas) längs med Södra Kungsvägen. Det innebär att Käppalaverket inte kan placera byggnadsverk på närmare avstånd än cirka 42 meter från fastigheten Lyftkranen 2. Käppalaverket har en flexibel byggrätt som

medger exploatering på upp till 40 % av tomten, med stor flexibilitet att placera byggnaderna inom en vidsträckt byggrättsyta inom fastigheten. En enklare överslagsräkning av förbrukad byggrätt ger vid handen att Käppalaverket i dagsläget har cirka 10 000 kvm byggnadsarea kvar att utnyttja.



Röd linje markerar byggrättsytan för Käppalaverket. Runt om byggrättsytan finns en zon som regleras som planterbart skyddsavstånd (pl). Zonen är bredast mot öster. Lila byggnader utgörs av industriverksamhet och de gula utgörs av bostäder.

Kring Käppalaverkets fastighet finns i dag ett mindre antal bostäder i form av småhus (villor och radhus). De senast tillkomna bostäderna är radhus i öster, färdigställda 2001. Avståndet mellan Käppalaverkets fastighet och den närmsta bostadsfastigheten (en villabostad söder om anläggningen) är cirka 20 meter.

Huruvida uppförandet av ett vård- och omsorgsboende på Lyftkranen 2 skulle komma att inskränka Käppalaverkets byggrätt och verksamhetsutövning på ett reellt sätt behöver utredas inom ramen för detaljplanarbetet. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har under april och maj 2025 haft inledande dialog med representanter från Käppalaförbundet respektive Länsstyrelsen för att kartlägga förutsättningar och möjligheter samt vilka frågeställningar som bör behandlas inom en riskutredning.

Länsstyrelsen är tillsynsmyndighet för Käppalaförbundet. Länsstyrelsen granskar också kommunernas arbete vid framtagande av detaljplaner, och bevakar frågor som rör människors liv och hälsa samt nationella intressen.

Medskick från Länsstyrelsen handlade främst om att det är viktigt att Lidingö stad för en dialog med Käppalaförbundet under planarbetet. Käppalaförbundet bedriver en samhällsviktig verksamhet som ska kunna fortgå och utvecklas utan inskränkningar. Länsstyrelsen delade stadens bedömning om att aspekterna lukt, buller (trafik- och verksamhetsbuller) och risk (gaslager, transporter av farligt gods) ska utredas. Länsstyrelsen meddelade att de sällan får in klagomål om lukt från

närboende kring Käppalaverket. I närtid har ett (1) klagomål inkommit till Länsstyrelsen i samband med att skorstenen renoveras.

Utan att föregå kommande utredning, uttalar sig Käppalaförbundet initialt positivt till föreslagen planläggning, dock med ett antal medskick. Även om de numera huvudsakligen använder sin västra infart för farligt gods och stora transporter, använder de fortfarande sina två östra infarter och behöver fortsatt kunna göra det i framtiden. Den höga skorstenen och tillhörande teknologi gör att närområdet sällan besväras av dålig lukt från reningsverket. Dock förekommer det att delar av anläggningen tas ur drift, exempelvis för reparation eller service, och då luktar det illa under en begränsad tid. Detta behöver man som närboende räkna med. Förbundets personalparkeringar och besöksparkeringar får aldrig nyttjas av obehöriga, såsom personal eller anhöriga till vårdboende.

Dagsljus och utblick

Framtagna utredningsskisser visar förslag på hur ett framtida vård- och omsorgsboende kan se ut på platsen. Förslaget innebär en byggnadskropp i två våningar samt en suterrängvåning. Byggnaden formar sig kring en smal innergård. De enkelriktade lägenheterna vänder sig antingen ut mot omgivningen eller in mot gården. Med tanke på byggnadens låga volym, är det troligt att tillfredsställande dagsljusfaktor kan uppnås. Initialt framtagna dagsljusstudie visar att fyra lägenheter inte uppnår tillräcklig dagsljusfaktor, men detta kan troligtvis justeras genom större fönsteryta och ljusare golvmaterial och väggkulör.

Däremot är det något tveksamt om den smala gården kan ge tillräckligt med utblick där det ges möjlighet att följa dygnets och årstidernas variationer på ett tillfredsställande sätt. Det korta avståndet mellan fasaderna riskerar också att de boende kommer att besväras av insyn, både från varandra och från de som sitter ute på innergården. Nya BBR (en uppdatering av Boverkets byggregler som kommer att träda i kraft 1 juli 2025) betonar vikten av utblick mer än tidigare, men tillåter samtidigt undantag när det rör sig om bostadsenheter avsedda för en person.

Ur dagsljus/utblick/integritetssynpunkt vore det önskvärt med en något mer öppen byggnadsstruktur, exempelvis ett kvarter format som ett U eller L. En trygg och sluten bostadsgård är å andra sidan ändamålsenligt och önskvärt för ett vårdboende. I det fortsatta planarbetet får dagsljus/utblickfrågan utredas vidare och för- och nackdelar vägas mot varandra.



Tidig utredningsskiss som visar ett våningsplan hos det föreslagna vård- och omsorgsboendet.

Tillgänglighet

Detaljplanen ska utformas så att god tillgänglighet kan uppnås.

Miljökonsekvenser

Detaljplanen bedöms inte innebära några negativa miljökonsekvenser, då marken redan i dag är ianspråktagen och bebyggd. Ett genomförande av detaljplanen innebär att förorenad mark behöver saneras, vilket är bra ur miljösynpunkt.

Frågor att utreda

Följande frågor behöver utredas under detaljplanearbetet:

- Närhet till Käppalaverket (dels olägenhet/risk för de boende, dels risk för inskränkningar i Käppalaverkets verksamhet)
- Byggnadens gestaltning
- Dagsljus/utblick för de boende som får enkelriktade lägenheter mot den förhållandevis smala bostadsgården
- Hantering av markföroreningar, eftersom fastigheten har använts för industriändamål under lång tid, exempelvis tillverkning av rostskyddsmedel
- Trafikbuller från motor- och spårtrafik.
- Dagvattenhantering och påverkan på miljö kvalitetsnormer.

- Antal parkeringsplatser som behövs.

Genomförande och ekonomi

Planavtal

Planavtal ska upprättas med Lidingö stad och Svenska stadsbyggen AB Development AB. Planavtalet innebär att Lidingö stad åtar sig att pröva möjligheten att upprätta förslag till detaljplan och att Svenska stadsbyggen Development AB står för kostnaderna för framtagande av densamma.

Planprocess

Detaljplanen föreslås handläggas med standardförfarande.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns förutsättningar att inom en detaljplaneprocess pröva möjligheten att uppföra ett vård- och omsorgsboende på platsen. Kontoret konstaterar att det är en vacker plats som med sin höjdplatå öppnar upp sig mot havet och har potential att bli en god boendemiljö. Platsen präglas dock också av närheten till Käppalaverket, vilket kräver ett utredningsarbete avseende lämpligheten att möjliggöra för bostads-/vårdändamål på platsen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Per Dunberg

Maria Nästesjö

Plan- och bygglovschef

Planarkitekt