

2025-11-18

LS 2024/601

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Fyrtornet 5,
stadsdelen Larsberg, 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	Sammanställning av inkomna synpunkter	5
	Myndigheter, organisationer	5
	Lidingö stad	14
	Sakägare.....	19
	Övriga privatpersoner	21
4	Sammanfattande bedömning och förslag till vidare handläggning.....	24
	Plankarta	24
	Planbeskrivning	24
	Sakägare som lämnat skriftliga synpunkter under samrådsskedet och inte fått dem tillgodosedda (rätt att överklaga)	25

1 Bakgrund

Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade den 6 maj 2024 (§ 51) att ge miljö- och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att utarbeta detaljplan för Fyrtornet 5 i enlighet med Start-PM daterat den 15 april 2024.

2 Hur samrådet gått till

I enlighet med miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut den 17 juni 2025 § 116 har plansamråd hållits om planförslaget. Samrådet ägde rum under tiden 20 augusti – 17 september 2025. Information om samrådet sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning och nedan angivna remissinstanser. Handlingarna har under samrådstiden visats i stadshuset samt på Lidingö stads webbplats.

Totalt inkom 26 yttranden under samrådstiden. Nedan redovisas inkomna synpunkter.

Myndigheter, organisationer

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
Länsstyrelsen			X	
Lantmäterimyndigheten			X	
Statens geotekniska institut (SGI)			X	
Käppalaförbundet	X			
Storstockholms brandförsvär			X	
Stockholms läns museum	X			
Tillväxt, miljö- och regionplanering (TMR)	X			
Trafikförvaltningen, Region Stockholm			X	
Ellevio AB		X		
Skanova AB		X		
Stockholm Exergi AB		X		
SÖRAB (Söderhalls renhållningsverk AB)	X			
Vattenfall Eldistribution AB		X		
Lidingö församling Kyrkorådet	X			
Lidingö hembygdsförening		X		
Naturskyddsföreningen			X	



Lidingö stad

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
Fastighetsförvaltningen		X		
Omsorgs- och socialnämnden		X		
Tekniska förvaltningen			X	X
Kart- och mätenheten	X			
Miljö- och hälsoskyddsenheten		X		
Tillgänglighetsrådet	X			
Lärande- och kulturförvaltningen			X	

Sakägare

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
Sakägare 1			X	X
Sakägare 2			X	X
John Mattson Fastighetsföretagen AB		X		

Övriga personer

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

3 Sammanställning av inkomna synpunkter

Nedan följer en sammanställning av inkomna skrivelserna.

Myndigheter, organisationer

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen behöver bearbeta planförslaget gällande hälsa med avseende på buller.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL. Hälsa och säkerhet - Buller

Det ligger en fotbollsplan intill planområdet. I Boverkets vägledning om buller från idrottsplatser (Boverket, 2020) anges att kortare avstånd mellan bostad och idrottsplats ökar risken för olägenhet. Kommunen uppger att bostadsbebyggelsen placeras 20 meter från planen som används för träning på kvällstid under vardagar och för matchspel på helgerna. Kommunen bedömer att störning från planen kan minimeras genom att fönster och fasader mot fotbollsplanen dimensioneras med förhöjd ljudreduktion.

Boverkets vägledning anger att ett kortare avstånd än 25 meter aktualiserar en kombination av skärningsåtgärder, anpassning av bebyggelsen samt dimensionering av fönster. Det kan också handla om att anpassa bostäder så att några rum orienteras mot en tystare sida så boende får möjlighet att undvika störningen. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att det inte bara rör sig om inomhusvärden. Höga ljudnivåer från fotbollsplanen kan göra att boende även störs till exempel vid vädring. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver redovisa vilka ljudnivåer som fotbollsplanen medför för att kunna bedöma ifall fler åtgärder än ljudreduktion i fasad behövs för att motverka störningen. Kommunen behöver redovisa nödvändiga åtgärder i planbeskrivningen och om möjligt reglera dem i plankartan.

Kommunen behöver även undersöka om ljusföroreningar från strålkastare riskerar att skapa olägenhet för boende i de planerade bostäderna.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Efter bullerutredningen gjordes har byggnaderna flyttats lite längre från fotbollsplanen. Nu ligger spelplanen med ett hörn cirka 25 meter från fasad på en av byggnaderna som föreslås i detaljplanen, de andra byggnaderna ligger längre ifrån fotbollsplanen. Det är cirka sex meters höjdskillnad mellan fotbollsplanen och byggnadens lägst belägna entré.

Fotbollsplanen har dimensionerna av en 11-mannaplan men saknar läktare och ljudanläggning. Det uppskattas att den har 11–30 samtidiga användare. Planen är inte bokningsbar efter kl. 22, då även belysningen släcks.

Fotbollsplanens inverkan på den föreslagna bebyggelsen klassas som ”Gul zon – liten risk för att verksamheten kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa” enligt Naturvårdsverkets vägledning.

När det gäller ljudalstring från fotbollsplanen användes Naturvårdsverkets vägledning om buller från idrottsplatser (daterad 28 november 2022) för att avgöra om det är lämpligt att bygga bostäder så nära en fotbollsplan eller inte. Mätning eller beräkning är inte aktuell i detta fall eftersom inga bullerskyddsåtgärder behöver dimensioneras. Det saknas dessutom gällande riktvärden att jämföra mot.

De åtgärder som förordas i vägledningen är i första hand dialog och kommunikation mellan berörda parter. Därefter nämns åtgärder mot röster i form av begränsning av högljudda firanden, verksamhetstider och tillgänglighet genom att släcka ner och låsa anläggningen nattetid.

Fotbollsplanen har ingen högtalaranläggning, vilket innebär att åtgärder mot förstärkta ljud (till exempel högtalarutrop, musik) inte är aktuella.

Slutligen nämns åtgärder mot strukturella ljud, vilket i detta fall skulle kunna innebära att man monterar mjuka nät runt om fotbollsplanen så att stomljud från bollar minimeras. Dessa ljud antas vara begränsade. I bullerutredningen föreslås i stället förhöjd ljudreduktion för yttervägg och fönster för att minimera risken för bullerstörningar inomhus hos närboende. Om det i framtiden skulle visa sig uppstå stomljud från bollar som slår emot stålnätet finns möjligheten att komplettera med mjuka nät innanför stålnäten.

Strålkastarna vid fotbollsplanen är riktade mot fotbollsplanen. De nya bostäderna ligger högre upp i terrängen och skärmas även av ett trädbevuxet naturområde. Staden bedömer att strålkastarna från fotbollsplanen inte riskerar att skapa olägenhet för de boende i de planerade bostäderna.

Sammanfattningsvis bedömer staden att närheten till fotbollsplanen inte innebär en olägenhet för de nya bostäderna. För fotbollsplanen har vägledning från Naturvårdsverket tillämpats och bedömningen är att risk för olägenhet är liten. Eventuella åtgärder kan hanteras inom ramen för förvaltning av anläggningen om behov skulle uppstå. Planbeskrivningens text om buller från fotbollsplanen har kompletterats.

Lantmäteriet

Allmän kvartersmark i planen samt konsekvenser och effekter

Det förefaller som att användningen ”E – Tekniska anläggningar” kan komma att anses vara kvartersmark för annat än enskilt bebyggande (allmän kvartersmark).

När det förekommer allmän kvartersmark i en plan bör kommunen i planbeskrivningen redovisa att det aktuella området bedöms vara allmän kvartersmark. Under konsekvenser bör en redovisning göras av att kommunen har rätt, respektive på anmodan av fastighetens ägare är skyldig, att lösa in området enligt 6 kap. 13 § PBL respektive 14 kap. 14 § PBL. Dessutom bör det redovisas hur kommunens rätt/skyldighet påverkas vid bygglov till förmån för enskild enligt 9 kap. 32 § PBL.

Eventuella rättigheter

Lantmäteriet har i dagsläget inte tillgång till detaljplanen som gäller för området där transformatorstationen (E-området) är tänkt att förläggas, men ställer sig frågande till hur kommunen tänkt lösa tillgång/åtkomst till E-området, i det fall området är utlagt som kvartersmark i den befintliga stadsplanen?

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Allmän kvartersmark i planen samt konsekvenser och effekter

Planbeskrivningen har kompletterats med information om att kvartersmarken för teknisk anläggning är kvartersmark för annat än enskilt byggande (allmän kvartersmark) och vilka skyldigheter/rättigheter detta medför. Planbeskrivningen har även kompletterats med hur kommunens rätt/skyldighet påverkas vid bygglov till förmån för enskild enligt 9 kap. 32 § PBL.

Plankartan har preciserats med att det är transformatorstation som planeras uppföras inom E-området.

Eventuella rättigheter

Gällande detaljplan för området där transformatorstationen föreslås anger prickmarkerad kvartersmark för bostad. Detta finns redovisat i planbeskrivningen och detaljplanen finns att hitta i stadens webbkarta.

E-området för transformatorstationen ligger i nära anslutning till Larsbergsvägen som är planlagd som allmän plats gata. Åtkomst till E-området sker från Larsbergsvägen.

Plankartan har justerats så att E-området är större och har kontakt med området som är planlagt som allmän plats gata.

Statens geotekniska institut (SGI)

Geologiska och geotekniska förutsättningar

Enligt SGU:s jordartskarta består det översta jordlagret i planområdet av urberg med ett tunt lager morän, fyllning med postglacial lera samt områden med sandig morän. Höjdskillnaden mellan Larsbergsvägen på nivå +29 väster om befintlig byggnad och gång- och cykelvägen öster om byggnaden är cirka 13 meter.

Enligt PM Geoteknik består marken inom planområdet av berg och morän. Garaget är grundlagt på plintar på mark och på berg. Berg har konstaterats mellan nivå +18,6 och +16,3.

SGI:s synpunkter

Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion. En redogörelse för planområdets och angränsade områdens geotekniska förutsättningar med tillhörande utredningar och planbestämmelser saknas delvis för aktuell detaljplan.

I planbeskrivningen anges att "Enligt Statens geotekniska instituts kartunderlag om ras, skred och erosion finns inga risker inom planområdet". SGI vill påpeka att detta underlag enbart kan användas till en översiktlig bedömning, i detaljplaneskedet behöver riskbedömningen gällande geotekniska säkerhetsfrågor bygga på platsspecifika geotekniska och bergtekniska utredningar och fältkontroll. Det redovisas även att "Inför sprängningsarbeten ska stabilitet i den befintliga slänten kontrolleras".

Den geotekniska utredningen behandlar inte stabiliteten för den jordslänt som är belägen öster om det planlagda området (det vill säga till vänster om fotbollsplanen sett i kartans riktning). SGI anser att stabiliteten för slänten samt om aktuell planläggning påverkar stabiliteten för slänten behöver klargöras i arbetet med detaljplanen.

SGI vill poängtera att eventuella risker kopplat till block- och bergstabilitet i, och i nära anslutning till planområdet, behöver vara utredda i detaljplaneskedet. Befintliga risker samt risker som kan uppstå med hänsyn till de förhållanden som planen medger behöver tas upp i utredningen. Bergtekniska utredningar ska utföras av bergtekniskt sakkunnig.

I Undersökningen av betydande miljöpåverkan görs bedömningen att planens genomförande har ingen påverkan på grundvatten och markstabilitet. SGI önskar att handlingarna kompletteras med motivering för dessa bedömningar, särskilt med tanke på sprängningsarbeten och de planerade schakterna. Vid behov bör även eventuella skyddsåtgärder och kontrollåtgärder redovisas för att säkerställa att inga oönskade omgivningspåverkningar inträffar.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis ser SGI att det kvarstår oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar**Grundläggning av byggnad**

Efter samrådet har en konstruktör undersökt frågorna från SGI och tagit fram ett yttrande. I yttrandet konstateras att det inte föreligger några risker kopplade till grundläggningen, då huset kommer att grundläggas på befintlig, väl packad sprängbotten. Den planerade byggnaden kommer att uppföras på samma plats som det befintliga garaget. I samband med projekteringen ska en geotekniker ta fram projekteringsanvisningar som inkluderar godkända grundtryck. Detta säkerställer att dimensionering och utförande sker enligt gällande standarder och att risker för släntinstabilitet elimineras. Vid eventuell sprängning/spräckning av berg så ska bergsakkunnig kontaktas för framtagande av riksinventering, metodval och kontrollprogram.

Kontroll av gång- och cykelväg och slänter under byggtid

För att säkerställa att den befintliga gång- och cykelvägen samt angränsande slänter inte påverkas negativt under byggtiden, ska följande kontroll- och dokumentationsåtgärder utföras:

Förberedelser:

- Utför dokumenterad försyn av gång- och cykelväg och slänter innan byggstart.
- Sätt ut fixpunkter för kontroll, antingen på befintlig asfaltyta, eller på rör/stagkäpp i obundet underlag.

Kontrollprogram:

- Regelbunden inmätning av fixpunkter under byggtiden.
- Okulär kontroll av eventuell sprickbildning, sättningar eller andra skador.
- Kontroll av vattenerosion på både slänter och gång- och cykelväg.

Dokumentation:

- Alla kontroller och vidtagna åtgärder ska dokumenteras löpande under byggtiden och utgöra en del av entreprenadens kvalitetsdokumentation.

Undersökningen av betydande miljöpåverkan

Området utgör inte någon primär eller sekundär vattentäkt, och det finns inga kända grundvattenförekomster med särskild skyddsstatus som riskerar att påverkas. De geotekniska förutsättningarna har bedömts vara stabila och sprängningsarbeten bedöms inte ge upphov till risk för skred, ras eller sättningar. Eventuella vibrationer och markrörelser från sprängningarna är tillfälliga och kommer att övervakas samt anpassas så att närliggande bebyggelse, anläggningar och markförhållanden inte påverkas negativt.

Sammantaget gör detta att planen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan vad gäller grundvatten eller markstabilitet.

Planbeskrivningen har uppdaterats med information om grundläggning av byggnaden och stabilitet i slänten.

Storstockholms brandförsvaret (SSBF)

SSBF ser positivt på att brand- och räddningstjänstfrågor tas upp redan i detaljplanen. Men vi vill skicka med till det fortsatta arbetet att huvudentré till bostadshus bör vara samma som den kommande larmadressen för att möjliggöra angöring inom 50 meter för oss på räddningstjänsten. I planhandlingarna ser det ut som att vi avser att angöra bostäderna från Larsbergsvägen medan illustrationerna visar att huvudentréerna hamnar på motsatta sida, mot gång- och cykelvägen och idrottsplatsen. Dessutom planeras ett stort träd att behållas och skyddas i plankartan mitt i gatan vilket skulle kunna omöjliggöra för oss att köra in till angöringsplatsen, beroende på bredd på gatan och höjd på trädets större grenar som hänger ner över gatan.

Vidare uppmantrar SSBF att miljö- och stadsbyggnadskontoret undersöker om Agadepån strax norr om planområdet utgör en riskkälla för de planerade bostäderna, i avseende till förvaring av brandfarliga och explosiva varor.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Huvudentréerna är planerad från vägen som ansluter till Larsbergsvägen. Entréerna ligger inne på gården på byggnadernas ena långsida. Entréerna som finns mot gång- och cykelvägen och idrottsplatsen är endast sekundära entréer.

Trädet som skyddas i planen är en stor gammal värdefull ek. Den står på trottoaren på vägens västra sida. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det vid behov går att beskära några av grenarna för att förbättra framkomligheten för brandförsvaret.

Vid Agadepån förvaras spolarvätska i tvätthallen. Tvätthallen är den mindre byggnaden som ligger nordväst om den större depån. Tvätthallen ligger cirka 160 meter från planområdet. Spolarvätskan förvaras inomhus och enligt gällande regler för förvaring av brandfarliga varor. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att närheten till Agadepån inte utgör en riskkälla för de planerade bostäderna.

Planbeskrivningen har uppdaterats med bedömningen av Agadepån som eventuell riskkälla.

Trafikförvaltningen, Region Stockholm

Bullret från en depå kan bestå av tonala komponenter och impulsjud. Region Stockholm efterlyser att det i resultatbilagorna framgår om ljudet innehåller toner och impulser så att man som läsare vet om man ska tillämpa en skärpning av riktvärdena för industribuller. Vid beräkning av buller från spårdepåer bör man som regel ta hänsyn till kurvskrik, då det är ljud som upplevs som särskilt störande.

Det anges i bullerutredningen att "Om kurvskrik skulle uppstå vid depån eller längs spåret skulle det dock finnas risk för höga ljudnivåer, därför är det viktigt att underhållet av dessa sköts". Region Stockholm anser att detaljplanen måste utformas så att verksamheten i depån kan fortgå utan risk för att Region Stockholm åläggs underhållsåtgärder, som inte är tekniskt motiverade av depåns normala drift. Depån kommer att få en allt större roll i trafikförsörjningen vid en framtida koppling mellan Spårväg City och Lidingöbanan, detaljplanen måste ta hänsyn till detta. Region Stockholm anser att beräkningarna för spårtrafik ska utföras för prognosåret 2050, och inte räknas ner till ett projektspecifikt prognosår. Planerat läge för uteplatser framgår inte av utredningen eller plankartan.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

AGA-depån uppfördes i ett redan befintligt bostadsområde. Under planprocessen för AGA-depån togs en bullerutredning fram för hur buller från depån skulle minimeras för att inte överskrida riktvärden vid bostäderna. Som det står i sammanfattningen i bullerutredningen kopplad till Fyrtornet 5 (rapport 10375760, daterad 12 november 2024) gäller att:

"Utredningen har utgått från att underhållet längs spåret på Lidingöbanan sköts väl och att inga kurvskrik uppstår längs rälsen. Om det uppstår kurvskrik riskerar riktvärden för maximala ljudnivåer att överskridas."

I rapport nummer 2010-134 r01 från Structor, kopplad till detaljplanen för AGA-depån (daterad 10 april 2012), nämns flera byggnader med bostäder där maximal ljudnivå från kurvskrik beräknas till upp emot 66 dBA. Som det nämns i sista stycket under avsnitt 5.2.3 Kurvskrik:

"På Lidingöbanan och Spårväg City kommer fordon med god kurvtagningsförmåga att användas. De nya fordonen i kombination med riktad smörjning i depån väntas ge minimal risk för att kurvskrik ska uppkomma."

Mot bakgrund av detta bedöms att depåns normala drift inte medför risk för att riktvärden överskrids. Det är således inte aktuellt med särskilda tekniska underhållsåtgärder utöver ordinarie ban- och fordonsunderhåll. Den aktuella detaljplanen påverkar inte depåns verksamhet eller underhållsansvar. Depåns bullerhantering och eventuella kurvskrik har utretts i tidigare detaljplaneprocess och bedömts vara hanterade genom fordonsval och riktad smörjning.

Ellevio AB

Ellevio har i dagsläget en nätstation med tillhörande lokalnätledning belägen i det befintliga parkeringshuset inom planområdet. Dessa anläggningar behöver flyttas och kommunen föreslår en ny nätstation på fastigheten Fyren 4, längs Larsbergsvägen. Den exakta lokaliseringen behöver samordnas med Ellevio för att säkerställa att gällande riktlinjer följs.

Den planerade nätstationen har stöd i detaljplanen. Det avsatta E-området är dimensionerat till 10 x 10 meter, vilket överensstämmer med Ellevios krav. Området ska utformas som en plan yta, fri från träd och buskar, och ge tillräckligt utrymme för drift- och underhållsarbete. Vid placering av nätstation i närhet till stadigvarande vistelse ska myndigheters rekommendationer avseende buller, magnetfält och skyfall särskilt beaktas.

Ellevios befintliga anläggningar inom planområdet ska beaktas i den fortsatta planeringen. Även ledningar och kabelskåp som berörs av markarbeten kan behöva omförläggas. Ellevio förutsätter att nya lokalnätledningar för eldistribution ges erforderligt utrymme inom allmän platsmark. Om Ellevios ledningar till följd av detaljplaneändringar placeras inom kvartermark, ska dessa ges skydd och utrymme genom ett u-område i plankartan.

Ellevios områdesansvarige ser behov av fortsatt dialog kring planens elförsörjning. För att möjliggöra en ändamålsenlig nätlösning behöver planens totala effektbehov, både för byggkraft och permanenta anslutningar, redovisas i ett tidigt skede. Ellevio önskar även information om eventuella planer för laddinfrastruktur för fordon.

Ellevio vill fortsatt kallas till ledningssamordning. Avslutningsvis vill Ellevio framhålla att samtliga åtgärder i befintliga anläggningar utförs på beställning till Ellevio och bekostas av beställaren.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

E-området har gjorts större så att det har kontakt med området som är planlagt som allmän plats gata. Plankartan har preciserats med att det är transformatorstation som planeras uppföras inom E-området. Staden och exploitören kommer föra dialog med Ellevio i det fortsatta planarbetet. Yttrandet innebär ingen justering av planförslaget.

Skanova AB

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanearbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet innebär ingen justering av planförslaget.

Stockholm Exergi AB

Fjärrvärme/Fjärrkyla Distribution: Ingen erinran. Stockholm Exergi har ledningar i närheten av aktuellt detaljplaneområde.

Produktionsanläggningar: Ingen påverkan.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet innebär ingen justering av planförslaget.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra avseende rubricerat planärende.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet innebär ingen justering av planförslaget.

Lidingö hembygdsförening

Lidingö hembygdsförening har ingen erinran mot detaljplaneförslaget.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet innebär ingen justering av planförslaget.

Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen i Lidingö tillstyrker planförslaget.

Vi tycker att förslaget är väl genomarbetat. Man har lagt stor vikt vid områdets fina naturvärden och försökt undvika alltför stor negativ påverkan på det mest värdefulla och känsliga området öster och norr om husen.

Positivt är också att man redan i detta tidiga skede tagit fram en APD-plan. Som vi ser det är det störst risk för skador under etablerings- och rivningsfaserna, men även under byggtiden. APD-planen visar att man tänkt hägna in en del av naturmarken med byggstängsel och det är viktigt att dessa kommer på plats tidigt i processen, under etableringen. Byggstängsel bör även sättas mellan naturmarken och byggvägarna norr om området (nuvarande gång- och cykelvägar).

Efter inflyttning finns risk att krav och önskemål från boende gör att naturmarken förparkas. Vi är medvetna om att detta är svårt att förhindra genom styrning i detaljplanen, men någon form av skydd vore önskvärt.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Vid behov kommer byggstängsel att sättas mellan naturmarken och byggvägarna.

Staden arbetar med att inrätta ett nytt biotopskyddsområde som kommer omfatta naturen runt om fastigheten Fyrtornet 5. Biotopskyddet är ett starkt skydd av naturen och förhindrar eventuell förparkning.

Lidingö stad

Fastighetsförvaltningen

Fastighetsförvaltningen har tagit del av detaljplan och planbeskrivning för Fyrtornet 5 med flera och har inga synpunkter på samrådsförslaget.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet innebär ingen justering av planförslaget.

Omsorgs- och socialnämnden

Omsorgs- och socialnämnden ser positivt på detaljplanen. Den planerade bebyggelsen innebär en förbättring för ett område i Larsberg som i dag kan upplevas som otryggt på grund av parkeringshuset och omgivningen kring det. Det är också positivt med ett tillskott av moderna lägenheter som passar olika grupper i samhället. Bostäderna byggs dessutom i ett område som har god tillgång till förskolor, skolor, service och kommunikationer. Omsorgs- och socialnämnden har inga verksamheter som påverkas negativt av detaljplanen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet innebär ingen justering av planförslaget.

Tekniska förvaltningen

Förvaltningen lämnar synpunkter från verksamheterna Park, Trafik, Vatten och avlopp samt Belysning och snöröjning. Verksamheterna Avfall och Gata har inga synpunkter på förslaget.

Park

Verksamheten har inga synpunkter på planförslaget. Man kan se att dess synpunkter i beredningsskedet har beaktats i planförslaget. Det är viktigt att planen för skydd av träd följs upp under hela genomförandeskedet och att de känsliga och värdefulla träden strax utanför planområdet skyddas från jordkompaktering, körskador och andra skador som byggprocessen kan orsaka.

Trafik

Verksamheten har egentligen bara ett förslag till ändring, där man mjukat upp tidigare ståndpunkt och är öppen för nedan ändring om planarkitekt anser det lämpligt:

Sid. 39. Meningen: "Den smala gångvägen upp till Larsberg kommer inte återställas eftersom den inte uppfyller tillgänglighetskrav vad gäller bredd och lutning. Att bredda och rusta upp den har bedömts som olämpligt med hänsyn till de naturvärden som finns på platsen."

Kan formuleras: "Den smala gångvägen upp till Larsberg avses inte återställas då den inte uppfyller dagens tillgänglighetskrav vad gäller bredd och lutning. Vid tydlig efterfrågan kan utredning tillsättas om dispens kan ges för återställande. Att bredda

och rusta upp den har bedömts som olämpligt med hänsyn till de naturvärden som finns på platsen.”

Vatten och avlopp (VA)

Plankartan

U-område:

Inga stödmurar får finnas på ledningarna då det försvårar åtkomsten.

För att komma åt ledningen krävs ett minsta avstånd på tre meter mellan ledning och yttergräns av u-område.

Ledningarna behöver ha tillräckligt med skydd. Antingen om det räcker med avtalsservitutet eller om ledningsrätt behövs.

Svår att se "u" då mycket linjer, går det att förtydliga?

Dagvattenhantering:

Är skrivningarna i plankartan tillräcklig för att kräva att dagvatten från tak och gård renas och fördröjs?

Utförande: står "...bjälklaget ska dimensioneras för att klara ett jorddjup om minst 0,6 meter för att möjliggöra plantering och dagvattenhantering". Vatten är tungt, borde inte ordet möjliggöra ersättas med klarar, dvs ... 0,6 meter för att klara plantering och dagvattenhantering.

Dagvattenutredningen

VA har funnit en dagvattenservis i mitten på östra delen av planområdet som avvattnar inne i garaget.

Kap 7.2.3 + 9 står: "Infarten ner till garaget föreslås avvattnas med linjeavvattning vid botten av infarten, som kopplas till spillvattennätet." Inget dagvatten får ledas till spillvattenledningen! Måste ändras, VA tillåter ingen dagvattenanslutning till spillvattennätet.

Planbeskrivningen

S 42 +s 69. Står: "Om det skulle uppstå behov av att flytta ledningarna så är det möjligt att förlägga ledningarna utanför fastighetsgränsen." Har någon undersökt möjligheten att flytta ledningarna? Om det görs ska exploatören betala det. Kan ändras till: "Om det skulle uppstå behov av att förlägga ledningarna utanför fastighetsgräns, behöver det utredas och all omläggning bekostas av exploatören.

S 51. Står "Den mindre mängd skyfallsvatten som landar på garagerampen kan samlas upp i linjeavvattning i botten av garaget, som kopplas till spillvattennätet". Inget dagvatten får ledas till spillvattenledningen!

S 52 saknas rinnpipar i skyfallskartan för det vatten som inte rinner ut på Larsbergsvägen.

Belysning och snöröjning

Verksamheten har ett par frågor/synpunkter som även tagits upp i tidigare skede, men man vet inte hur det har gått:

I dagsläget saknas gatubelysning på gångvägen öster om husen. Eftersom det säkerligen kommer ställas krav på detta längre fram undrar man om det är planerat i projektet.

Vägen inom Fyrtornet 7 tillhör i dag fastighetsförvaltningen. Kommer den att tillhöra tekniska förvaltningen sedan?

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Park

Skydd av träd kommer skrivas in i exploateringsavtalet.

Trafik

Texten om gångvägen har justerats enligt tekniska förvaltningens yttrande.

Vatten och avlopp (VA)

Plankartan

U-område:

Det finns redan en stödmur över ledningarna i dag, den är placerad längs med infarten till befintligt parkeringshus. I den gällande detaljplanen finns ett u-område. Vid planens genomförande kommer det fortsatt behövas en stödmur för rampen ner till garaget. Eftersom ledningarna, u-området och stödmuren redan finns på platsen i dag så innebär planens genomförande ingen förändring vad gäller stadens möjlighet att komma åt och underhålla ledningarna.

U-området har gjorts bredare så att det är tre meter mellan ledning och yttergräns av u-området.

Ledningarna är redan i dag skyddade av det befintliga u-området och det avtalsservitut som finns för ledningen (01-IM4-67/1975.1). Servitutet är till förmån för Högvattnet 36 och belastar Fyrtornet 5 med flera. Servitutet ger staden rätt att anlägga och för all framtid bibehålla tunnlar och kulvertar, ledningar för vatten, avlopp, elektricitet och telefon, brunnar, ventiler samt tillträde till marken för tillsyn, underhålls- och reparationsarbete.

Bestämmelsen för u-området har gjorts större för att synas tydligare.

Dagvattenhantering:

Plankartan innehåller flera bestämmelser med syfte att säkerställa att dagvatten renas och fördröjs. I plankartan anges att gårdar ska utformas för att fördröja erforderlig mängd dagvatten. Dagvatten från tak och gårdar på kvartersmark ska avledas till växtbäddar och infiltreras och flödesutjämnas inom kvartersmark. Gårdar och förgårdsmark ska planteras med gräs, träd, buskar, rabatter eller växtbäddar så att dagvatten kan infiltreras och flödesutjämnas inom kvartersmark. Underbyggda gårdars bjälklag ska dimensioneras för att klara ett jorddjup om minst 0,6 meter för att klara plantering och dagvattenhantering. I exploateringsavtalet kommer skrivas in att exploitören förbinder sig att utföra och bekosta dagvattenanläggningar i enlighet med framtagna dagvattenutredning.

Bestämmelsen om bjälklaget har justerats enligt tekniska förvaltningens yttrande.

Dagvattenutredningen

Det framgår i planbeskrivningen att fastigheten har en anslutningspunkt för dagvatten.

Planbeskrivningen

Möjligheten att flytta ledningarna utanför fastighetsgräns har utretts övergripande med en bedömning av ledningarnas och brunnarnas djup, marklutningar med mera. Om det blir aktuellt att flytta ledningarna kommer detta såklart att utredas mer i detalj. Om ledningarna behöver flyttas så kommer den kostnaden hamna på exploitören. I exploateringsavtalet kommer det stå om kostnads- och genomförandeansvar för eventuell flytt av dricks-, spill- och dagvattenledningar som korsar fastigheten Fyrtornet 5. Planbeskrivningen har uppdaterats med den föreslagna skrivningen från tekniska förvaltningen.

Texten i planbeskrivningen har justerats så att det står att dagvatten från garaget ska gå till dagvattenledning i stället för till spillvattenledning.

Bilden med skyfallskartan kommer från dagvattenutredningen. Där framgår att vid skyfall är en kritisk punkt att inte låta avrinnande vatten från angränsande väg (väster om Fyrtornet 5) rinna in över kvartersmarken. Murar planeras längs med parkeringsplatserna och grönytorna som skyddar byggnaderna mot skyfallsvattnet. Skyfallsvattnet får då möjlighet att följa vägnätet ner mot recipient utan att byggnader kommer till skada. Det är detta som illustreras i bilden.

Belysning och snöröjning

Gång- och cykelvägen öster om husen kommer att nyttjas som byggväg under rivnings- och byggskedet. När byggnationen är färdig återställs vägen av byggherren. Det är troligt att exploitören planerar belysning inom sin fastighet, vilket kan minska behovet av separat belysning längs gång- och cykelvägen. Detta är dock ännu inte utrett i detalj. Under byggtiden kan en dialog föras med exploitören kring om, och i så fall när, belysning av gång- och cykelvägen bör genomföras för att

processen ska bli så smidig som möjligt. Eventuell belysning av gång- och cykelvägen riskerar skapa olägenhet för de lägenheter som har fönster mot gång- och cykelvägen. Detta måste också tas i beaktande vid planering av belysningen.

Vägen inom Fyrtornet 7 planläggs som allmän plats för gata och kommer att tillhöra tekniska förvaltningen.

Miljö- och hälsoskyddsensheten

Vad vi kan se så har våra synpunkter som togs upp vid internremissen beaktats till samrådshandlingarna.

Vår bedömning är vidare att planen inte kommer att innebära några problem med överskridanden av miljökvalitetsnormer eller någon direkt påverkan på känsliga naturområden i närheten av planområdet under förutsättning att planerade skyddsåtgärder vidtas.

Viss risk för bullerstörning ifrån idrottsplatsen kan uppstå. Viktigt med tydliga regler för de som nyttjar anläggningen samt med styrning av tiderna när anläggningen nyttjas. Spontanidrott kan dock riskera att störa de närboende.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Se svar till Länsstyrelsen gällande bullerstörning från idrottsplatsen. Yttrandet innebär ingen justering av planförslaget.

Lärande- och kulturförvaltningen

Endast gällande möjligheter till parkering i närområdet: Nedanför nybyggnationen finns i nuläget ett till fotbollsplanen tillhörande parkeringsområde.

Parkeringsmöjligheterna vid exempelvis fotbollsmatch är redan i nuläget begränsade, d.v.s. parkeringsytan blir fort fullsatt. Tillkommer den nya simhallen. Troligen kommer gäster till simhallen även de utnyttja parkeringsytan. Följaktligen: Förvaltningen önskar att projektet beaktar möjligheter till funktionell parkering i närområdet. Exempelvis översyn av: Finns risk att framför allt besökare till de nya lägenheterna kommer använda parkeringsytan och därigenom ytterligare förtäta.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Parkering för de nya bostäderna kommer att lösas i garaget inom fastigheten Fyrtornet 5. I parkeringstalet som används för att räkna fram erforderligt antal platser ingår även besöksparkering. Det finns ett överskott av platser i garaget jämfört med vad stadens parkeringspolicy anger. Därutöver finns även besöksparkeringsplatser i Larsberg som kan nyttjas av besökare till bostäderna.

Detaljplanen kan inte reglera var externa besökare väljer att parkera. Om simhallens eller idrottsanläggningens parkeringsplatser används på ett sätt som inte är avsett behöver det hanteras genom skyltning, tidsreglering eller andra parkeringsåtgärder.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer därför att detaljplanen, inom de ramar som är möjliga, säkerställer tillräckliga parkeringsplatser för de nya bostäderna utan att försämma förutsättningarna för områdets idrotts- och kulturverksamheter. Yttrandet innebär ingen justering av planförslaget.

Sakägare

Sakägare 1

Min huvudsakliga invändning rör den parkeringsutredning som ligger till grund för hela detaljplanen, vars slutsatser jag anser är missvisande och baserade på ett bristfälligt underlag.

I planbeskrivningen framförs det att en stor andel av parkeringsplatserna i det befintliga garaget är vakanta. Utifrån detta dras slutsatsen att efterfrågan på parkering i området är låg och att det finns ett stort överskott på platser. Detta används som ett av de bärande argumenten för att riva garaget och bygga bostäder.

Denna slutsats speglar dock inte verkligheten. Faktum är att fastighetsägaren John Mattson sedan flera år tillbaka har haft ett aktivt uthyrningsstopp och nekat boende att hyra platser i garaget, med hänvisning till de pågående utvecklingsplanerna. Jag har själv nekats möjligheten att hyra och har även skriftlig bekräftelse från John Mattsons kundtjänst (från mars 2023) där de meddelar att "för tillfället hyrs inte några platser ut".

Detta innebär att den låga beläggningen i garaget inte är ett resultat av en svag efterfrågan, utan ett direkt resultat av ett administrativt beslut. Utredningen har därmed misslyckats med att mäta den verkliga efterfrågan från boende som aktivt sökt men inte kunnat få en parkeringsplats.

Eftersom ett av huvudargumenten för att riva garaget är den påstått låga beläggningen, vilar en central del av detaljplanens syfte på felaktiga grunder. Att basera en hel detaljplan på en analys som utelämnar så avgörande information är djupt problematiskt och riskerar att leda till att det framtida parkeringsbehovet i Larsberg kraftigt underskattas.

Jag yrkar därför på att miljö- och stadsbyggnadsnämnden återförvisar ärendet för en ny, oberoende parkeringsutredning. En sådan utredning måste inkludera en analys av den faktiska efterfrågan genom att undersöka hur många som nekats hyra plats, i stället för att enbart räkna tomma platser som ett tecken på ointresse.

Först när en korrekt bild av parkeringsbehovet finns på plats kan ett välgrundat beslut om områdets framtid fattas.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

I samband med planarbetet har en parkeringsutredning tagits fram som en bilaga till detaljplanen. Det kommer byggas ett nytt garage som löper under alla tre husen och

under gårdarna. Där kommer finnas parkering främst för de nya bostäderna, men det finns även ett överskott på platser som kan hyras av andra boende i Larsberg. Parkeringsutredningen visar att det även finns ett överskott av parkeringsplatser att hyra i Larsberg, samt ett överskott av avgiftsbelagda besöksplatser. Däremot är det hög beläggning på gratisparkering längs med gatorna vilket det sannolikt kommer vara även i framtiden. De som i dag har plats i garaget på Fyrtornet 5 och som bor i området kommer ha förtur att hyra andra platser av John Mattson i samband med att garaget rivs.

Även om fastighetsägaren nekat uthyrning i garaget under en period så har det funnits vakanta parkeringsplatser på andra platser i Larsberg. I parkeringshuset hålls vissa platser outhyrda eftersom de är drabbade av läckage vid regn.

Många av de uthyrda platserna i området är upplåtna till externa hyresgäster, det vill säga personer som inte bor i Larsberg. Vid behov kan dessa externa hyresavtal sägas upp för att frigöra platser åt de boende i området.

Beslutet att pröva rivning av befintligt garage är inte enbart grundat på dess skick eller beläggningsgrad, utan på en samlad analys av områdets utvecklingsmöjligheter, bostadsbehov samt kommunens mål om en tryggare och mer attraktiv stadsmiljö.

Yttrandet innebär ingen justering av planförslaget.

Sakägare 2

Jag och många andra som bor här i Larsberg, förstår och ser vad som behövs göras med det gamla garaget, där jag för övrigt hyr en dyr parkeringsplats... Behovet av hyreslägenheter är STORT, så därför bör minst två av de planerade husbyggnaderna vara ENBART HYRESRÄTTER!!! Solklart!!! Dessutom saknas det enormt många parkeringsplatser, som vanligt folk har råd att hyra! Något som även behöver tas med i planeringen. 100 platser i ett garage är alldeles för lite!!! Tänk om!!!

Alltså; hyreslägenheter behövs mer av, samt parkeringsplatser/-garage till alla boende i området, borde vara en självklarhet för de som sitter och planerar!

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Det är bostadsrätter som det planeras för. Enligt parkeringsutredningen så finns det vakanta parkeringsplatser i Larsberg. Staden kan inte styra prissättningen av parkeringsplatserna, det är upp till fastighetsägaren. Parkeringsbehov för de nya bostäderna tillgodoses i det nya garaget. Planbeskrivningen har förtydligats med att det är bostadsrätter som det planeras för.

John Mattson Fastighetsföretagen AB

John Mattson Fastighets AB välkomnar det framtagna förslaget av ny detaljplan. Vi bedömer att planen skapar förutsättningar för en tryggare, mer attraktiv och levande plats på och runtom Fyrtornet 5. Vi anser att bebyggelseförslagets volym är väl

avvägd. Genom att öppna upp för siktlinjer mellan de nya byggnaderna samtidigt som bostäderna får goda boendekvalitéer bidrar förslaget till en balanserad och långsiktigt hållbar utveckling. Bebyggelseförslaget skapar möjlighet att ytterligare blanda upplåtelseformer i Larsberg, något vi ser positivt på för att stärka områdets sociala och funktionella mångfald.

Bolaget ser vidare att parkeringssituationen på kvartersmark fortsatt kommer vara god för så väl befintliga hyresgäster som nya bostadsrättsinnehavare med de parkeringsplatser som tillskapas i förslaget.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet innebär ingen justering av planförslaget.

Övriga privatpersoner

Privatperson 1

Kan ni inte bygga i gammal vacker stil, det gör så mycket för hela området. Vi vill inte ha fler nybyggda minimalistiska och själslösa hus!

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Arkitekturen i området har valts för att passa ihop med intilliggande byggnader i Larsberg. De nya husen utformas i en stil som harmonierar med den befintliga 1960-talsarkitekturen i området. På så sätt bevaras områdets helhetskaraktär och identitet. Att bygga i en äldre klassisk stil skulle riskera att skapa en splittrad miljö som inte knyter an till den befintliga bebyggelsen. Yttrandet innebär ingen justering av planförslaget.

Privatperson 2

Larsberg är redan i dag det område på Lidingö som är mest utsatt. Här förekommer droghandel på flera platser, och enligt polisens information har det även inträffat två gängrelaterade sprängningar i området. Detta skapar oro bland de boende och påverkar tryggheten.

Tidigare var Högsätra det mest utsatta området, med en liknande situation som i Larsberg: en hög andel hyresrätter och återkommande problem med kriminalitet. Efter att man där ombildat flera hyresrätter till bostadsrätter förändrades situationen påtagligt. Högsätra har blivit betydligt tryggare och stabilt.

Mot denna bakgrund är det svårt att förstå varför Lidingö stad vill tillföra ytterligare hyresrätter i just Larsberg, som redan har den högsta andelen hyreslägenheter och mest kriminalitet på ön. Min oro är att detta i stället kommer att förvärra situationen, skapa otrygghet och dra till sig ytterligare kriminalitet.

Mitt förslag är därför att de nya bostäder som planeras i Larsberg byggs som bostadsrätter i stället för hyresrätter. På så sätt kan man locka fler familjer och

långsiktiga boende som har ett starkt intresse av att vårda och utveckla sitt område, vilket i sin tur kan bidra till ökad trygghet och social stabilitet.

Det vore uppskattat om Lidingö stad tog dessa aspekter i beaktande innan detaljplanen fastställdes.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Det är bostadsrätter som det planeras för. Planbeskrivningen har förtydligats med att det är bostadsrätter som det planeras för.

Privatperson 3

Som närboende anser jag det positivt att ett halvtomt garage konverteras till bostäder, särskilt hyresrätter som är en bristvara på Lidingö. Utifrån områdets och de existerande huskropparnas form ser jag det dock naturligt att nya punkthus blir betydligt högre, alternativt att punkthusen ersätts av en bredare huskropp. Majoriteten av huskropparna i området består av cirka 12 våningsplan, medan huskropparna med lägre antal våningsplan (till exempel Farleden) är betydligt bredare. Rimligtvis ligger ovanstående i samklang med bostadsutvecklarens önskemål, något som också ligger i samhällets intresse. Risken för vakanser torde också anses minimal, då det på Lidingö finns en stark efterfrågan på bostäder. Det bör därmed ej föreligga något särskilt intresse, förutom de relativt få personer vars utsikt försämras, emot att öka antalet bostäder på den redan bebyggda tomten.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Det är bostadsrätter som det planeras för. Byggnadernas höjd är anpassad för att så lite som möjligt störa utsikten för intilliggande bostäder. Planbeskrivningen har förtydligats med att det är bostadsrätter som det planeras för.

Privatperson 4

Absolut inga flera hyresrätter i Larsbergsområdet, här är nog med elände som det är.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Det är bostadsrätter som det planeras för. Planbeskrivningen har förtydligats med att det är bostadsrätter som det planeras för.

Privatperson 5

Självklart skall det göras plats för äldreboende med anledning av ökningen av våra äldre på ön!

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

I aktuellt projekt planeras det för bostadsrätter. Planbeskrivningen har förtydligats med att det är bostadsrätter som det planeras för.

Privatperson 6

Eftersom skälet till att bygga om garaget anges vara att öka tryggheten i området skall det naturligtvis inte byggas fler hyresrätter där. Det är ju bland hyresrätterna som otryggheten frodas som bäst.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Det är bostadsrätter som det planeras för. Planbeskrivningen har förtydligats med att det är bostadsrätter som det planeras för.

Privatperson 7

I och med planera att låta John Mattson riva befintliga garaget för nya bostäder samt garage är ute för samråd så vill jag framföra mina synpunkter och frågeställningar.

Bakgrunden är enligt handlingar att det är ett slitet garage med en stor del vakanta plaster som skapar en otrygg miljö. Och visst, det stämmer. Det är ett garage som förfaller. Men, det finns nog en anledning till det.

Jag har bott hela mitt liv i Larsberg, 40+år och har även p-plats i 31:an sedan 20 år tillbaka. Under min tid är det enda som jag kan komma på är att de bytte belysning, annars så har jag aldrig sett John Mattson gjort något underhåll av byggnaden. Att de har försummat att ta hand om byggnaden och området runt omkring har bidragit till en miljö som känns "otrygg".

Att antalet hyrda platser i garaget successivt har minskat har jag märkt av, och enligt parkeringsutredningen var det ca 52%-57% av de förhyrda p-plaster som Mattson har som var belagda vid mätning. Men att det skulle finnas ett stort överskott av parkeringsplatser för uthyrning skulle man inte tro om man titta på Mattsons lista för anmälan av lediga p-platser. På senare tid har jag till och från gått in och tittat på hur många platser som ligger ute och det har varit runt 20-talet, och detta är för hela Larsberg.

Så man kan inte skylla på att garaget är tomt om det inte finns objekt listade för hyresgästerna att ansöka om. Om fastigheten hade skötts och det var en beläggning på runt 80%, hade planerna om att riva garaget gått igenom?

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Beslutet att pröva rivning av befintligt garage är inte enbart grundat på dess skick eller beläggningsgrad, utan på en samlad analys av områdets utvecklingsmöjligheter, bostadsbehov samt kommunens mål om en tryggare och mer attraktiv stadsmiljö. Detaljplanen ska på ett långsiktigt hållbart sätt möjliggöra nya bostäder samtidigt som behovet av parkeringsplatser ska tillgodoses. Därför ingår i planen att även nya garageplatser ska anordnas.

Enligt John Mattson annonseras endast ett urval av de lediga parkeringsplatserna i området åt gången. I parkeringshuset hålls vissa platser outhyrda eftersom de är drabbade av läckage vid regn. Många av de uthyrda platserna i området är dessutom

upplåtna till externa hyresgäster, det vill säga personer som inte bor i Larsberg. Vid behov kan dessa externa hyresavtal sägas upp för att frigöra platser åt de boende i området. Yttrandet innebär ingen justering av planförslaget.

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.

Nya utredningar efter samrådet

- PM grundläggning och stabilitet, Sören Lundgren Byggkonsult AB, 24 oktober 2025

Plankarta

- Plankartan har preciserats med att det är transformatorstation som planeras uppföras inom E-området.
- E-området har gjorts större så att det har kontakt med området som är planlagt som allmän plats gata.
- U-området har gjorts bredare så att det är 3 meter mellan ledning och yttergräns av u-området.
- Bestämmelsen för u-området har gjorts större för att synas tydligare.
- Bestämmelsen om bjälklaget har justerats enligt tekniska förvaltningens yttrande.
- Planbestämmelsen om villkor för startbesked har formulerats om.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningens text om buller från fotbollsplanen har kompletterats.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om att kvartersmarken för teknisk anläggning är kvartersmark för annat än enskilt byggande (allmän kvartersmark) och vilka skyldigheter/rättigheter detta medför.
- Planbeskrivningen har kompletterats med hur kommunens rätt/skyldighet påverkas vid bygglov till förmån för enskild enligt 9 kap. 32 § PBL.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med information om grundläggning av byggnaden och stabiliteten i slänten.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med bedömningen av Agadepån som eventuell riskkälla.
- Texten om gångvägen har justerats enligt tekniska förvaltningens yttrande.

- Texten i planbeskrivningen har justerats så att det står att dagvatten från garaget ska gå till dagvattenledning i stället för till spillvattenledning.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med tekniska förvaltningens förslag på skrivning om eventuell ledningsflytt.
- Planbeskrivningen har förtydligats med att det är bostadsrätter som det planeras för.
- Listan med punkter som regleras i exploateringsavtalet har uppdaterats.
- Felaktiga siffror för parkering har uppdaterats i tabellen under rubriken infart och parkering.

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.

Process för standard planförfarande



Här är vi nu

Sakägare som lämnat skriftliga synpunkter under samrådsskedet och inte fått dem tillgodosedda (rätt att överklaga)

- Sakägare 1
- Sakägare 2

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Ida Aronsson

Planarkitekt