



Lidingö
stad

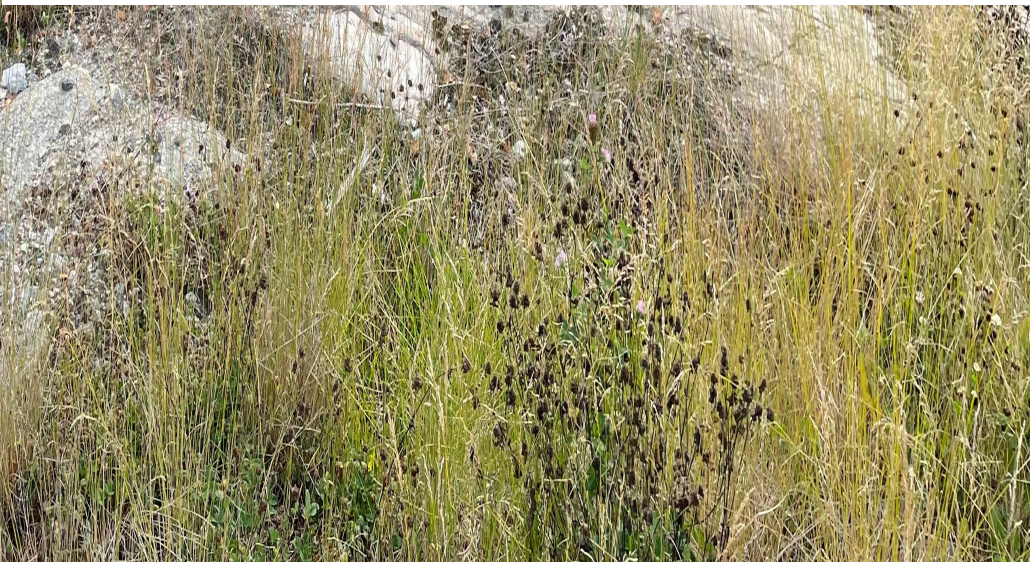
2023-07-30

MSN/2020:294

Granskningsutlåtande

Detaljplan för kv. Brädgården och
Båtbyggaren

Stadsdelen Bo, Lidingö Stad



Innehållsförteckning

Detaljplan för kv. Brädgården och Båtbyggaren	1
Stadsdelen Bo, Lidingö Stad	1
Uppdrag	3
Plansamråd	3
1 Hur granskningen går till	3
Myndigheter, organisationer	4
Lidingö stad	4
Sakägare	5
Övriga personer, föreningar och företag	5
2 Sammanfattning av inkomna synpunkter	5
Myndigheter, organisationer	5
Lidingö stad	16
Sakägare	17
Övriga personer, föreningar och företag	40
Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar	44
3 Sammanfattande bedömning och förslag till vidare handläggning	50
Planbeskrivning	50
Plankarta	50
Sakägare som lämnat skriftliga synpunkter under granskningsskedet och inte fått dem tillgodosedda (rätt att överklaga)	51

Svar till myndigheter, organisationer och näringsidkare återfinns efter respektive yttrande/synpunkt. Ett samlat svar till övriga sakägare och privatpersoner börjar på s.44, ordnat i tematiserade rubriker.

Uppdrag

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2020-02-03 att ge miljö- och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för kv. Brädgården och Båtbyggaren. Syftet med detaljplanen är att utveckla platsen till ett attraktivt bostadsområde som på ett bra sätt samverkar med befintligt verksamhetsområde. Nya byggnader ska utföras med höga gestaltungsambitioner och utformas i enlighet med gestaltungsprogram. Området ska utvecklas med friliggande villor samt radhus/parhus. Detaljplanens syfte är också att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till promenadstråket längs med Kyrkviken samt att stärka det gröna sambandet längs strandlinjen, vilket gynnar växt- och djurliv.

Plansamråd

På sammanträdet den 2021-11-23 beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden att detaljplanen får sändas på samråd (§ 244). Samrådet ägde rum under tiden 12 januari – 9 februari 2022. Meddelande om samråd skickades till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning och till remissinstanser. Handlingarna visades i stadshuset samt på Lidingö stads webbplats. För mer information om samrådet hänvisas till samrådsredogörelsen. I samrådsredogörelsen sammanfattas och bemöts inkomna samråds yttranden. I samrådsredogörelsen listas även de justeringar som gjordes av förslaget efter samrådet.

1 Hur granskningen går till

På sammanträdet den 2023-02-21 beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden att planförslaget får ställas ut för granskning (§ 28). Granskningen genomfördes under tiden 1 mars – 29 mars 2023. Länsstyrelsen fick förlängd svarstid t.o.m. 6 april och sju privatpersoner fick förlängd svarstid t.o.m. 18 april. Statens geotekniska institut inkom med sitt yttrande 2023-03-31.

Underrättelse om granskning sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning och till nedan angivna remissinstanser. Handlingarna visades under granskningstiden i stadshusets entréhall samt på Lidingö stads webbplats.

Totalt inkom 36 yttranden under granskningstiden. Nedan redovisas inkomna synpunkter. Yttrandena i sin helhet finns tillgängliga på miljö- och stadsbyggnadskontoret.



Myndigheter, organisationer

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
Länsstyrelsen			x	
Lantmäteriet			x	
Statens geotekniska institut			x	
Tillgänglighetsrådet	x			
Stockholm Exergi		x		
Ellevio AB			x	x
Lidingö hembygdsförening			x	x
Naturskyddsföreningen Lidingö			x	x
Tillväxt- och regionalplaneförvaltningen	x			
SÖRAB	x			
Trafikförvaltningen (region Stockholm)		x		
Storstockholms brandförsvaret (SSBF)		x		
Telia Skanova			x	
Kyrkvikens vänner			x	x
Vattenfall eldistribution	x			
Käppalaförbundet	x			
Lidingö församling	x			
Stockholm läns museum				
Förpacknings- och tidningsinsamlingen	x			
Lidingö näringsliv	x			
Lidingö vänner	x			

Lidingö stad

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
Lärande- och kulturförvaltningen	x			
Miljö- och hälsoskyddsenheten			x	
Fastighetsförvaltningen		x		
Tekniska förvaltningen			x	
Omsorgs- och socialförvaltningen	x			
Mark och mätenheten	x			



Sakägare

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
Sakägare 1 Marinhallen			x	x
Sakägare 2 Seacastle AB			x	x
Sakägare 3 Sjöboden Jollesport Lidingö AB			x	x
Sakägare 4 Fatburens samfällighetsförening			x	x
Sakägare 5			x	x
Sakägare 6			x	x
Sakägare 7			x	x
Sakägare 8			x	x
Sakägare 9			x	x
Sakägare 10			x	x
Sakägare 11			x	x
Sakägare 12			x	x
Sakägare 13			x	x
Sakägare 14			x	x
Sakägare 15			x	x
Sakägare 16			x	x
Sakägare 17			x	x
Sakägare 18			x	x
Sakägare 19			x	x

Övriga personer, föreningar och företag

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
Privatperson			x	x
Hersbyholmsgruppen			x	x
Lidingö roddklubb			x	x

2 Sammanfattning av inkomna synpunkter

Nedan följer en sammanfattning av inkomna yttranden och kontorets bemötande av skrivelserna. Sist i detta granskningsutlåtande sammanfattas de justeringar som har gjorts av planförslaget

Myndigheter, organisationer

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller krav avseende frågor som rör strandskydd och säkerhet kopplat till skredrisk. Vi framför också synpunkter av

betydelse för möjligheten att genomföra planen när det gäller utformning av planbestämmelser.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Strandskydd

Kommunen har ändrat planförslaget efter samrådsskedet och har utökat det område där strandskyddet föreslås bli upphävt. I den sydöstra delen av planområdet, inom naturmark, föreslår kommunen att strandskyddet ska upphävas för att möjliggöra en utkiksplats eller dylikt. Som särskilda skäl anges att utkiksplatsen behöver ligga vid vattnet samt att upphävandet sker för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse. Länsstyrelsen anser att strandskyddet bör ligga kvar inom naturmarken och att eventuella dispenspliktiga åtgärder, såsom den föreslagna utkiksplatsen, i stället får prövas genom en ansökan om strandskyddsdispens. De skäl för att upphäva strandskyddet som kommunen har presenterat i denna del väger enligt Länsstyrelsens bedömning inte tyngre än de allmänna intressen som strandskyddet avser att skydda. Om kommunen väljer att gå vidare med förslaget som det ser ut nu, kan Länsstyrelsen komma att överpröva planen med hänvisning till att strandskyddet upphävs i strid med gällande lagstiftning.

Säkerhet - risk för skred

Kommunen har sedan samrådet genomfört kompletterande och fördjupande geotekniska utredningar. Länsstyrelsen anser att beräkningarna i Beräknings-PM Geoteknik (Sigma, 2022-12-22) i stort är väl genomförda men att ett fåtal frågor kvarstår avseende risken för skred. I en provtagningspunkt (borrhål22SC07) har lera av kvicklerakarakter påträffats, vilket framgår av den marktekniska undersökningsrapporten, MUR (Sigma, 2022-12-22). Inom områden med kvicklera kan en högre säkerhetsfaktor än den som tillämpas i Beräknings-PM Geoteknik behöva användas. Vid förekomst av kvicklera ökar även risken för bakåtgripande skred som berör ett större område än vad en stabilitetsberäkning visar. Baserat på genomförda undersökningar kan det inte uteslutas att det förekommer kvicklera inom eller intill planområdet. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver redovisa utbredningen av eventuell kvicklera inom och intill planområdet och bedöma om markens stabilitet är tillfredsställande. Kommunen behöver också redovisa hur ett förändrat klimat, inklusive erosion längs med strandlinjen, påverkar risken för skred. Som exempel behöver kommunen bedöma markens stabilitet i en situation med höga portryck efter ett skyfall i kombination med låg nivå i Kyrkviken. Det framgår dock inte av Beräknings-PM Geoteknik vilka portryck som har beaktats i beräkningarna. SGU:s klassificering av eroderbarhet visar på viss eroderbarhet längs med planområdets strandlinje. Kommunen behöver därmed bedöma om framtida erosion påverkar risken för skred. Med anledning av att lera av kvicklerakarakter har påträffats, och att kommunen inte har redovisat utbredningen av denna lera eller hur risken för skred påverkas av ett förändrat klimat, kan Länsstyrelsen komma att överpröva kommunens beslut att anta planen med hänvisning till människors säkerhet.

Övrigt gällande planens genomförbarhet

Formalia och planbestämmelser

Detaljplanen innehåller planbestämmelser som är motsägelsefulla och svåra att förena. Bland annat regleras villkor för startbesked med att ett bullerskyddsplank måste uppföras mellan kvarteret Båtbyggaren och gata. Planen har också en generell bestämmelse som gäller inom hela planområdet, som reglerar att plank inte får uppföras i fastighetsgräns. Kommunen bör se över dessa bestämmelser och precisera var bullerskydd ska uppföras.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Strandskydd

Kontoret har korrigerat plankartan i enlighet med Länsstyrelsens bedömning. Således har förslaget om att upphäva strandskyddet inom sydöstra parkmarken tagits bort.

Säkerhet - risk för skred

Kontoret har uppdaterat planbeskrivningen och redovisat ungefärlig utbredning av lera med kvicklerakarakter. Kontoret har även gjort en bedömning av hur risken för skred påverkas av ett förändrat klimat och erosion, samt ytterligare bedömning av stabilitet och sättningar. Se planbeskrivningen för kontorets bedömning under rubriken "Ras, skred, erosion, sättningar". Sammantaget gör kontoret bedömningen att risken för skred samt markens stabilitet i området är tillfredställande och att området är lämpligt för detaljplanens ändamål.

Formalia och planbestämmelser

Staden har korrigerat plankartan för att skapa mer enhetlighet. Bullerskyddsplankets sträckning har förtydligats med planbestämmelser och illustrationer och ska gå längs norra och östra sidan av kv. Båtbyggaren. Den generella bestämmelsen om förbud för plank i fastighetsgräns har justerats så att den endast gäller kvartersmark för bostadsändamål.

Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras

Fastighetsbeteckning

Plankartan samt beskrivning hänvisar till fastigheterna Brädgården 5:13 och Brädgården 5:14. Dock heter dessa fastigheter Lidingö Lidingö 5:13, 5:14.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Plankartans hänvisning till fastigheterna har korrigerats.

Statens geotekniska institut

SGI har tidigare i samrådsskedet lämnat synpunkter på rubricerad detaljplan. I SGI:s yttrande står: "SGI anser att det behöver säkerställas att planområdet och dess närmaste omgivning inte utsätts för geotekniska säkerhetsrisker. Stabilitetsförhållandena för delen av planområdet som ligger söder om

varvsområdet i Båtbyggaren 3 ska klarläggas, samt hur eventuell framtida utbyggnad av varvsområdet kan påverka stabilitetsförhållanden inom denna del av området framöver. Det behöver även klarläggas om nordvästra delen av planområdet, som ligger norr om varvsområdet, kan påverka stabiliteten inom Båtbyggaren 3.

I beräknings-PM [10] står: "Stabilitetsberäkning för strandlinjen vid Sektion B-B har ej utförts då undergrund och grundläggningsmetod för befintlig kaj och brygga ej är känd i dagsläget."

SGI anser att det behöver säkerställas att planen varken påverkar eller påverkas av områden i direkt anslutning till planområdet, vilket gör att även stabilitetsförhållanden utanför planområdet behöver klarläggas.

SGI vill framhålla att säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion inte kan skjutas till detaljprojekteringen utan ska klarläggas i planskedet. De geotekniska aspekterna ska klarläggas för hela planområdet för de förhållanden som planen medger.

- SGI anser att stabilitetsförhållandena för delen av planområdet som ligger söder om varvsområdet i Båtbyggaren 3 ska klarläggas.
- SGI anser att stabilitetsförhållandena för den delen av planområdet som ligger norr om Båtbyggaren 3 ska klarläggas.
- SGI anser att det även behöver klarläggas om nordvästra delen av planområdet, som ligger norr om varvsområdet, kan påverka stabiliteten inom Båtbyggaren 3.

Sammanfattningsvis ser SGI att det kvarstår, från geoteknisk säkerhetssynvinkel, oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Stabilitetsförhållandena för delen söder om varvsområdet i Båtbyggaren 3

Stabilitet vid kajområde har ej kontrollerats baserat på områdets nyttjandehistorik samt observation i fält. Kaj söder om varvsområdet har under väldigt lång tid varit i bruk för hantering/sjösättning av båtar. Detta i kombination med att mobil lyftkran, planterad på stödben, fram till nyligen varit operativ vid kajkant. Nämnad information tyder på förstärkt grundläggning vid kajan. Totaltstabilitet har beräknats i lång sektion (sektion B-B, se sida 20 eller bilaga 1 i Beräknings-PM geoteknik) som inkluderar kajområdet utan dess förmodliga förstärka grundläggning, tillfredsställande säkerhetssiffror har uppnåtts.

Övriga synpunkter

Kontoret har uppdaterat planbeskrivningen och gjort en bedömning av hur risken för skred påverkas av ett förändrat klimat och erosion, samt ytterligare bedömning av stabilitet och sättningar, se avsnittet "Ras, skred, erosion, sättningar" i planbeskrivningen. De stabilitetsförhållandena som Statens geotekniska institut anser behöver klargöras norr och nordväst om Båtbyggaren 3 bedömer kontoret finnas på sidan 17, resultat i tabell 7 samt bilaga 1, beräkningssektion B-B i beräknings-PM geoteknik. Beräkningarna visar säkerhetsfaktor 3,7 mot varvsområdet vid marknivåer enligt projektering samt 0,998 vid ev. förbelastning med ca 20 kPa överlast.

Kontoret bedömer att frågan gällande åtgärd är utredd och redovisas i fördjupnings-PM och bilaga 12. Gällande restriktioner framgår det i beräkningar och text att ev. åtgärder som överlast/förbelastning kan ge upphov till icke tillfredsställande stabilitetsförhållanden samt att försiktighet i form av utredning och/eller kontrollprogram ska tas fram vid ev. vibrationsalstrande arbeten.

Sammantaget gör kontoret bedömningen att risken för skred samt markens stabilitet i området är tillfredsställande och att området är lämpligt för detaljplanens ändamål.

Stockholm exergi

Ingen erinran. Stockholm Exergi har inga ledningar inom aktuellt detaljplaneområde. Men kan erbjuda fjärrvärme då ledningar ligger i angränsande väg, så som det beskrivs i underlaget.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet noteras.

Ellevio

Ellevio AB har erhållit rubricerat förslag för yttrande och vi lämnade in synpunkter i samrådsskedet som blivit tillgodosedda enligt samrådsredogörelsen samt uppdaterad planbeskrivning.

Ellevios områdesansvarig önskar fortsatt dialog avseende planens elförsörjning samt förläggning av nytt ledningsnät. Ytterligare nätförstärkning fram till nya byggnader inom planområdet kan bli aktuellt. Myndigheters rekommendationer avseende buller, magnetfält och skyfall måste beaktas.

Ellevio önskar fortsatt bli kallade till ledningssamordning. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet noteras. Ledningssamordningen planeras att återupptas efter detaljplanens laga kraft.

Lidingö hembygdsföreningen

Lidingö Hembygdsförening (LHF) har tidigare i samrådet framfört nedanstående synpunkter.

1. Strandskyddet som inträder i kvarteret Brädgården när gällande plan upphävs måste hävdas. Föreningen konstaterar att planförslaget är grundat på att strandskyddsdispens beviljas. Detta är enligt föreningen anmärkningsvärt. Markens tidigare användning har sedan flera år upphört och måste nu till största delen räknas som naturmark. De särskilda skäl som anges i miljöbalken 7 kap §18c kan enligt vår bedömning inte åberopas. Det kan enligt föreningen inte vara ett mycket angeläget allmänt intresse att bereda plats för tre enskilda villor. Ett hävdad strandskydd medför att planförslaget för kv. Brädgården med sex villor vid ett torg omöjliggörs.
2. LHF avstyrker bestämt den föreslagna markhöjningen. Den naturliga topografin bör i huvudsak bevaras. Därmed avstyrks också Ekbackevägens förlängning över området. Även en höjning av tegelhuset avstyrks. Området som bör strandskyddas är till stora delar lägre än de +2,7 meter (RH 2000) som rekommenderas som lägsta grundläggningsnivå med hänsyn till översvämningsrisk – ytterligare ett skäl för att lämna marken här obebyggd.
3. LHF kan acceptera att den norra delen av kvarteret Brädgården bebyggs med bostadshus – men med småskalig bebyggelse t.ex radhus. Det är väsentligt att möjlighet till utblickar från Elfviksvägen mot Kyrkviken skapas. En arkitekttävling bör utlysas för att finna lämpligast gruppering och utformning som tar hänsyn till de kultur- och naturvärden som finns i området och med god helhetsverkan. En gemensam gestaltning för hela området är nödvändig – hänvisning till ett i och för sig tilltalande gestaltungsprogram är inte tillräckligt.
4. Att lämna kvarteret – med undantag för tegelhuset – helt obebyggt som park är givetvis ett positivt alternativ.
5. Vad gäller kvarteret Båtbyggaren finner föreningen förslaget att minska markutrymmet för den maritima verksamheten tveksamt. Varvsverksamhet har funnits här i över hundra år. Möjligheter till kommande expansion inom kvarteret bör finnas kvar.

LHF får tyvärr konstatera att man inte på någon punkt tagit hänsyn till framförda synpunkter. Liknande synpunkter har framförts i ett stort antal yttranden från sakägare och organisationer. Hanteringen av frågan kring strandskyddet och den föreslagna markhöjningen och dess negativa påverkan på det vackra naturlandskapet har särskilt upprört många. Kommentarer till denna omfattande kritik är anmärkningsvärt intetsägande: man anser sig ha särskilda skäl för att upphäva strandskyddet; beträffande markhöjningen anger man bl a att Beijer AB sanerade marken till en bestämd nivå och inte fyllde upp den tidigare högre marken konsekvent (det var verkligen inte fråga om några 2-3 meter!). Beträffande

utsiktsmöjligheter säger man att Varvsvägen och Brädgårdsvägen utkommer att utgöra siktfällt. Det var självfallet inte bara detta som efterfrågades.

I samrådsförslaget redovisades ambitiösa antikvariska undersökningar och en hög kulturhistorisk värdering av tegelhuset som föreslogs få planbestämmelse till skydd för detta värde. Den föreslagna höjningen av huset avstyrktes dock av LHF. Nu har man helt ändrat inställning till denna byggnad. Den föreslås nu, ett år senare, att rivas bl a på grund av att den på senare tid förfallit – staden själv är ägare. Man säger ”för att genomföra byggnation av kvarteret krävs att huset lyfts för att komma i ny marknivå” och det skulle vara mycket kostsamt. Har man för avsikt att bevara byggnaden bör den givetvis bevaras på ursprunglig nivå och omgivande byggnadsplaner anpassas härtill.

Lidingö Hembygdsförening avstyrker bestämt att granskningsförslaget till detaljplan för kv. Brädgården och Båtbyggaren antas.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Strandskydd

Det stämmer att strandskyddet i och med ny detaljplaneläggning inträder i en del av kvarteret Brädgården och att kommunen måste hävda särskilda skäl för att upphäva strandskyddet. Kontoret finner sig ha särskilda skäl för att upphäva strandskyddet, en bedömning som delas med Länsstyrelsen. Planförslaget medför att en större yta längs strandlinjen blir allmänt tillgänglig samt strandskyddad, vilket innebär en förbättring jämfört med dagens läge då inget strandskydd finns på platsen.

I den sydöstra delen av planområdet, inom naturmark, föreslog kontoret att strandskyddet skulle upphävas för att möjliggöra en utkiksplats. Som särskilda skäl angavs att utkiksplatsen behöver ligga vid vattnet samt att upphävandet sker för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse. Länsstyrelsen delar inte den bedömningen och kontoret har korrigerat plankartan i enlighet med Länsstyrelsens bedömning. Således har förslaget om att upphäva strandskyddet inom sydöstra parkmarken tagits bort.

Markhöjning

I dag ligger kvarteret Brädgården och Båtbyggaren på en lägre nivå än de omgivande gatorna Elfviksvägen och Timmervägen. Marknivån inom Brädgårdskvarteret var delvis högre innan den före verksamhetsutövaren Beijer AB sanerade marken. Beijer AB sanerade till en bestämd nivå och fyllde inte upp marken på ett konsekvent sätt, utan lämnade delvis kvar schaktbotten. Ur denna aspekt är inte dagens topografi den naturliga, utan delvis konstgjord.

Marken föreslås höjas för att ge bebyggelsen en mer enhetlig höjdsättning där de nya husen inte hamnar för lågt i förhållande till omgivande gator; dagvatten behöver kunna rinna av och bort från de nya husen och tomterna. Ekbackevägens förlängning

gör också att det fodras markuppfyllnad lokalt i östra delen av planområdet för att den nya gatusträckningen inte ska få för brant lutning. Den höjda marken syftar också till att grundläggningsnivån för de nya bostäderna ska bli över +2,7 meter över havsnivån, vilket är lägsta rekommenderade nivå från länsstyrelsen ur översvämningssynpunkt. I föreslagen höjdsättning av området är utgångspunkten också att det naturligt sluttande landskapet ska bevaras. För att inte höja upp marken mer än nödvändigt förses radhuskvarteret med ett mindre svackdike mot Elfviksvägen. Det norra villakvarteret föreslås höjdsättas med ett lågstråk inom trädgårdarna så att dagvatten kan ledas bort.

Att låta bli att bebygga Brädgårdskvarteret

Kontoret finner att inre Kyrkviken utgör en fantastisk boendemiljö som kan tillgängliggöras för fler. I avvägningen mellan att ianspråkta tidigare helt orörd naturmark eller att ianspråkta gammal, förorenad industrimark för omvandling till bostadsmark, bedömer kontoret att det finns större värden med att omvandla gammal industrimark. Eftersom marken i dag är förorenad kommer den inte att bli tjänlig som jordbruksmark igen. Däremot kan den saneras tillräckligt för att bli lämplig för bostads- och parkändamål.

Tegelhuset

Byggnaden har förändrats under sin levnad och på senare tid förfallit. Byggnaden är kraftigt förorenad av industriell användning och grundläggningen är låg i förhållande till omgivningen. Detta sammantaget gör att det krävs omfattande tekniskt svåra och tidskrävande insatser för att bevara tegelbyggnaden för framtiden och göra den lämpligt som bostadskomplement.

För att kunna genomföra byggnation av kvarteret krävs att huset lyfts för att komma i ny marknivå samt att det saneras invändigt. De beräknade kostnaderna för detta skulle utgöra en betydande del av helhetskalkylen för utbyggnationen och anläggandet av detaljplanen i sin helhet. Med den ekonomiska aspekten i beaktande bedöms det inte som rimlig hushållning att bevara huset. Därför föreslås att tegelhuset rivs i samband med att man iordningsställer byggklara tomter. Ambitionen är att tegelstenar kan återanvändas inom projektet.

Naturskyddsföreningen Lidingö

I Naturskyddsföreningens yttrande över samrådsförslaget till rubricerade detaljplan framförde vi att vi inte kan finna att det föreslagna upphävandet av strandskyddet inom en del av området skulle ha lagligt stöd.

Vi noterar att man i det reviderade förslaget till detaljplan inte har beaktat våra synpunkter. Vi vidhåller dock vår uppfattning.

Liksom i samrådsförslaget hänvisar man till ett av de i Miljöbalken angivna sju särskilda skäl som kan medge undantag från det obligatoriska strandskyddet,

nämligen att "Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften" (MB kap 7, 18 c § p 1).

Som man mycket riktigt skriver i planförslaget är området inhägnat och allmänheten saknar tillträde till området. Vi har ingen uppgift om varför området fortfarande är inhägnat, men om där pågår en sanering är det naturligtvis bra.

Någon verksamhet pågår dock inte i området, och har inte förekommit där sedan Beijer lämnade området 2015. Den lagparagraf som man hänvisar till är således inte tillämplig.

Förslaget redovisar inte heller vilken verksamhet som i dag skulle förekomma i området. Man skriver att området varit ianspråktaget sedan tidigt 1900-tal, att området är inhägnat och att allmänheten saknar tillträde. Detta är riktigt, men saknar naturligtvis relevans i ärendet.

En hänvisning till den angivna paragrafen i Miljöbalken kräver att man klart och tydligt anger på vilket sätt området är ianspråktaget nu, inte historiskt. Detta gör man inte. Det aktuella stycket i förslaget innehåller i stället formuleringar som är klart vilseledande.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Strandskydd

Det stämmer att strandskyddet i och med ny detaljplaneläggning inträder i en del av kvarteret Brädgården och att kommunen måste hävda särskilda skäl för att upphäva strandskyddet. Kontoret finner sig ha särskilda skäl för att upphäva strandskyddet, en bedömning som delas med Länsstyrelsen. Planförslaget medför att en större yta längs strandlinjen blir allmänt tillgänglig samt strandskyddad, vilket innebär en förbättring jämfört med dagens läge då inget strandskydd finns på platsen.

Området är inhägnat på grund av att ytterligare sanering ska göras innan det blir en lämplig miljö för människor att vistas långvarigt i. Ett genomförande av detaljplanen innebär sedan att dagens höga stängsel tas bort och en större strandnära yta blir tillgänglig för allmänheten.

I den sydöstra delen av planområdet, inom naturmark, föreslog kontoret att strandskyddet skulle upphävas för att möjliggöra en utkiksplats. Som särskilda skäl angavs att utkiksplatsen behöver ligga vid vattnet samt att upphävandet sker för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse. Länsstyrelsen delar inte den bedömningen och kontoret har korrigerat plankartan i enlighet med Länsstyrelsens bedömning. Således har förslaget om att upphäva strandskyddet inom sydöstra parkmarken tagits bort.

Storstockholms brandförsvär (SSBF)

SSBF har av Miljö- och stadsbyggnadskontoret på Lidingö stad erbjudits möjligheten till yttrande i rubricerat ärende. SSBF har inget att tillägga i ärendet och anser att tidigare kommunicerade synpunkter är bemötta.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet noteras.

Telia Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Yttrandet noteras.

Kyrkvikens vänner

Kyrkvikens Vänner noterar att planförslaget i väsentliga delar är oförändrat trots det stora antal väl befogade invändningar som framkom i samrådet. Är samrådet bara ett spel för gallerierna? Är invånarnas engagemang helt utan betydelse? Bevarandet av den strandnära topografin i det inre av Kyrkviken och områdets unika miljö- och naturvärden borde vara av hög prioritet i stadens miljöprogram. Vi avstyrker granskningsförslaget i dess helhet och upprepar här våra synpunkter:

1. Det omfattande markarbete med mycket stora volymer fyllnadsmaterial för den marknivåhöjning som föreslås är ett oacceptabelt ingrepp i landskapet som på ett onaturligt sätt omformar området och får konsekvenser för hela omgivningen. Bevara istället den naturliga topografin, sanera marken och återställ det vackra naturlandskapet så att det kan vara tillgängligt för allmänheten.
2. Strandskyddet träder i kraft vid en planändring och kan bara upphävas om särskilda skäl föreligger. I detta fall uppfylls inte något av de särskilda skäl som krävs för att upphäva strandskydd enligt miljöbalken. Att hävda att marken redan är ianspråktagen är felaktigt då den nu bara är avskild med ett tillfälligt stängsel utan fasta installationer på stadens mark. Det är vilseledande av staden, att i planbeskrivningsdokumentet använda ett inaktuellt fotografi över området. Fotot visar hur det såg ut då området nyttjades som brädgård, inte situationen idag då marken sedan brädgården revs 2015 har fått återgå till naturmark med träd, buskar och örter. Om strandskyddet respekteras behöver inte marknivån höjas och därmed kan den onaturliga landskapsomformningen utgå.

3. Båtverksamheterna har pågående utvecklingsplaner vilka inte framgår av planförslaget och måste tydliggöras. Behåll kvarteret Båtbyggaren för båtverksamheter så att inte parkmark riskerar att tas i anspråk när båtverksamheterna vill expandera i framtiden.

4. Stor hänsyn behöver tas till den känsliga naturmiljön och den vackra kulturmiljön samt den mycket känsliga vattenmiljön i området.

Sammanfattningsvis vill Kyrkvikens Vänner att kv. Båtbyggaren inte planändras utan behålls för båtverksamhet och att kv. Brädgården planändras till parkmark, saneras och återställs till den naturliga strandäng den en gång var och görs tillgänglig för allmänheten som park.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Markhöjning

I dag ligger kvarteret Brädgården och Båtbyggaren på en lägre nivå än de omgivande gatorna Elfviksvägen och Timmervägen. Marknivån inom Brädgårdskvarteret var delvis högre innan den före verksamhetsutövaren Beijer AB sanerade marken. Beijer AB sanerade till en bestämd nivå och fyllde inte upp marken på ett konsekvent sätt, utan lämnade delvis kvar schaktbotten. Ur denna aspekt är inte dagens topografi den naturliga, utan delvis konstgjord.

Marken föreslås höjas för att ge bebyggelsen en mer enhetlig höjdsättning där de nya husen inte hamnar för lågt i förhållande till omgivande gator; dagvatten behöver kunna rinna av och bort från de nya husen och tomterna. Ekbackevägens förlängning gör också att det fodras markuppfyllnad lokalt i östra delen av planområdet för att den nya gatusträckningen inte ska få för brant lutning. Den höjda marken syftar också till att grundläggningsnivån för de nya bostäderna ska bli över +2,7 meter över havsnivån, vilket är lägsta rekommenderade nivå från länsstyrelsen ur översvämningssynpunkt. I föreslagen höjdsättning av området är utgångspunkten också att det naturligt sluttande landskapet ska bevaras. För att inte höja upp marken mer än nödvändigt förses radhuskvarteret med ett mindre svackdike mot Elfviksvägen. Det norra villakvarteret föreslås höjdsättas med ett lågstråk inom trädgårdarna så att dagvatten kan ledas bort.

Strandskydd

Det stämmer att strandskyddet i och med ny detaljplaneläggning inträder i en del av kvarteret Brädgården och att kommunen måste hävda särskilda skäl för att upphäva strandskyddet. Kontoret finner sig ha särskilda skäl för att upphäva strandskyddet, en bedömning som delas med Länsstyrelsen. Planförslaget medför att en större yta längs strandlinjen blir allmänt tillgänglig samt strandskyddad, vilket innebär en förbättring jämfört med dagens läge då inget strandskydd finns på platsen.

Området är inhägnat på grund av att ytterligare sanering ska göras innan det blir en lämplig miljö för människor att vistas långvarigt i. Ett genomförande av detaljplanen innebär sedan att dagens höga stängsel tas bort och en större strandnära yta blir tillgänglig för allmänheten.

I den sydöstra delen av planområdet, inom naturmark, föreslog kontoret att strandskyddet skulle upphävas för att möjliggöra en utkiksplats. Som särskilda skäl angavs att utkiksplatsen behöver ligga vid vattnet samt att upphävandet sker för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse. Länsstyrelsen delar inte den bedömningen och kontoret har korrigerat plankartan i enlighet med Länsstyrelsens bedömning. Således har förslaget om att upphäva strandskyddet inom sydöstra parkmarken tagits bort.

Kvarteret Båtbyggaren

Kvarteret Båtbyggaren ägs av Lidingö stads tomtaktiebolag, som hyr och arrenderar ut byggnader respektive mark till olika verksamhetsutövare. Vissa verksamhetsutövare har inte nytta av att specifikt ligga vid vattnet. Kommunens avsikt är att prioritera de marinrelaterade verksamheterna när verksamhetsområdet minskar, vilket gör att deras ytor inte behöver minska.

Lidingö stad

Miljö- och hälsoskyddsensheten

Överlag en bra plan, välskriven och genomarbetad. Har några få synpunkter i granskningshandling.

Plankartan/planbestämmelser/beskrivning

Det saknas viss numrering, till exempel m7 och a4.

Strandskydd

1. Särskilda skäl. Sid 17

Otydligt i texten vilka skäl som används i vilka områden. Ett sätt att förtydliga de olika särskilda skälen som åberopas är t.ex. att färgmarkera de olika delarna.

Vatten

Sid 20.

Lägg till Kyrkviken i avsnittet om vatten (under tabellen). Kyrkviken, som är en del av vattenförekomsten Asrikefjärden, har dålig ekologisk status på grund av store mängder växtplankton och höga halter av näringsämnen fosfor och kväve.

Sid 31. Ändra mening till: I kustinventeringen som utfördes 2015 bedömdes vattenmiljön hysa vissa naturvärden, med potential för höga naturvärden om påverkan från bland annat båttrafiken kan minska på sikt. Området har till exempel

mycket goda förutsättningar för att bli ett värdefullt lek- och uppväxtområde för fisk.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Plankartan/planbestämmelser/beskrivning

Synpunkten noteras och numreringen har setts över.

Strandskydd

Området där strandskyddet föreslogs upphävas för att möjliggöra uppförande av utkiksplats eller dylikt för allmänheten har tagits bort. Det innebär att kontoret bara hänvisar till ett särskilt skäl för att upphäva strandskyddet. Plankartan och planbeskrivningen har uppdaterats och förtydligande har gjorts i illustrationen.

Vatten

Planbeskrivningen har korrigerats.

Tekniska förvaltningen

En kommentar gällande planbeskrivning, sidan 31, Natur och park, nulägesbeskrivning, tredje stycket, sista meningen:

"Släntens trädridå bedöms inte omfattas av det generella biotopskyddet, eftersom träden står i omedelbar anslutning till byggnader samt inte är planterad."

Även om träd inte är planterade kan de mycket väl omfattas av generellt biotopskydd.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Synpunkten noteras och sista meningen i avsnittet "Natur och park" har korrigerats.

Sakägare

Svaren till sakägare och privatpersoner har samlats under temarubriker på s.44-50 i granskningsutlåtandet. Yttranden från näringsidkare inom kvarteret Båtbyggaren besvaras efter respektive yttrande.

Sakägare 1 Marinhallen

Marinhallen har kommit in med två yttranden, listade som yttrande 1-2 nedan.

Yttrande 1

Vi på Marinhallen har nu studerat handlingarna för den nya detaljplanen avseende kv. Brädgården och Båtbyggaren som du skickade över till oss förra veckan. Då har frågor och funderingar som kanske påverkar oss dykt upp:

1. På plankartan, bland beteckningarna som reglerar parkmarken öster om Marinhallen, står det bland annat M7. Vi kan inte hitta någon förklaring till M7. Vad betyder det?
2. Vi kan utläsa på många ställen i handlingarna att de marina verksamheterna skall vara kvar och att den totala ytan räcker till det. Det tycker vi självklart är bra. Vi tar för givet att det gäller alla tre marina verksamheterna (Marinhallen, Seacastle och Sjöboden). Stämmer det?
3. I planbeskrivningen, under genomgången av arrendatorer (s63-66), står det att båda våra nuvarande infarter kommer att omöjliggöras och att "omlokalisering/annan lösning" krävs. Vad, konkret, betyder detta i vårt fall? Kan ni utveckla vad ni menar med "omlokalisering" respektive "annan lösning"?

Yttrande 2:

Marinhallen Lidingö har följande synpunkter på granskningsförslaget för Kv Båtbyggaren och Brädgården:

Detaljplanen innebär att samtliga utfarter från verksamhetsområdet mot Brädgårdsvägen stängs av. Detta medför en stor begränsning för oss och för övriga verksamhetsutövare i den östra delen av Kv Båtbyggaren. Att i det läget även stänga av den utfart som vi har söderut mot "Hamnplanen" genom att planlägga Hamnplanen som Park motsätter vi oss. Syftet med att planlägga Hamnplanen som Parkmark är enligt detaljplanen att "säkerställa allmänhetens tillgänglighet till promenadstråket". Vi kan inte se att allmänhetens tillgänglighet på något sätt är hotad och vi har därför ingen förståelse för att användningen av Hamnplanen ska begränsas. Vi ifrågasätter också om det är korrekt att planlägga marken som parkmark. I Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) står: "Användningen park ska tillämpas för områden för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda." Hamnplanen skall ju även i fortsättningen vara en grusplan med kaj och det är ju inte så att den ligger inbäddad i en park. För oss är tillgängligheten till våra verksamheter viktigast och det skulle till exempel gå att lösa genom att:

- marken tas bort från planområdet och därmed förblir industrimark,
- marken planläggs som "Annan allmän plats"
- vi får ett undantag inskrivet vilket tillåter utfart från Brädgårdsvägen 6.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Beteckning m₇

Beteckningen m₇ i granskningsversionen var ett planformaliafel. I antagandehandlingen har plankartan nu uppdaterats med en planbestämmelse m₇ som avser att bullerplank ska uppföras i gräns mellan kvarteret Båtbyggarens östra del och park.

Kvarteret Båtbyggaren och den marina verksamheten

Detaljplanen i sig slår inte fast exakt vilka verksamheter som ska vara kvar inom kvarvarande del av kv. Båtbyggaren. Men den politiska inriktningen är att marinanknutna verksamheter ska prioriteras. Det kommer att bli enskilda förhandlingar mellan fastighetsägaren Lidingö tomt AB och respektive arrendatorer/hyresgäst.

Det kvarvarande verksamhetsområdet inom kv. Båtbyggaren kommer att behöva koncentrera sina utfarter västerut mot Varvsvägen. Detta innebär att vissa verksamheter kan behöva omlokaliseras inom kvarteret så att de kan ordna lämpliga utfarter mot Varvsvägen. En annan lösning skulle t.ex. kunna vara att man gör överenskommelser mellan olika arrendatorer så att dessa får köra över varandras arrenderade mark.

Sakägare 2 Seacastle AB

Detaljplaneförslaget innebär bl a att den mark som ligger i kv Båtbyggarens norra del bebyggs med bostäder. I gällande detaljplan är hela kv Båtbyggaren ett verksamhetsområde. Verksamhetsområdet arrenderas i sin västra del av Seacastle t.o.m. 2033. Under perioden då detaljplaneförslaget har utvecklats har Seacastle AB varit delaktig och framfört krav på förändrad upplåtelseform för att den norra delen av området skulle utgå ur arrendet.

Då beslut gällande vårt krav ej beaktats kan vi inte ställa oss bakom planen och förutsätter att vi kvarhåller vår arrenderade mark som i detaljplaneförslaget nu är planerat för radhus.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Diskussion och samordning pågår mellan fastighetsägaren Lidingö stads tomt AB och hyresgäster/arrendatorer avseende disponeringen av kvarvarande verksamhetsområdet i kv. Båtbyggaren. Marinanknuten verksamhet ska prioriteras. Kontoret har goda förhoppningar om att komma fram till bra lösningar som verksamhetsutövare blir nöjda med. Om en överenskommelse inte skulle nås gällande att det befintliga arrendeavtalet ska sägas upp i förtid, kommer byggnation av radhus att påbörjas först efter år 2033 då arrendeavtalet senast kommer att avslutas.

Sakägare 3 Sjöboden Jollesport Lidingö AB

I egenskap av företrädare för sjöboden Jollesport får undertecknad härigenom inkomma med följande yttrande över Stadens uppdaterade planförslag avseende kv. Brädgården och Båtbyggaren, daterat 2023-02-03. Som tidigare meddelats är Sjöboden Jollesport en Båttillbehörs affär och importör av segeljollar. Sjöboden Jollesport har haft sin verksamhet i kvarteret Båtbyggaren i nuvarande regi sedan 1990. Sjöboden ligger centralt på Lidingö, mitt i mellan alla båtklubbar och varv på det "båttäta" Lidingö. Vi har av Lidingö Kommun blivit lovade att få vara kvar och bedriva vår verksamhet i samma område. Vi vet och hör dagligen att Lidingöbor uppskattar vår verksamhet.

Skulle vi bli tvungna att flytta butiken i området, kvarteret Båtbyggaren, från delvis nybyggda lokaler utgår vi från att kommunen ersätter oss som kompensation för ny byggnation, flytt kostnader och utebliven försäljning.

Vi vidhåller de ståndpunkter som framfördes i vårt tidigare yttrande finns återgivet i Stadens samrådsredogörelse.

Exploatering av fastigheterna Båtbyggaren 1 och 2

Efter att ha tagit del av Stadens samrådsredogörelse samt de remissvar som inkommit från berörda sakägare m.fl. ställer vi oss än mer kritiska till att kvarteret Båtbyggaren bebyggs med bostäder istället för att även fortsättningsvis ge lokala företag en möjlighet att bedriva båtbyggeri, båtvarv och andra maritima verksamheter på Lidingö.

Redan tidigare har vi påtalat att maritima verksamheter har förekommit i kvarteret Båtbyggaren alltsedan området ursprung och att dylika verksamheter således bildar en länk till områdets kulturhistoria. Kommunens intresse av att bygga bostäder bör således inte ges försteg framför det lokala näringslivets intresse av fortsatt tillgång till marken i enlighet med den historiska användningen.

Det anförda gäller enligt vår mening särskilt som näringslivets efterfrågan på mark synes vara fortsatt stor samtidigt som Staden uppger sig ha som målsättning att vara en attraktiv stad för företag. Inom kvarteret Båtbyggaren finns det också, till skillnad från kvarteret Brädgården, flertalet befintliga arrendatorer som önskar driva och vidareutveckla sina befintliga verksamheter men som i anledning av Stadens planer behöver sägas upp och avflytta eller omlokaliseras mot sin vilja för att planen ska kunna realiseras.

Stadens ambition att Lidingö ska vara en attraktiv stad för företag framgår av gällande översiktsplan, där det under avsnittet "Näringsliv" (s. 129) anges att näringslivets behov av mark, lokaler och förbättrad infrastruktur behöver beaktas för att bevara Lidingö Stad som en attraktiv stad för företag. Det anges vidare att näringslivets efterfrågan på mark är stor för företagsetableringar inom lager, hantverk och lättare industri samt för befintliga företag med behov av att expandera.

I översiktsplanen anges även, beträffande fritidsbåtshamnar (s. 128) att båtlivet på Lidingö är aktivt samt att efterfrågan på båtplatser är stor samt förväntas öka i takt med befolkningsökningen. Vidare anges att intresse finns för både nya gästhamnar och utveckling av befintliga hamnar med servicefunktioner som ramper, tankning och fler ytor för upplag.

Staden påtalar också att möjligheterna för båtägare att kunna göra miljövänliga val behöver förbättras genom god tillgänglighet till båtbottentvättar, spolplattor och mottagningssystem för toalettavfall från fritidsbåtar.

Översiktsplanens innehåll om näringslivets behov av mark samt att det finns en stor och ökande efterfrågan på båtplatser och (därmed sammanhängande maritima tjänster) talar enligt vår mening mot att Båtbyggaren ska bebyggas med bostäder.

Enligt vår mening har en rimlig avvägning av motstående intressen inte gjorts vad gäller kvarteret Båtbyggaren. En exploatering av fastigheterna Båtbyggaren 1 och 2 med bostäder kommer enligt vår mening kraftigt begränsa möjligheterna att bedriva och utveckla befintliga verksamheter samtidigt som nyetableringar på platsen helt och hållet omöjliggörs. Detta till förmån för ett fåtal radhus. Befintliga och nya verksamheter bör istället ges långsiktiga förutsättningar att verka och expandera allteftersom behov uppstår.

Av remissvaren från Stadens samrådsredogörelse framgår även att de lokala näringslivsföreningarna Lidingö Näringsliv och Lidingö vänner motsätter sig att kvarteret Båtbyggaren bebyggs med bostäder, med ett liknande resonemang:

Båtbyggaren 1 och 2 – den föreslagna bebyggelsens utformning, placering.

Bebyggelsens utformning och placering

Oaktat att vi motsätter oss bostadsbebyggelse inom kvarteret Båtbyggaren har vi följande synpunkter på den föreslagna bebyggelsens utformning, placering samt de risker och olägenhet byggnationen kan komma att innebära för vår verksamhet.

Vi motsätter oss för det första den föreslagna omfattande markhöjningen inom kvarteret Båtbyggaren.

Av Stadens uppdaterade planbeskrivning (s. 26) framgår att marken inom kvarteret Båtbyggaren planeras att höjas väsentligt och att höjningen ska vara som störst, 1,4 meter, under den radhuslänga som föreslås byggas närmast Elfviksvägen. Som tidigare anförts sluttar marken i dagsläget naturligt från Canadaradhusen ned mot Kyrkviken. Stadens planförslag innebär att den planerade nya radhuslängan helt eller delvis kommer att ligga högre än såväl Elfviksvägen, tomterna på Canadastigen samt Canadaängen (se Stadens planbeskrivning, s.27). Markhöjningen kommer vidare i princip omöjliggöra för sjöboden att bedriva sin nuvarande verksamhet eftersom angränsande mark skulle ligga i höjd med taket på vår fastighet.

Markuppfyllnaden om 1,4 m tillsammans med radhusens föreslagna högsta nockhöjd om 9 m innebär att den föreslagna radhuslängan skulle nå en höjd om 10,4 m över aktuell marknivå. Radhuslängan är därtill föreslagen att placeras mycket nära den verksamhet vi bedriver idag.

Risker för bebyggelsen på Canadastigen

Av planen synes det även framgå att det skall upprättas ett bullerplank direkt i anslutning till vår verksamhet. Detta bullerplank synes omöjliggöra allt tillträde till

vår fastighet medförande att vår verksamhet inte skulle kunna komma att bedrivas på avsett sätt. Här måste stora förändringar i planarbetet ske.

Av planen framgår vidare att tillträdet till vår verksamhet framgent skall utgöras av park- eller promenadmark. Detta skulle medföra att tillträde per bil till vår butik omöjliggörs. Tillträde per bil är mycket viktigt då vi mottar leveranser på regelbunden basis. Vidare behöver våra kunder nå oss per bil. Planen har även sin brist i hur kommande parkeringsfrågor skall hanteras.

Det är viktigt för oss alla inom området varande marina näringsidkare får garantier på att få vara kvar inom området och att avtal innehållande en långsiktig trygghet erbjuds eller att vi likt kommande radhusköpare också bereds möjlighet att förvärva den mark på vilket vi i dag bedriver vår verksamhet.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Kvarteret Båtbyggaren och den marina verksamheten

Diskussion och samordning pågår mellan fastighetsägaren Lidingö stads tomt AB och hyresgäster/arendatorer avseende disponeringen av kvarvarande verksamhetsområdet i kv. Båtbyggaren. Marinanknuten verksamhet ska prioriteras. Kontoret har goda förhoppningar om att komma fram till bra lösningar som verksamhetsutövare blir nöjda med.

Bebyggelsens utformning och placering

Marken för radhuskvarteret sluttar söderut och möter befintlig marknivå i höjd med den nya Mittvägen/Ekbackevägens förlängning. Därefter kommer Båtbyggarens verksamhetsområde med befintliga byggnader (se sektionen c-c, planbeskrivningen s. 28). Parkmarken mellan bostäderna och vattnet ska behålla dagens marknivåer. Endast mindre lokala markuppfyllnader för exempelvis uppbyggnad av gångstigar eller att jämna ut gropiga markpartier tillåts inom parkmarken. Detta innebär att de södra villatomterna sluttar i likhet med befintlig topografi för att möta parkmarken på ett bra sätt.

För att få till ett trevligt bostadsområde som existerar sida vid sida med marin verksamhet, krävs vissa åtgärder. Ett bullerplank längs kv. Båtbyggarens norra och östra sida krävs för att få en god ljudnivå i enlighet med bullerförordning. För att hålla isär verksamhets- och bostadstrafik i rimlig utsträckning, är det också görligt att Båtbyggarens verksamheter koncentrerar sina utfarter västerut mot Varvsvägen. I den planerade omdisponeringen av kv. Båtbyggarens verksamhetsområde utgör detta en förutsättning.

Sakägare 4 Fatburens samfällighetsförening

Fatburens samfällighet har kommit in med fyra yttranden, listade 1-4 nedan.

1. Tung trafik med material på Elfviksvägen riskerar påverka våra hus som är byggda på sjöbotten med sättningar och annat som följd. Vägen är inte dimensionerad för denna enorma mängd tung trafik det skulle innebära risk för våra byggnader (inte minst de närmst vägen). Skall tung trafik gå med material på Elfviksvägen kräver vi att det görs en besiktning av husen innan arbetet börjat. Samt att det följs upp med en "slutbesiktning" efter arbetet är genomfört.
2. Då omfattande pålningsarbeten ska göras och att vissa av hus ligger på lera kan detta arbete orsaka glidningar, rörelser och sprickor i husen. Något som oavsett transport av massa och material talar för att en besiktning av närliggande hus innan arbetet påbörjas bör ske (samt en slutbesiktning).
3. Det står bara beskrivet att det bara är radhusen på Canadastigen som kommer tas till hänsyn. Skulle vilja utöka detta till att gälla även Fatburen samfällighetsföreningen vars huskroppar också är i direkt anslutning.
4. Då räknar jag med att våra hus ingår i mellanbesiktningarna som ska genomföras.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Synpunkterna noteras. I enlighet med framtagna riskanalys ska för- och slutbesiktningar göras för omgivande bebyggelse i samband med byggnation. Vibrationsmätare ska vara uppsatta under byggnationstiden. Ett förtydligande kring kvarteret Fatburen har lagts till i planbeskrivningen.

Sakägare 5

Synpunkter på granskningsförslag avseende detaljplan för kv. Brädgården och Båtbyggaren omfattande fastigheterna Brädgården 5:13, Brädgården 5:14 med flera i stadsdelen Bo

Ett genomförande av den föreslagna detaljplanen förutsätter access till området via Elfviksvägen. Vid nämnda väg ligger de byggnadsminnesförklarade radhusen. Fastigheten Canadastigen 1 uppvisar synliga skador orsakade av sättningar i vägbanan samt vibrationer. Redan idag finns en problembild som inte är kvantifierad och redovisad i rubricerat förslag. En ytterligare exploatering förvärrar en redan idag problematisk situation om inte åtgärder vidtas gällande Elfviksvägens sträckning förbi nämnda radhus.

Vi kan inte tillstyrka planen enligt rubriken utan att få de geologiska förutsättningarna redovisade, samt hur man avser att neutralisera eller eliminera problem kopplade till mark och vägbeskaffenhet, för dagens situation vid Elfviksvägen samt situationen vid rubricerad exploatering.

Beträffande ekonomisk redovisning av projektet bör åtgärder för att rätta till redovisade problem enligt ovan ingå.

Sakägare 6

Vi är positiva till att staden planerar en för området passande bebyggelsen men ser i samband med detta potentiella risker/problem. Följande punkter önskar vi att Lidingö Kommun utreder och återkommer med mer information kring;

1. Parkering

Redan idag är det begränsat med parkeringsutrymme för boende på Canadastigen. Det finns idag parkeringsplatser på Canadastigen, Varvsvägen samt Brädgårdsvägen. Canadastigen är en smal gata, egentligen för smal för att parkera på. Tex kommer räddningsfordon inte fram på gatan. Står en större bil parkerad försvinner även framkomligheten för personbilar. Gatan rymmer heller inte alla boendes bilar vilket gör att vi boende är beroende av parkeringarna som idag finns på Brädgårdsvägen och Varvsvägen. På Varvsvägen utnyttjas många av platserna för skollämning, utflyktparkering etc. Tyvärr är det allt för ofta långtidsparkerade bilar, släp och husbilar där. Det gör att antalet platser för boende på Canadastigen, där detta många gånger är den enda möjliga närliggande parkeringsytan, begränsas. Att parkeringsplatserna på Brädgårdsvägen planeras att tas bort i samband med den nya byggnationen ser vi som ett stort framtida parkeringsproblem eftersom dom som parkerar där idag kommer att behöva parkera någon annanstans. Frågan är då var? En lösning är istället att behålla parkeringen på Brädgårdsvägen och låta den gå hela vägen ner till vattnet likt Varvsvägens parkering. Med detta som bakgrund undrar vi hur Kommunen tänkt lösa parkeringen i framtiden, dvs när det dessutom kommer att vara fler bostäder/människor/bilar i området i och med den nya bostadsbebyggelsen. Hur många parkeringsplatser per hus/radhus kommer det att bli? Det kommer säkert vara flera familjer som har mer än en bil. Vi vill att Kommunen i planen tar höjd för det och planerar in parkeringar i det nya området. Om Brädgårdsvägens parkering försvinner och dom nya familjerna inte får plats med sina bilar inom området kommer dom få platser som finns kvar på Varvsvägen inte räcka till. Vi ser ett uppenbart problem med tillgång till parkering då det redan idag kan vara ett problem att hitta parkering, framför allt på kvällar och helger. Här måste det finnas en tydlig och genomtänkt plan som även kommuniceras till oss boende.

2. Risk för översvämning i trädgård

Redan idag har vi ibland problem med att vår trädgård översvämmas vid skyfall. Vi är oroad att detta kommer bli ett problem och kanske tom ett stort problem med en så stor höjning av marken på andra sidan Elfviksvägen. Trädgårdarna och Canadastigen skulle ligga som i en gryta. Den naturliga avrinningen skulle helt försvinna. Här önskar vi mer information och kommunikation från Kommunen kring hur det är tänkt så att det inte blir sämre än vad det är idag. Kommer diket och ridvägen på Båtbyggarens sida att finnas kvar?

3. Ansvar?

Ovan beskrivet i punkt två gör också att vi undrar hur en försämring kan undvikas med "självbyggartomter". Vem ansvarar för att ett så viktigt markarbete, som en stor markhöjning innebär vg tex avrinning, är korrekt utfört? Det är också önskvärt eftersom vi bor så nära att det sätts ett sista slutdatum för när samtliga hus ska vara klara så att det inte blir ett onödigt utdraget byggprojekt.

4. Visuellt hänsyn till område

Kommer det finnas liknande regler som för Canadastigen vad gäller vilken växtlighet etc de nya husen ska ha runt sina tomter? Kommer det finnas regler för höjd på staket eller kommer de nya husen kunna omgärdas av tex bullerplank?

5. Skaderisk och ansvar

Husen på Canadastigen är gamla och kan vara känsliga för tung trafik. Det går inte att utesluta att husen kan skadas av tex tunga transporter med schaktmassor och pålningsarbete. Kommer Kommunen göra någon förberedande geoteknisk undersökning och följa upp eventuella skador för husägare? Kommer Kommunen täcka alla eventuella kostnader som uppstår i samband med detta?

6. Visualisering

För att få en uppfattning om hur de nya radhusen/villorna kommer kommer te sig med markhöjning och husens fulla höjd upp till nock vore det önskvärt att få se en sådan gestaltning i en modulerbar 3D-miljö, dvs att man digitalt kan skapa sig en närmast verklig bild av hur bebyggelsen kommer att se ut i "verkligheten" i den idag befintliga miljön. Detta för att vi i närområdet, som kommer påverkas av detta, kan få en uppfattning om hur dom nya husen kommer samverka med befintlig bebyggelse.

7. Vyer

Då Canadaradhusen funnits så länge kan det väl vara önskvärt ur flera aspekter att man fortsättningsvis kan se radhusen i så stor mån som möjligt, tex nere från strandpromenaden och andra sidan vattnet och att man tar hänsyn till det i planeringen av dom nya husen. Kan det nya radhuset tex placeras på ett annat sätt så att Canadaradhusen inte blockas? Det skulle också vara önskvärt om utblicken och utsikten som idag finns från Canadaradhusen togs med som en för oss boende viktig aspekt att i möjligaste mån bevara. Skulle tex hela projektet kunna läggas lite närmare vattnet? Det skulle även synliggöra Canadaradhusens länga i sin helhet i högre utsträckning från strandpromenaden.

8. Vinterförvaring av båtar

Slutligen, var ska alla båtar vinterförvaras? Eller kommer förvaring av båtar upphöra i det här området? Vi vill förvissa oss om att tex Varvsvägen eller Canadaängen inte kommer bli någon ny vinterförvaringsplats för båtarna.

Sakägare 7

I egenskap av fastighetsägare till en intilliggande fastighet ställer jag mig fortsatt positiv till stadens ambition att hålla den planerade bostadsbebyggelsen småskalig och omsluten av träd och grönska och även begränsa hårdgörande ytor. Det är även positivt att den föreslagna bebyggelsens utförande ska utformas med befintlig kulturbebyggelse i närområdet som förebild och att ett gestaltungsprogram utformats.

Jag vill dock framföra följande synpunkter på förslaget:

1. För att förverkliga den plan som föreslås krävs betydande ingrepp i den naturligt sluttande och strandnära topografin. Detta kan komma att negativt påverka det miljö och kultur känsliga område som Kyrkviken utgör. Att förlänga Ekbackevägen kräver åtskilliga meters höjning av marken. Önskvärt vore om det istället går att i möjligaste mån bevara den naturliga topografin.
 2. Den mängd tunga transporter med schaktmassor som krävs för att skapa denna markhöjning, liksom det omfattande pålningsarbete som krävs i den sjönära marken, innebär stor skaderisk för de intilliggande, 115 år gamla, byggnadsminnesklassade Canadaradhusen.
 3. När det gäller hantering av vattenmassor från skyfall, vilka med största sannolikhet kommer att öka i frekvens, behöver en genomtänkt plan för avrinning tas fram. I dag förorsakar avrinningen från höjderna norr respektive öster om planområdet frekventa översvämningar av Elfviksvägen i svackan vid kv. Brädgården. En storskalig höjning med utplaning av marken i planområdet riskerar att försvåra naturlig avrinning ner mot Kyrkviken och öka risken för översvämning.
 4. Parkeringsytan på Brädgårdsvägen planeras att tas bort, vilket påverkar området negativt och ytterligare försämrar för de boende på Canadastigen att parkera. Parkeringen i området är ytterst begränsad och dessvärre parkeras bilar stadigvarande på den smala Canadastigen och förhindrar räddningstjänst och ambulanser från att nå husen. En brand i de kulturminnesmärkta tätt byggda radhusen får förödande konsekvenser, förutom på det rent mänskliga planet, även utifrån det faktum att stora kulturella och arkitektoniska värden för alltid går förlorade.
- Ett antal av husen på Canadastigen har det senaste året bytt ägare och med detta har följt betydligt fler och större bilar som nu blockerar för utryckningsfordon, hemtjänst och varutransporter att komma fram till husen. Parkeringssituationen i området behöver snarast lösas.
5. Slutligen anser jag att det finns ett värde i att värna den båt- och varvsverksamhet som funnits i området sedan dess områdets tillkomst. Förslaget som det presenterats visar inte hur båt- och varvsverksamheten ska kunna fortgå.

Som exempel tas uppställningsplatser för båtar bort men det framgår inte var de i framtiden ska placeras.

Sakägare 8

Med anledning av pågående granskning av rubr. planförslag får jag hänvisa till mitt tidigare yttrande i samband med samrådet. Jag tycker det är märkligt att man inte tagit hänsyn till den avsevärda kritik som riktats mot förslaget från många håll. Den enda förbättring som redovisats är sänkning av höjden på radhusen i Båtbyggaren.

Jag tycker det är anmärkningsvärt att man utgår från att strandskyddsbestämmelserna kan upphävas. Jag yrkar på att de skall respekteras och att därmed den södra delen av kvarteret Brädgården inte

bebyggs. Jag anser att den naturliga topografin skall respekteras och att marken inte skall höjas som föreslås. Den vackra vyn mot naturlandskapet och Kyrkviken måste finnas kvar. Bebyggelse i kvarteret Brädgårdens norra del kan accepteras, men den måste vara småskalig och helst i form av radhus. En kvalificerad gemensam utformning måste eftersträvas. Vad gäller föreslagen radhusbebyggelse i kvarteret Båtbyggaren mitt för min fastighet får - om den kommer till stånd - inte bli för hög och lite tråkigt är att den visar baksidan mot Elfviksvägen. Och vart skall båtarna ta vägen?

Jag har hela min idag mycket vackra utsikt över området, vandrar så gott som dagligen längs Kyrkviksstranden och är synnerligen angelägen om att ny bebyggelse inom området skall kunna ses om en tillgång. Men jag har heller inte alls något emot att hela kvarteret Brädgården lämnas obebyggt som park.

Jag oroas också över ökad trafik under byggtiden och dess påverkan på våra fastigheters grunder.

Parkeringsfrågan för oss på Canadastigen löses inte genom detta förslag.

För övrigt anser jag att man inte ska bebygga området överhuvudtaget.

Sakägare 9

Som fastighetsägare får jag anföra följande:

De synpunkter som jag lämnade i samrådet gäller fortfarande (biläggs nedan). Det är förvånande att man inte tagit hänsyn till de många - ofta sammanfallande - negativa yttranden som lämnades då framför allt rörande den föreslagna omfattande markhöjningen - upp till 3 meter - inom kv Brädgården, Ekbackevägens förlängning och bristande hänsynstagande till det mycket vackra naturlandskapet med utblickar mot Kyrkviken. Många har också anfört att strandskyddet bör hävdas i sin helhet, att berörd mark inte varit ianspråktagen sedan 2015 och verkligen inte saknar betydelse för strandskyddets syften. För att kunna medge dispens från strandskyddet erfordras att skälet härtill är tyngre än strandskyddsintresset. Att

möjliggöra anläggandet av tre enskilda villor med tomter kan knappast anses vara ett särskilt tungt skäl.

Förvånande är också det nya ställningstagandet – den enda större skillnaden mot samrådsförslaget – som gäller det kvarstående tegelhuset. Här redovisade man tidigare ambitiösa antikvariska utredningar och förslag till skyddsföreskrifter i planen. Den då förslagna höjningen av huset var dock givetvis inte acceptabel. Nu säger man att huset måste rivas bl a pga förfall – det är ju staden själv som äger huset., Det är inte självklart att byggnaden skall användas som bostadskomplement. Ev nybebyggelse borde i stället ha anpassats till huset som det ligger på plats om man, som ursprungligen var avsikten, ville bevara byggnaden.

Betr. föreslagen bebyggelse i kv Båtbyggaren har också stark kritik framförts av många. Den marina verksamheten behöver utvecklingsutrymme. Frågorna rörande konsekvenserna för oss kringboende av de omfattande transporter av markutfyllnadsmaterial, av själva markarbetet, pålningar och den kommande byggnadsverksamheten om planen trots allt skulle genomföras har medfört en ökande oro framför allt hos de boende på Canadastigen. Redan tidigare har framför allt det byggnadsminnesförklarade radhusområdets västra flygel drabbats av allvarliga sättningsproblem. Synnerligen anmärkningsvärt är att man felaktigt anger (s 41 i planbeskrivningen) att marken norr om Elfviksvägen ej bedöms vara skredbenägen (ingen lera samt liten jordmäktighet).

Hur man har tänkt när man nämner önskvärda studier av alternativa tillfälliga transportvägar för att undvika Elfviksvägen (s 43 i planbeskrivningen) är en gåta. Byggväg över Canadaängen eller vattenväg genom sundet vid Ekholmsnäs?

Samråd med oss – och allmänheten på Lidingö – borde enligt PBL ha ägt rum redan innan man påbörjade detaljplaneringen eftersom gällande översiktsplan anger annan användning av kvartersmarken i bägge kvarteren. Då hade man måhända sluppit den allvarliga kritik som nu föreligger och kunnat i komma överens om en för många acceptabel planutformning.

Sammanfattningsvis avstyrker jag planförslaget i sin helhet.

Sakägare 10

Med anledning av föreslagen planändring för kvarteret Brädgården och Båtbyggaren vill vi framföra följande synpunkter.

Den föreslagna markhöjningen är ett omfattande ingrepp i landskapet som på ett onaturligt sätt omformar området, påverkar omgivningen och får konsekvenser för avrinning, ljus och vyer. Bevara istället den naturliga topografin och anpassa bebyggelse och vägdragning efter den.

Förslaget att upphäva strandskyddet uppfyller inte de särskilda skäl som krävs för att upphäva strandskydd enligt miljöbalken. Om strandskyddet respekteras och

eventuell bebyggelse placeras 100 meter från stranden behöver inte marknivån höjas för att undvika översvämning och därmed kan förändringen av landskapet undvikas.

De föreslagna radhusens placering längs Elfviksvägen i öst-västlig linje blir som en "mur" i landskapet för de boende i de byggnadsminnesmärkta radhusen på Canadastigen, som nu har ljus, rymd och sjöglimt. Detta kommer att skymmas om en radhuslänga byggs med den föreslagna placering och nockhöjd. Mer passande skulle vara att bygga radhus eller parhus längs med Brädgårdsvägen och Timmervägen i nord-sydlig linje på kvarteret Brädgården. Det skulle kunna vara två rader i nord-sydlig linje istället för de föreslagna villorna.

Platsen för de föreslagna radhusen och parhusen används i dagsläget av båtvarvet som uppläggning av båtar, var ska båtarna ta vägen? Det är bättre att behålla kvarteret Båtbyggaren för båtverksamhet som är mer lämplig användning av låglänt strandnära mark än bostäder som behöver markhöjande, översvämningsskyddande åtgärder.

De byggnadsminnesmärkta Canadaradhusen är gamla och känsliga för markvibrationer. I planbeskrivningen står att radhusen på Canadastigen ej är belägna på lera, med det är felaktigt, då vi vet genom erfarenhet av avloppsgrävningar, att åtminstone delar av husen står på lera. Detta måste tas hänsyn till vid ett eventuellt bygge.

Sammanfattningsvis anser vi att det är bättre behålla kv. Båtbyggaren för båtverksamhet och bygga radhus eller parhus i nord-sydlig riktning på kv. Brädgården ovanför strandskyddslinjen i den naturliga topografin utan markhöjande ingrepp.

Sakägare 11

Som fastighetsägare och närboende vill vi anföra följande:

- Vi finner vi det anmärkningsvärt att man i förslaget inte har tagit hänsyn till de många kritiska synpunkter som lämnats i samrådet rörande ett så omfattande ingrepp i den naturliga topografin som en markhöjning om 3 meter i kv Brädgården skulle innebära.
- Vidare finner vi det anmärkningsvärt att de framförda synpunkterna rörande upphävandet av lagstadgad strandskydd inte har beaktats, då erforderliga skäl för att medge dispens från strandskyddet saknas.
- Vi är vidare kritiska till hur de geologiska undersökningarna i närområdet har genomförts. Undersökning av de västra delarna av området tycks ha förbisett, trots att det är väl känt att marken här består av lerjord med låg bärighet och där fastigheter uppvisar iögonfallande och allvarliga sättningskador till följd av

markvibrationer från den intilliggande bilvägen. Att hävda att det strandnära området vilar på berggrund är missvisande.

- Vi är kritiska till att hänsyn inte tagits till de synpunkter som påtalats rörande Canadaradhusens sköra konstruktion och värde som byggnadsminne. Radhusen är endast grundlagda med gjutna grundmurar, utan vare sig grundplatta eller pålar, vilket gör dem känsliga för förändringar i miljön. Det omfattande markarbete som planeras i planområdet kommer innebära mycket stora och långvariga påfrestningar för de känsliga husen.
- Vi är kritiska till att en riskanalys rörande miljöpåverkan avseende såväl naturvärden som byggnation i närområdet inte har presenterats.

I övrigt kvarstår de synpunkter som lämnats i samrådet (2022-02-07).

Sakägare 12

Med anledning av granskning av föreslagen planändring för kvarteren Brädgården och Båtbyggaren vill jag här framföra följande synpunkter.

1. Den föreslagna omfattande marknivåhöjningen är ett grovt ingrepp i landskapet som på ett onaturligt sätt omformar området, påverkar hela omgivningen och får konsekvenser för avrinning, ljus och vyer. Beräkningar på volymer fyllnadsmaterial saknas fortfarande och måste redovisas i beskrivningen. Sanering av förorenad mark innebär ytterligare schaktmassor som ska fraktas bort med tillhörande miljöfarligt damm och buller, beräkningar på volymer och miljökonsekvenser saknas även här och måste redovisas. Bevara istället den naturliga topografin och anpassa eventuell bebyggelse och vägdragning till den.
2. Förslaget om att upphäva strandskyddet uppfyller inte de särskilda skäl som krävs för att upphäva strandskydd enligt miljöbalken. Marken är för närvarande inte ianspråktagen annat än av ett tillfälligt fristående stängsel som lätt kan lyftas bort. Bilden från 2014, före rivningen av brädgårdens byggnader och gator, som fortfarande används i planbeskrivningen är vilseledande. Om strandskyddet respekteras och eventuell bebyggelse placeras 100 meter från stranden behöver inte marknivån höjas för att undvika översvämning och därmed kan den onaturliga landskapsomformningen undvikas.
3. De föreslagna radhusens placering längs med Elfviksvägen i öst-västlig linje blir som en stopplinje i landskapet för boende i de gamla byggnadsminnesmärkta radhusen på Canadastigen som nu har ljus och rymd med sjöglimt och vintersol. Allt detta kommer att skymmas om en ny radhuslänga byggs med den föreslagna placeringen och nockhöjden. Därtill skulle bullernivån från trafiken på Elfviksvägen förstärkas genom att ljuden studsar mot den nya radhusfasaden. Det skulle dessutom vara radhusens baksida som vetter mot Canadastigen vilket ger ett bortvänt uttryck. På den hittills gällande planen är marken närmast Elfviksvägen prick-markerad och får därför inte bebyggas. Denna prick-markering tas hänsyn till

på Brädgårdentomten även i det nya förslaget men Båtbyggarentomten föreslås bebyggas på prick-markeringen trots att byggnaderna då kastar skugga över Canadastigen, även med den nu i granskningsförslaget sänkta nockhöjden. Om prick-markeringen respekteras även på Båtbyggarentomten så får Canadastigen fortsätta stå i solsken på vintern som den gjort i över 100 år. Mer passande skulle vara att bygga radhus eller parhus längs med Brädgårdsvägen och Timmervägen i nord-sydlig linje på kvarteret Brädgården. Det skulle kunna vara två rader i nord-sydlig linje istället för de föreslagna villorna. Det är vidare angeläget att hålla marknivån nere på naturlig nivå samt nockhöjden låg.

4. Platsen för de föreslagna radhusen och parhusen används nu av båtvarvet för uppläggning av båtar, vart ska båtarna ta vägen? Planerna för båtverksamheternas framtid och markanvändning framgår inte av planförslaget och måste tydliggöras. Det är bättre att behålla kvarteret Båtbyggaren för båtverksamheter så att inte parkmark riskerar att tas i anspråk när båtverksamheterna vill expandera i framtiden. Båtverksamhet är mer lämplig användning av låglänt strandnära mark än bostäder som behöver markhöjande, översvämningsskyddande åtgärder.

5. Ridvägen längs Elfviksvägen används frekvent och det är angeläget att bevara den för hästarna.

6. Eftersom de föreslagna nybyggnationerna ligger väldigt nära befintliga bostadsområden är det av största vikt att byggtiden är mycket begränsad så att de allvarliga störningar som ett bygge medför blir tydligt tidsbegränsade med ett definitivt slutdatum som måste redovisas.

7. De byggnadsminnesmärkta Canadaradhusen är gamla och känsliga för markvibrationer. På s. 41 i planbeskrivningen står att Canadaradhusen är belägna på mark med ingen lera. Detta stämmer inte då vi vet genom erfarenheter med avloppsgrävningar att åtminstone delar av Canadaradhusen står på ren lera. Detta måste tas hänsyn till vid eventuellt nybygge. Tung trafik och pålning utgör särskilda risker för skador på husen. Bara den föreslagna markhöjningen skulle innebära att enorma mängder schaktmassor skulle köras på lastbilar genom området. Sedan tillkommer all övrig byggtrafik. I planbeskrivningen s. 43 står: "Det ska studeras om Elfviksvägen kan undvikas i viss mån, exempelvis genom att en tillfällig byggväg anläggs eller att vissa transporter kan gå vattenvägen via Kyrkviken". Var exakt skulle den tillfälliga byggvägen gå? Hur mycket är "vissa" transporter via vattenvägen? Tydliga skriftliga åtaganden om skadeansvar, inkluderande utredningsprocedurer, ersättningsnivåer och praktiska åtgärder måste utarbetas och delges de närboende före beslut om mark- och bygglov.

Sammanfattningsvis anser jag att det är bättre att behålla kv. Båtbyggaren för båtverksamhet och bygga radhus eller parhus i nord-sydlig riktning på kv. Brädgården ovanför strandskyddslinjen i den naturliga topografin utan markhöjande ingrepp. Eller ännu bättre att återställa det vackra naturlandskapet och låta kv. Brädgården återgå till den strandäng den en gång var.

Sakägare 13

Planförslaget har ett antal brister som måste åtgärdas för att kunna bedömas.

Som fastighetsägare är jag särskilt oroad över ett antal obesvarade frågor och påståenden.

Strandskyddet bör hävdas i sin helhet.

Att möjliggöra bygget av tre enskilda villor med tomter är ej skäl att slopa strandskyddet.

Höjning av marknivån i kv. Brädgården / Båtbyggaren

Med en annan planlösning för kv Brädgården kan marhöjning undvikas. Bebyggelse i nord/sydlig riktning skulle medge ett förslag som fler skulle kunna godta. Detta gäller såväl vyer mot vattnet som allmän tillgång till grönstråk.

Ekbackevägens förlängning.

Ekbackevägens förlängning tvingar fram en oacceptabel höjning av marknivån i kv. Brädgården vilket leder till ett antal sämre lösningar för projektet i sin helhet.

Fyllnadsmassornas transportväg.

Elfviksvägens konstruktion (gjuten betongväg från 1923 med armering i mitten och på bägge sidor) har de senaste åren tydligt visat att den ej håller för planerad transport av fyllnadsmassor. Kapning av vägens armering på södra sidan är troligtvis orsak till att vibrationer skadat byggnadsminnet Canadastigen Ingen verkar vara angelägen att ta reda på orsaken till skador som uppkommit. Vem står för kostnaden. Att transportera denna mängd fyllnadsmassor på Elfviksvägen avrådes bestämt.

Byggnadsminnet i grunden.

Byggnadsminnet består av ett antal hus som är byggda på såväl berg som mjuk resp.hårdare lera. Förändringar i fukthalt kan leda till avsevärda skador som kan ta flera år att utveckla. Att bevisa att skadorna har samband med nybyggnation och vägtransporter är mycket svårt. Och dessutom dyrt. Vi som har bott i Canadahusen mer en 50 år har dåliga erfarenheter tex med bygget i Annelund. Mycket utlovades som senare visade sig var tomma löften.

Vinterförvaringen av båtar

Var förläggs vinterförvaringen av båtar om marken skall användas till radhus? Båtar förvaras lämpligen nära vattnet. Är tanken att tvinga bort båtverksamheten? Är detta en framtida kapning av Canadaängen? Mycket oroväckande!

Sammanfattningsvis:

Jag avstyrker planförslaget i nuvarande form i sin helhet.

Sakägare 14

I egenskap av boende på Canadastigen får undertecknade härigenom inkomma med följande yttrande över Stadens uppdaterade planbeskrivning avseende kv. Brädgården och Båtbyggaren, daterat 2023-02-03.

Vi vidhåller de ståndpunkter som framfördes i vårt yttrande av den 9 februari 2022, vilket finns återgivet i Stadens samrådsredogörelse av den 3 februari 2023. Vi önskar därutöver komplettera och förtydliga våra ståndpunkter enligt följande.

Exploatering av fastigheterna Båtbyggaren 1 och 2

Efter att ha tagit del av Stadens samrådsredogörelse samt de remissvar som inkommit från berörda sakägare m.fl. ställer vi oss än mer kritiska till att kvarteret Båtbyggaren bebyggs med bostäder istället för att även fortsättningsvis ge lokala företag en möjlighet att bedriva båtbyggeri, båtvarv och andra maritima verksamheter på Lidingö.

Redan i vårt tidigare yttrande påtalade vi att maritima verksamheter har förekommit i kvarteret Båtbyggaren alltsedan området ursprung och att dylika verksamheter således bildar en länk till områdets kulturhistoria. Kommunens intresse av att bygga bostäder bör således inte ges försteg framför det lokala näringslivets intresse av fortsatt tillgång till marken i enlighet med den historiska användningen.

Det anförda gäller enligt vår mening särskilt som näringslivets efterfrågan på mark synes vara fortsatt stor samtidigt som Staden uppger sig ha som målsättning att vara en attraktiv stad för företag. Inom kvarteret Båtbyggaren finns det också, till skillnad från kvarteret Brädgården, flertalet befintliga arrendatorer som önskar driva och vidareutveckla sina befintliga verksamheter men som i anledning av Stadens planer behöver sägas upp och avflytta eller omlokaliseras mot sin vilja för att planen ska kunna realiseras.

Stadens ambition att Lidingö ska vara en attraktiv stad för företag framgår av gällande översiktsplan, där det under avsnittet "Näringsliv" (s. 129) anges att näringslivets behov av mark, lokaler och förbättrad infrastruktur behöver beaktas för att bevara Lidingö Stad som en attraktiv stad för företag. Det anges vidare att näringslivets efterfrågan på mark är stor för företagsetableringar inom lager, hantverk och lättare industri samt för befintliga företag med behov av att expandera. I översiktsplanen anges även, beträffande fritidsbåtshamnar (s. 128) att båtlivet på Lidingö är aktivt samt att efterfrågan på båtplatser är stor samt förväntas öka i takt med befolkningsökningen. Vidare anges att intresse finns för både nya gästhamnar och utveckling av befintliga hamnar med servicefunktioner som ramper, tankning och fler ytor för upplag. Staden påtalar också att möjligheterna för båtägare att kunna göra miljövänliga val behöver förbättras genom god tillgänglighet till

båtbottentvättar, spolplattor och mottagningssystem för toalettavfall från fritidsbåtar.

Översiktsplanens innehåll om näringslivets behov av mark samt att det finns en stor och ökande efterfrågan på båtplatser och därmed sammanhängande maritima tjänster talar enligt vår mening mot att Båtbyggaren ska bebyggas med bostäder.

Enligt vår mening har en rimlig avvägning av motstående intressen inte gjorts vad gäller kvarteret Båtbyggaren. En exploatering av fastigheterna Båtbyggaren 1 och 2 med bostäder kommer enligt vår mening kraftigt begränsa möjligheterna att bedriva och utveckla befintliga verksamheter samtidigt som nyetableringar på platsen helt och hållet omöjliggörs. Detta till förmån för ett fåtal radhus. Befintliga och nya verksamheter bör istället ges långsiktiga förutsättningar att verka och expandera allteftersom behov uppstår.

Av remissvaren från Stadens samrådsredogörelse framgår även att de lokala näringslivsföreningarna Lidingö Näringsliv och Lidingö vänner motsätter sig att kvarteret Båtbyggaren bebyggs med bostäder, med ett liknande resonemang:

Lidingö Näringsliv (s. 18 i samrådsredogörelsen, egen kursivering och understrykning): "Vi förstår att kvarteret båtbyggaren kommer delas upp i två områden: ett för Radhus och ett för SeaCastle och Sjöboden Jollesport. Det vi klart vill opponera oss mot är att det på detta sätt varken ges möjlighet till de två företagen att växa vidare och än mindre till ett livskraftigt båtcluster.

Vi vill att marken i hela kvarteret båtbyggaren ska fortsatt vara klassat för näringsverksamhet med fokus på ett livskraftigt båtcluster, med båtar, bryggor, marina företag, café – ett område att tycka om att komma till som dessutom ligger i linje med Lidingös vision om ett rikt båtliv [...]"

Lidingö vänner (s. 18 i Kommunens samrådsredogörelse, egen kursivering och understrykning): "Rubricerade område har till övervägande del haft som ändamål verksamhet och industri sedan tidigt 1900-tal. Stadsplanen (detaljplan) för kvarteren Brädgården och Båtbyggaren, som nu kommer att ändras, är tänkt att lämna plats för bostäder istället för verksamhet. Det är rimligt och bra i fråga om kvarteret Brädgården med hänsyn till behovet av bostäder. [...] Intill Brädgården ligger kvarteret Båtbyggaren – ett verksamhetsområde med plats för båtbyggeri, båtvarv, snickeri och dylikt. Vi ser positivt på fortsatt varierat utbud av arbetsplatser på ön varför vi tycker att hela kvarteret Båtbyggaren bör få bibehålla inriktningen på verksamhet framför att delvis bebyggas med bostäder. [...] Det är tveklöst så att vi och många lidingöbor uppskattar båtlivet och ser verksamheten som en tillgång för fritidslivet, för attraktiviteten i boendet på ön och implicit för högre fastighetsvärden på ön".

Mot bakgrund av de ovan angivna omständigheterna anser vi sammanfattningsvis att Båtbyggaren 1 och 2 inte bör bebyggas med bostäder.

Båtbyggaren 1 och 2 – den föreslagna bebyggelsens utformning, placering samt risker för näraliggande bebyggelse på Canadastigen

Bebyggelsens utformning och placering

Oaktat att vi motsätter oss bostadsbebyggelse inom kvarteret Båtbyggaren har vi följande synpunkter på den föreslagna bebyggelsens utformning, placering samt de risker byggnationen kan komma att innebära för bebyggelsen på Canadastigen.

Vi motsätter oss för det första den föreslagna omfattande markhöjningen inom kvarteret Båtbyggaren.

Av Stadens uppdaterade planbeskrivning (s. 26) framgår att marken inom kvarteret Båtbyggaren planeras att höjas väsentligt och att höjningen ska vara som störst, 1,4 meter, under den radhuslänga som föreslås byggas närmast Elfviksvägen. Som tidigare anförts sluttar marken i dagsläget naturligt från Canadaradhusen ned mot Kyrkviken. Stadens planbeskrivning innebär att den planerade nya radhuslängan helt eller delvis kommer att ligga högre än såväl Elfviksvägen, tomterna på Canadastigen samt Canadaängen (se Stadens planbeskrivning, s. 27). Vi anser således att hänsyn inte har tagits till naturförutsättningarna, dvs. det naturligt sluttande landskapet, i erforderlig utsträckning. Istället riskerar en sänka att skapas i korsningen Canadastigen-Varvsvägen-Elfviksvägen samt att dagvattenavrinningen från Canadastigen ned mot Kyrkviken hindras.

Den tilltänkta radhuslängan närmast Elfviksvägen kommer vidare, tillsammans med markhöjningen, att från Canadastigen uppfattas som en obruten lång och 10,4 m hög vägg omedelbart på andra sidan Elfviksvägen och kommer således i grunden att förändra det kulturminnesskyddade området för närvarande ljusa och öppna karaktär med utblickar ned mot Kyrkviken.

Markuppfyllnaden om 1,4 m tillsammans med radhusens föreslagna högsta nockhöjd om 9 m innebär att den föreslagna radhuslängan skulle nå en höjd om 10,4 m över aktuell marknivå. Radhuslängan är därtill föreslagen att placeras mycket nära Elfviksvägen och radhusen på Canadastigen.

Radhuslängans höjd och placering nära Elfviksvägen skulle således påverka ljus, vyer och den kulturhistoriska miljön på Canadastigen på ett avsevärt negativt sätt. Vyn över Canadaradhusens länga i dess fulla sträckning, från området på och kring Canadaängen, kommer därtill att upphöra om den nya radhuslängan placeras så nära Elfviksvägen som tänkt. I den antikvariska förundersökningen om Brädgården, Båtbyggaren och Canadaradhusen, daterad 2008-06-23, beställd av Miljö- och stadsbyggnadskontoret i Lidingö Stad¹, anges beträffande Canadaradhusen (s. 32) att: "Som helhet har kvarteret stor stadsbildsmässig betydelse med anledning av den fina grupperingen av husen och det väl synliga läget i anslutning till öppna allmänna ytor på centrala Lidingö [egen kursivering]."

Canadaradhusens väl synliga läge i anslutning till öppna allmänna ytor är alltså något som särskilt påtalas när det gäller husens kulturhistoriska värde. Det är följaktligen uppenbart att kulturmiljön för Canadaradhusen påverkas negativt om den föreslagna radhuslängan placeras så nära Elfviksvägen (och därmed Canadaradhusen) som det nu är tänkt.

Det kan även ifrågasättas hur ljudmiljön i området påverkas när en lång obruten radhuskropp placeras så pass nära Elfviksvägen. Vi upplever att det finns stor risk för att trafikbuller kommer att studsas mot denna huskropp och försämra ljudmiljön för boende på Canadastigen, vars radhus saknar all form av ljudisolering i väggarna. Denna farhåga förstärks av vad Staden har anfört i samrådsredogörelsen (s. 46) om att det behövs en "tyst sida" för de radhus som placeras närmast Elfviksvägen för att dagens bullerkrav ska klaras av. Enligt Staden behöver radhusen i anledning av detta placeras parallellt med Elfviksvägen, och utan en "alltför uppbruten struktur" så att en "bullerskyddad, tyst sida" bildas på södra sidan om byggnadskropparna. Det synes således som att Stadens plan för radhuslängan redan från början är att den sida av huskroppen som vetter mot Elfviksvägen kommer att utgöra en bullerstörd baksida där de boende inte kommer vilja vistas. Är det då inte bättre att flytta radhuslängan en bit ned på fastigheten för att minska bullret både för boende på Canadastigen samt för nyinflyttade?

Vad gäller frågan om förändrade ljusförhållanden på Canadastigen har Staden genomfört en s.k. skuggstudie som enligt Staden visar att den nya bebyggelsen endast skuggar den omgivande bebyggelsen i mycket liten omfattning (se Stadens planbeskrivning s. 28 ff samt bild inklistrad nedan). Av bilderna från skuggstudien framgår dock att den föreslagna radhuslängan, vid vintersolstånd den 21 december kl. 12.00, skuggar hälften av Canadastigens radhus samt hälften av trädgårdarna. Enligt vår uppfattning visar Stadens skuggstudie således att den föreslagna radhuslängan kan förväntas skugga hus och trädgårdar på Canadastigen till relativt stor del och särskilt under en tid på året då ljuset behövs som mest.

Staden har i planbeskrivningen (s. 28) samt samrådsredogörelsen (s. 45) vidare anfört att det idag står höga träd på platsen där radhusen avser att uppföras, som påstås begränsa vissa av Canadastigens radhus från att ha vattenkontakt. Det är korrekt att det finns träd på platsen. Vi vill dock påtala att det är fråga om lövträd utan tätare kronor och där genomsiktligheten är god under vinterhalvåret (se nedanstående bild). Det är således inte fråga om träd som begränsar vattenkontakten annat än delvis under sommarhalvåret.

Trädens utbredning i både höjd-, sidled samt avstånd från Elfviksvägen utgör en god uppskattning av den tilltänkta radhuslängans utbredning i rum, varför nedanstående bild även ger en uppfattning om vilken omfattande påverkan som den nya radhuslängan kan förväntas ha på kulturmiljön på Canadastigen.

Sammantaget är vi kritiska till den nya bebyggelsens utformning och placering – främst vad avser den föreslagna radhuslängans placering så pass nära Elfviksvägen – vilket vi anser inte tar hänsyn till det kulturminnesskyddade närområdet.

Enligt vår mening hade det varit lämpligare att flytta den tänkta radhuslängan något ned mot Kyrkviken och placera den på samma avstånd från Elfviksvägen som den tilltänkta bebyggelsen i kvarteret Brädgården. Ett grönområde skulle då kunna anläggas mellan den nya radhuslängan och Elfviksvägen vilket hade skapat symmetri med bebyggelsen på Canadastigen samt bevarat ljus, ljudmiljö, rymd och vyer i området. Även de boende i den tillkommande bebyggelsen hade säkerligen uppskattat att husen placeras längre bort från vägen. Slutligen skulle detta innebära en trevligare miljö för gångtrafikanter längs Elfviksvägen samt medge att den befintliga ridstigen utmed Elfviksvägen kunde bevaras.

Risker för bebyggelsen på Canadastigen

Bebyggelsen på Canadastigen är, vilket har framgått av flertalet remissyttranden, mycket känslig för vibrationer och förändrade markförhållanden.

Marken där husen är belägna utgörs av gammal sjöbotten (i form av lera). Husen är grundlagda på enkla grundmurar, handgrävda och gjutna till ca 1,5 meter under befintlig markyta. Husen, vars stommar är av enkel träkonstruktion med utanpåliggande kalkputs, står alltså varken på pålar eller berg. Därtill finns i radhusen skorstensstockar och kakelugnar med mycket känsliga fogar.

Under 2021 genomfördes en geoteknisk undersökning av markförhållandena vid en av fastigheterna vid Canadastigen västra del för att fastställa orsaken till vissa sättningar som uppstått.

Den geotekniska undersökningen (som har givits in till Lidingö Stad genom Teknik- och fastighetsförvaltningen) fann att jordlagren under huset bestod av torrskorpelera ned till ca 2,5 m djup, samt lös lera till 3,5-5 m djup. Leran bedömdes ha extremt låg fasthet och vara normalkonsoliderad (en normalkonsoliderad lera innebär att leran kan bära exakt de spänningsförhållanden/laster som råder, men om spänningarna ökar genom exempelvis tillkommande laster, vibrationer eller förändrad grundvattennivå kan sättningar utvecklas).

Vi vill fästa Stadens uppmärksamhet på att Staden under avsnittet ”Stabilitet” i planbeskrivning (s. 41) har angivit att ”det inte föreligger någon skredrisk för området norr om planområdet, där Canadaradhusen är belägna då, marken norr om Elfviksvägen ej bedöms vara skredbenägen (ingen lera samt liten jordmättighet) [egen understrykning]”. Mot bakgrund av uppgifterna i den geotekniska utredning som redovisats ovan ställer vi oss frågande till om staden har riktiga uppgifter om markförhållandena på Canadastigen (dvs. norr om Elfviksvägen) i anledning av att det uppenbarligen förekommer lera med relativt hög mäktighet även där. Även av

jordartskartan från SGU (s. 39 i planbeskrivningen) framgår att Canadaradhusen är grundlagda på lera (gult område).

I anledning av att Canadaradhusen vilar på en normalkonsoliderad lera med låg fasthet, dvs. en lera som är extremt känslig för förändringar i last/grundvatten/vibration är vi mycket oroade över de risker som kommer att uppstå vid närliggande byggnation. Vad gäller den planerade markuppfyllnaden kommer det krävas tusentals tunga lastbilstransporter som kommer orsaka vibrationer från vägen omedelbart intill Canadaradhusen. Därefter ska det pålas i marken för grundläggning vilket även det kan förväntas orsaka kraftiga vibrationer. Det måste beaktas att Canadaradhusen, utöver dess känsliga konstruktion, alltså vilar på en lera som är mycket känslig mot minsta förändring. Även mindre vibrationer, som inte skulle påverka modernare och bättre grundlagda hus, riskerar således att orsaka stora skador på Canadaradhusen. Ytterligare ett orosmoment är att Staden i planbeskrivningen, s. 47 f, anger att det kan bli aktuellt med bortpumpning av grundvatten i samband med sanering av markområdet inom kvarteret Brädgården. En sänkning av grundvattennivån är som ovan nämnts en omständighet som direkt kan påverka bärigheten för leran i området och som således kan leda till sättningar under Canadaradhusen.

Vi vill här understryka att, rent skadeståndsrättsligt, en skadevållare får ta den skadelidande som han finner honom, dvs. även om den skadelidande är särskilt mottaglig eller känslig för skada gäller som huvudregel att detta inte påverkar rätten till ersättning. Dvs. skulle skador uppstå på Canadaradhusen till följd av vibrationer, eller andra omständigheter, uppkommer skadeståndsskyldighet även om samma omständigheter inte hade orsakat skador på modern bebyggelse.

Brädgården

Vi ställer oss även här frågande till den omfattande markhöjning som föreslås och som inte synes ta hänsyn till områdets landskapsbild.

Vi är vidare mycket förvånade över att Staden nu anser att tegelhuset i kvarteret Brädgårdens nordöstra hörn bör rivas. Under samrådet förklarade Staden att huset var mycket skyddsvärt och hade ambitiösa planer för att huset skulle bevaras - för att på så sätt bevara den enda återstående länken till fastighetens historia. Plötsligt anser Staden att huset är i för dåligt skick och att det skulle bli för kostsamt att renovera och lyfta huset. Husets skick och kostnaderna för tilltänkta åtgärder måste rimligtvis ha varit kända för Staden redan tidigare. Det är med viss besvikelse vi tar emot Stadens uppfattning om att huset ska rivas efter tidigare, som vi uppfattat saken, löften om att huset skulle bevaras. Vi anser alltså att huset bör bevaras och att ny bebyggelse får anpassas utefter detta.

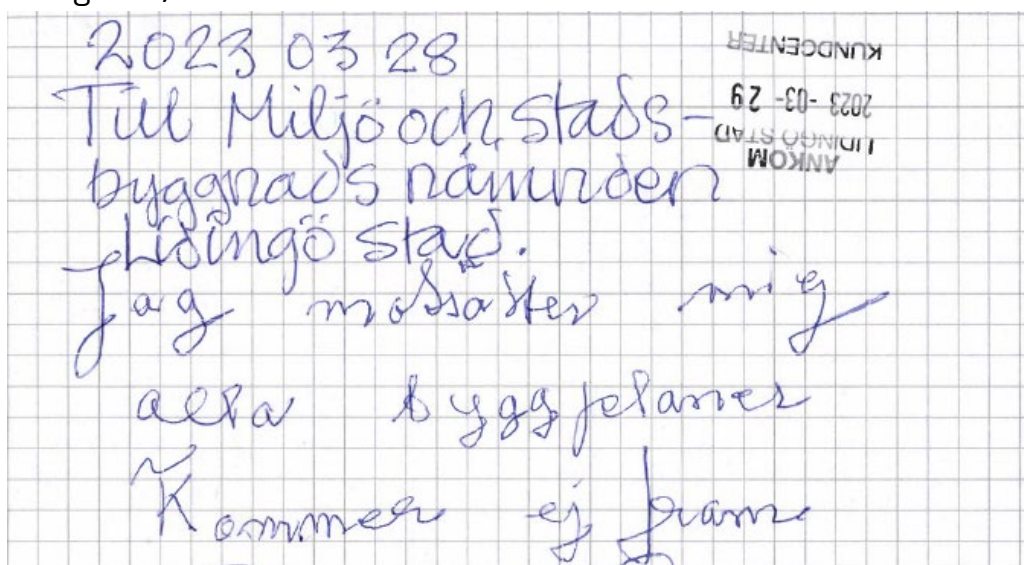
Sakägare 15

Jag instämmer i den kritik som framförts när det gäller framför allt strandskydd och landhöjning och parkeringsproblem.

Sakägare 16

Vi vill även tillägga att det inte verkar finnas buller eller vibrations analyser som bekräftar att påverkan på närliggande område kommer kunna ske inom lagliga nivåer och att det därför finns risk för både negativ påverkan på Q märkta byggnader samt ökade hälsorisker för boende i området. Vi önskar att kommunen delar med sig av en sammanställning av de analyser som gjorts på ett språk som personer ej insatta i dessa ämnen kan förstå samt delger plan för när ytterligare analyser (som det står som rekommendation i en av rapporterna) kommer att göras och att denna sammanfattning delas med boende i området.

Sakägare 17



Sakägare 18

Med hänvisning till samrådsredogörelse och yttrande till ovanstående förslag har vi på nytt granskat förslag till förändrad detaljplan. Vårt ursprungliga yttrande enligt nedan. Efter att ha granskat övriga inkomna synpunkter framkommer och de svar som givits i vissa aspekter kan vi tyvärr konstatera att några förändringar till detaljplanen inte gjorts, annat än marginella, vilket är förvånande med tanke på de negativa yttrande som lämnats vad gäller projektets utformning.

Våra synpunkter ursprungsytttrande kvarstår även med det marginellt justerade förslaget. Att anta projektet under nuvarande form trots den omfattande kritik från intressenter på Lidingö i stort och boende i området torde inte vara förenlig med syftet med samråd inför detaljplanförändring.

Sakägare 19

Beträffande Brädgården och Båtbyggaren

På sid 19 i detaljplanen står följande:

Ekbackevägen förlängs västerut genom kvarteret Brädgården och Båtbyggaren, för att sedan koppla på Varvsvägen. På så sätt skapas en gatuslinga som inte fodrar besvärliga backningsrörelser för nyttofordon såsom utryckningsfordon och sopbilar. Ekbackevägen med sju meter vägbredd fortsätter att vara dubbelriktad, medan kopplingen till planområdet är smalare (5,5 meter vägbredd) och enkelriktad. Leveranser i området som ska till verksamheterna inom kvarteret Båtbyggaren ska ske via Varvsvägen så att tunga fordon inte öker på Ekbackevägen i önödan.

Vi, boende på Ekbackevägen, förstår andemeningen men vill att det i den mån det är möjligt i detaljplanen tydligt framgår att det endast är just nyttofordon (t e x sopbil någon gång i veckan) och utryckningsfordon som ska ha rätt att använda Ekbackevägen som infartsväg till området. Detta är särskilt viktigt vad avser byggtrafik då den sannolikt kommer att bli omfattande. Kan t. ex en klausul läggas till att vägtrafik från Ekbackevägen till området skall begränsas med tydlig skyltning såsom "Ej Genomfart!" och "Ej trafik >1,5 ton! (undantag för service- och utryckningsfordon)".

Övriga personer, föreningar och företag

Svaren till övriga privatpersoner, föreningar och företag har samlats under temarubriker på s.44-50 i granskningsutlåtandet.

Privatperson

Brädgården och Båtbyggaren Synpunkter i samband med remissrunda för Brädgården och Båtbyggaren. 1) Koppla inte ihop med Ekbackevägen för bilar. Skapar risk för genomfartstrafik, buller mm Gångväg ok 2) Ni måste ge varvet tomträtt dvs äga. De har svävat i osäkerhet alltför länge liksom jolleboden. Lite respektlöst från kommunens sida. 3) Jag vet ni bryter utsikt och ljus för dom bor på Canastigen så viktigt att hålla ned bebyggelsen och hänvisningen till byggnationen på andra sidan Norra Kungsvägen är helt irrelevant då det är långt bort och den är lite "udda" där. Hänvisning till Canadastigen så klart relevant. 4) Att skapaförutsättningar för en servering/restaurang nere vid stranden vore fantastiskt, idealisk plats och det saknas på Norra Lidingö. Mycket i förslaget är bra, gröna ytor, småhusbebyggelse samt bevarande av verksamhet och båthamn. Vet ej om jag skickar indetta på rätt sätt som yttrande men om jag ej gör det se gärna till att det hamnar rätt.

Hersbyholmsgruppen

Hej,

Diarienum	Diarietyp
-----------	-----------

Vi har granskat den föreslagna nya detaljplanen för ovan nämnda fastigheter och önskar inkomma med följande förslag till ändring/tillägg till planen.

Placeringen av fastigheterna Brädgården och Båtbyggaren mer eller mindre längst in i Kyrkviken där flertalet fritidsrelaterade aktiviteter är belägna såsom Lidingövallen, båtklubbar samt gångstråk och cykelvägar passerar utgör en central punkt på ön.

Lidingö har ca 50 000 invånare på ön och utgör en attraktiv kommun att bo och verka i. Det som i stor utsträckning saknas är sociala mötespunkter och utbud av service i form av restauranger och kaféer. Utspritt på ön finns ett flertal restauranger men centralt beläget runt Lidingövallen och runt Kyrkviken finns inget annat än Kaptensstugan som har begränsade öppettider och ett smalt utbud av mat och dryck.

Som förslag togs ett initiativ av tre kommuninvånare hösten 2021 för att längsmed den strandremsa som löper söderöver från de aktuella fastigheterna som den nya detaljplanen avser anlägga en restaurang och kafé på en ponton. Dialog fördes med kommunrepresentanter som stöttade idén och föreslog specifikt den aktuella placeringen där det idag endast ligger en före detta militärbåt förtöjd.

Strandremsan ägs av en samfällighet som ställt sig positiva till att en restaurangponton etableras på den föreslagna platsen.

I den detaljplanen som nu presenteras föreslår undertecknad att det tillförs byggnad på land eller på en flytande ponton i Kyrkviken med restaurang och kafé för att förbättra serviceutbudet samt öka på antalet sociala mötesplatser. Bryggan ute i Gåshaga är ett lysande exempel på en mötesplats som samlar grannar och de boende i området och erbjuder lokal service till de som arbetar och driver företag i området. Något sådant saknas centralt på Lidingö utöver det som finns i Lidingö Centrum och de lokala pizzerierna.

Förslaget som bifogas togs fram då lokaliseringen inne i Kyrkviken och längsmed den strandremsa som nu är inkluderad i den aktuella detaljplanen lämpar sig utmärkt för en sådan verksamhet. Läget är optimalt både för att det är så många aktiviteter som sammanstrålar här längst in i Kyrkviken – men också för att människor älskar att tillbringa tid vid vatten och se ut över vatten – och dessutom när detta utgör solsidan på Kyrkviken.

Förslaget som tagits fram för restaurang och kafélösning på den aktuella platsen har gjorts i samarbete med erfarna och duktiga restaurangentreprenörer för att verksamheten anpassats till platsen och de människor som vistas i området.

Bakom ritningarna står den erkänt duktige och lokale arkitekten Per Söderberg som ritat in en tidlös och klassisk restaurang med lågt tak för att inte skymma sikten för de föreslagna nya bostäderna på de aktuella fastigheterna ovanför – och miljöaspekten har tagits med då vi är väl införstådda med att vattenkvalitén och bottensediment är förorenade varför förslaget inkluderar en reningsanläggning och cirkulationspump för att syresätta vattnet inne i viken där det annars står väldigt stilla. Genom att placera en restaurang på en ponton i vattnet kan tekniska installationer för vattenrening och cirkulation installeras inne i pontonen.

Intryck har tagits till förslaget från den angränsande varvsmiljön liksom klassiska båthus.

Förslaget hade god förankring i kommunen innan valet – men dessvärre kom valet emellan och flera personer som stöttade förslaget har efter valet lämnat kommunen.

Förslaget som vi inlämnat och bearbetat är dock partipolitiskt obundet och allt arbete har de tre initiativtagarna – undertecknad, arkitekt Per Söderberg samt Erik Rune tagit fram helt pro bono och utifrån den saknad och önskan vi själva har efter en bra mötesplats i närmiljö och i närhet till havet/vatten. Vi tror förslaget om det är på land – eller i vattnet tillför viktiga kvalitéer till Lidingö och det Lidingö erbjuder sina invånare och näringsidkare med bra mat och mötesplats i en vacker miljö.

Seacastle som ligger granne är vidtalade och stödjer förslaget. Samägandeföreningen som äger marken tillsammans med kommunen stödjer förslaget och vi är många och åter många som önskar en mötesplats med ett bra matutbud i området runt Kyrkvikens inre del där så många leder och aktiviteter sammanstrålar.

Initiativtagarna till förslaget som benämns Brasserie Kyrkviken vill med förslaget få med en social mötesplats i den nya detaljplanen. Initiativtagarna är positiva till att medfinansiera ett förslag i linje med Brasserie Kyrkviken om det låter sig göras för att stötta det lokala serviceutbudet där driften är tänkt att hanteras av erkänt duktig restauratör där två sådana redan tillfrågats (Lisa Elmqvist och Fiore) och båda aktörer har initialt ställt sig positiva till att driva restaurang och kafé på platsen om sådan blir verklighet.

Med förhoppning om att förslaget bifogat kan tillföra en ytterligare dimension till fastigheternas utveckling och till gagn för boende, besökare, friluftsutövare och näringsidkare i området men också från större delar av ön. Och för de bostäder som placeras på fastigheterna närmare vägen – så tillförs dessa attraktivitet om en bra restaurang och kafé finns i närområdet. Den strandlinje som tas i anspråk är relativt sett liten och endast 37 meter av de totalt dryga 80 meter som samfällighetens strandlinje avser. Byggnaden och pontonen är relativt låg och hindrar inte utsikten för de bostäder som finns där idag och de nya som avses tillföras då vi valt att föreslå ett platt sluttande tak – och hålla höjderna nere för att en tänkt byggnad i vattnet i princip inte ska överskrida vassruggen som skjuter i höjden i strandkanten.

Med förhoppning om att kommunen tar förslaget vidare och inkluderar service och en social mötespunkt till den nya detaljplanen översänder vi förslaget som initiativtagarna arbetat fram.

För det fall kommunen önskar inkludera en restaurang/kafélösning till den nya detaljplanen står vi till förfogande för fortsatt dialog. Initiativtagarna har tagit fram förslaget utan egen vinning och det är för att vi som boende i närområdet har ett stort intresse i att en trevlig restaurang etableras inne i Kyrkviken vilket vi ser ett stort mervärde i för alla som vistas och bor i närområdet.

Lidingö roddklubb

Med anledning av ovan rubricerade förslag till detaljplan önskar Lidingö Roddklubb framhålla följande: Lidingö Roddklubb har inget att erinra mot en småskalig bebyggelse av bostadshus i området Brädgården. Den planerade bebyggelsen bedöms som smakfull och i harmoni med övrig bebyggelse. Vi ser positivt på Lidingö Stads intention att främja marinanknuten verksamhet.

Lidingö Roddklubb anser dock att Lidingö Stad bör anta ett helhetsgrepp för planen i området invid Kyrkviken. Läget i Kyrkviken är unikt med sin miljö och sitt stilla vatten, optimalt för rodd och paddlande. Behovet av skyddat vatten som en roddklubb kräver, kan på Lidingö endast tillgodoses i Kyrkviken.

I sin strävan att främja marinanknuten verksamhet utav kulturhistoriskt värde bör Lidingö Stad beakta samtliga verksamheter i området som kräver ett kustnära läge.

Lidingö Roddklubb är en ideell förening som bedriver rodd- och surfskiverksamhet i Kyrkviken, Klubbvägen 3. Vi innehar privata kajakplatser med för närvarande 111

kajakmedlemmar. Roddverksamheten har expanderat årligen. Vi har nu 95 roddmedlemmar, varav 27 roddare är barn. Sedan 2017 har roddmedlemmarna ökat med över 900%.

Det växande medlemsantalet medför ett ökat behov av båtar och förvaringsmöjligheter. Vi har även behov av ett klubbhus som möjliggör träning och klubbaktiviteter.

Nuvarande klubbhus är nedgången och antagen detaljplan medför stora begränsningar i byggrätt och utrymme. Lidingö Roddklubb är öppen för att flytta sin verksamhet till området brädgården och möjliggöra en centralisering av den marinanknutna verksamheten som bedrivs eller att en ny detaljplan med ökad byggrätt antas även för kvarteret Båtklubben mm, inom stadsdelen Hersby. Ett nytt klubb- och båthus för Lidingö roddklubb kan även inrymma näringsverksamhet som kan vara lämplig i området.

I enlighet med miljöbalkens 7 kap 13 § syftar strandskyddet till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområdet och att bevara goda livsvillkor för djur och växtliv på land och vatten. Roddklubbens verksamhet begränsar inte miljöbalkens syfte med strandskydd, utan snarare främjar allmänhetens tillgång till strandområdet och ger förutsättningar för naturupplevelser för medborgarna. Givet roddens natur är påverkan på miljön mycket begränsad. Livsvillkor för djur och växtliv på land såväl som i vatten värnas.

Med anledning av ovanstående önskar Lidingö Roddklubb att Lidingö Stad beaktar behovet av att värna en levande idrottsverksamhet som bidrar till en trygg skärgårdstad med kultur och traditioner.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Svaren på inkomna synpunkter och frågor från sakägare och privatpersoner har samlats och tematiserats i rubriker nedan.

Strandskydd

Det stämmer att strandskyddet i och med ny detaljplaneläggning inträder i en del av kvarteret Brädgården och att kommunen måste hävda särskilda skäl för att upphäva strandskyddet. Kontoret finner sig ha särskilda skäl för att upphäva strandskyddet, en bedömning som delas med Länsstyrelsen. Planförslaget medför att en större yta längs strandlinjen blir allmänt tillgänglig samt strandskyddad, vilket innebär en förbättring jämfört med dagens läge då inget strandskydd finns på platsen.

Området är inhägnat på grund av att ytterligare sanering ska göras innan det blir en lämplig miljö för människor att vistas långvarigt i. Ett genomförande av detaljplanen innebär sedan att dagens höga stängsel tas bort och en större strandnära yta blir tillgänglig för allmänheten.

I den sydöstra delen av planområdet, inom naturmark, föreslog kontoret att strandskyddet skulle upphävas för att möjliggöra en utkiksplats. Som särskilda skäl angavs att utkiksplatsen behöver ligga vid vattnet samt att upphävandet sker för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse. Länsstyrelsen delar inte den bedömningen och kontoret har korrigerat plankartan i enlighet med Länsstyrelsens bedömning. Således har förslaget om att upphäva strandskyddet inom sydöstra parkmarken tagits bort.

Markhöjning

I dag ligger kvarteret Brädgården och Båtbyggaren på en lägre nivå än de omgivande gatorna Elfviksvägen och Timmervägen. Marknivån inom Brädgårdskvarteret var delvis högre innan den före verksamhetsutövaren Beijer AB sanerade marken. Beijer AB sanerade till en bestämd nivå och fyllde inte upp marken på ett konsekvent sätt, utan lämnade delvis kvar schaktbotten. Ur denna aspekt är inte dagens topografi den naturliga, utan delvis konstgjord.

Marken föreslås höjas för att ge bebyggelsen en mer enhetlig höjdsättning där de nya husen inte hamnar för lågt i förhållande till omgivande gator; dagvatten behöver kunna rinna av och bort från de nya husen och tomterna. Ekbackevägens förlängning gör också att det fodras markuppfyllnad lokalt i östra delen av planområdet för att den nya gatusträckningen inte ska få för brant lutning. Den höjda marken syftar också till att grundläggningsnivån för de nya bostäderna ska bli över +2,7 meter över havsnivån, vilket är lägsta rekommenderade nivå från länsstyrelsen ur översvämningssynpunkt. I föreslagen höjdsättning av området är utgångspunkten också att det naturligt sluttande landskapet ska bevaras. För att inte höja upp marken mer än nödvändigt förses radhuskvarteret med ett mindre svackdike mot Elfviksvägen. Det norra villakvarteret föreslås höjdsättas med ett lågstråk inom trädgårdarna så att dagvatten kan ledas bort.

Hushöjder, utblickar, gestaltning och visualisering

Kvarteret Båtbyggaren och Brädgården har varit bebyggt med stora verksamhetsbyggnader under stora delar av 1900-talet. I dag finns höga träd, främst i norra delen av kvarteret Båtbyggaren, som begränsar vissa av Canadastigens radhus att ha vattenkontakt.

Varvsvägen och Brädgårdsvägen, likväl som intilliggande Canadaängen, fortsätter att utgöra visuella siktlinjer och siktfält.

Den nya detaljplanen innebär att man tillåts bygga lägre och färre byggnader än vad gällande detaljplan från 1944 tillåter. Detaljplanen tillåter en maximal nockhöjd på 9 meter för nya bostadshus (radhusens nockhöjd har sänkts en meter från samrådsförslaget), vilket möjliggör för bostadshus i två fulla våningsplan med ett nättare sadeltak (25-35°). Detaljplanen reglerar också detta gradantal samt att maximalt antal våningar är två. Inredda vindar kommer troligtvis i huvudsak

undvikas, eftersom en tumregel är att det inte går att utvinna tillräckligt mycket boyta om takvinkeln är 35° eller mindre.

Detaljplanen reglerar inte exakt placering av radhusen. Men en alltför uppbruten struktur i nordsydlig riktning skulle innebära att dagens bullerkrav inte klaras av, då det behövs en s.k. "tyst sida" för de radhus som placeras närmast Elfviksvägen. Därför behöver radhusen på något sätt i huvudsak placeras parallellt med Elfviksvägen, så att en bullerskyddad, tyst sida bildas på södra sidan om byggnadskropparna.

Radhuskvarteret avses säljas genom markanvisningstävling, dvs. en typ av arkitekttävling där tävlande byggbolag anlitar arkitektkontor som tar fram en enhetlig gestaltning utifrån framtaget gestaltningsprogram. Gestaltningsprogrammet har kompletterats med riktlinjer avseende inramning av tomter. Plankartan har kompletterats med förbud för plank i fastighetsgräns samt förbud mot höga stödmurar.

Att montera upp byggnadsställningar på platsen för att visualisera de nya byggnadernas höjd bedöms inte återge volymen av nya tomter och byggnader på ett visuellt korrekt sätt. Dock har en digital 3D-modellering utförts. Sol/skuggstudie samt vyer från gatunivå har lagts in i planbeskrivningen.

Detaljplanen tillåter att suterränghus uppförs, men det är inget krav. Anledningen till detta är att bostadshusens tekniska försörjning (såsom vatten, avlopp och dagvattendränering) kommer att finnas i Mittvägen/Ekbackevägens förlängning. Om villorna inom södra bostadskvarteret skulle ligga lågt i förhållande till gatan skulle självfall på ledningar inte uppnås, och exempelvis pumpning av spillvatten skulle krävas. De avlånga trädgårdarna får i stället ta hand om höjdskillnaderna genom terrasserings- och släntning för att ansluta till parkmarken och den befintliga marknivån på ett bra sätt.

Dagvatten och översvämningsrisk

I samrådsskedet hade plankartan ett antal dagvattenbestämmelser. Inför granskning har ytterligare tillkommit, exempelvis en egenskapsbestämmelse om skyfallsdike parallellt med Timmervägen för att ta hand om skyfall som kommer från omgivningarna och en bestämmelse om ett mindre svackdike inom radhuskvarteret. På så sätt kommer inte den nya bebyggelsen att belasta Elfviksvägen eller Canadastigens trädgårdar genom att överföra dagvatten dit, utan radhusens dagvatten ska ledas i svackdiket och söderut.

I samband med bygglovsgivning och genomförandeskede kontrollerar Lidingö stad att detaljplanen följs.

Geoteknisk bedömning, skydd för omgivningen under byggnationstid och ansvar under byggnationstid

Geotekniska utredningar har genomförts. Den senaste och mest detaljerade är utförd av Sigma civil 2022-12-22. Utförda beräkningar visar att tillfredsställande stabilitet uppnås vid markhöjningar enligt preliminär projektering, dvs tillfredsställande säkerhetsfaktorer uppnås med avseende på totalstabiliteten för planområdet och dess direkta omgivning. Det bedöms utifrån utförda beräkningar att det inte föreligger någon skredrisk för området norr om planområdet där Canadaradhusen är belägna då marken norr om Elfviksvägen ej bedöms vara skredbenägen (ingen lera samt liten jordmaktighet).

Med tanke på de relativt omfattande markarbeten som fodras för att göra marken lämplig för bostadsbebyggelse, har riskanalyser för vibrationer respektive buller tagits fram. Riskanalyserna utgår från Svensk standard och upprättas inför alla typer av mer omfattande byggnation. Syftet är att ge riktlinjer för arbete med pålning, spontning, schaktning och eventuell sprängning (sprängning bedöms dock inte bli aktuellt här) samt hur buller ska hanteras under byggnationstiden. Sammanfattningsvis ska stor hänsyn tas till Canadastigens kulturminnesmärkta radhus.

Uppföljning och kontrollåtgärder krävs. Beställaren ska ombesörja och bekosta vibrationsmätning på byggnader runt om arbetsområdet.

En trafikplan tas fram inför byggnation. Där regleras exempelvis högsta tillåtna hastighet byggtrafiken när den kör till och från byggarbetsområdet och vilka vägar den får åka. Det ska studeras om Elfviksvägen kan undvikas i viss mån, exempelvis genom att en tillfällig byggväg anläggs eller att vissa transporter kan gå vattenvägen via Kyrkviken.

Läs mer i planbeskrivningen under rubriken "Geotekniska förhållanden" samt under rubriken "Ras, skred, erosion, sättningar".

Lidingö stad ansvarar för att tillhandahålla s.k. byggklara tomter inför försäljning. Detta innebär att staden ansvarar för marksanering och markuppfyllnad till färdiga markhöjder innan marken säljs vidare. Markhöjderna regleras genom plushöjder i plankartan och en bestämmelse om att tomter ska möta omgivande mark på ett anpassat sätt där höga murar ska undvikas. Detta innebär att det kommer att bli tomter som är typiska för Lidingö, där höjdskillnader hanteras med slänter och terrasseringsar. Inför husbyggnation på tomterna behöver fastighetsägaren ansöka om bygglov.

Parkering för Canadastigen och övriga omgivningen

Som regel ansvarar den enskilda fastighetsägaren för att ordna sin egen parkering. Staden har inte juridiskt ansvar att tillhandahålla parkeringar för fastigheter som saknar parkeringsplatser. Canadastigens radhus byggdes långt före privatbilismens intåg och därmed finns inte parkering inom de egna fastigheterna/tomtmarken, vilket man som fastighetsägare är medveten om när man flyttar in. Med det sagt

tillhandahåller staden allmänt tillgängliga parkeringsplatser i området, huvudsakligen längs med Varvsvägen. Om behovet bedöms föreligga finns möjlighet att förlänga Varvsvägens parkeringsrad för att ersätta de parkeringar som försvinner inom kvarteret Båtbyggaren.

(Bebyggelsen inom den nya detaljplanen tillgodoser sitt parkeringsbehov inom detaljplanen).

Förlängning av Ekbackevägen

Detaljplanen föreslår att Ekbackevägen förlängs genom planområdet och korsar Brädgårdsvägen för att avslutningsvis möta Varvsvägen. Det finns för- och nackdelar för sammanhängande gatuslinga jämfört med separata återvändsgator med vändzoner. En gatuslinga möjliggör att större fordon såsom exempelvis sopbilar kan åka längs en sammanhängande gatuslinga som inte fodrar besvärliga backrörelser. En stor, hårdgjord vändzon inom detaljplanen kan undvikas och mer grönska kan föras in i gaturummet. Räddningstjänstens tillgänglighet till Ekbackevägen ökar i och med förslaget, då det skapas en till möjlig infart. Det nya planområdet bedöms i huvudsak använda Brädgårdsvägen och Varsvägen som in- och utfart, och det finns inga incitament för att åka på gamla Ekbackevägen i onödan, varför antalet trafikrörelserna bedöms bli låga. På det lilla torget smalnar körbanan av för att hålla nere hastigheterna.

Att låta bli att bebygga Brädgårdskvarteret

Kommunen finner att inre Kyrkviken utgör en fantastisk boendemiljö som kan tillgängliggöras för fler. I avvägningen mellan att ianspråkta tidigare helt orörd naturmark eller att ianspråkta gammal, förorenad industrimark för omvandling till bostadsmark, bedömer staden att det finns större värden med att omvandla gammal industrimark. Eftersom marken i dag är förorenad kommer den inte att bli tjänlig som jordbruksmark igen. Däremot kan den saneras tillräckligt för att bli lämplig för bostads- och parkändamål.

Kvarteret Båtbyggaren och den marina verksamheten

Kvarteret Båtbyggaren ägs av Lidingö stads tomtaktiebolag, som hyr och arrenderar ut byggnader respektive mark till olika verksamhetsutövare. Vissa verksamhetsutövare har inte nytta av att specifikt ligga vid vattnet. Kommunens avsikt är att prioritera de marinrelaterade verksamheterna när verksamhetsområdet minskar, vilket gör att deras ytor inte behöver minska.

Ridstigen

Ridstigen (parallellt med Elfviksvägen) ersätts inom planområdet med en trottoar för att öka tillgängligheten. Genom trafikreglering kan staden reglera om hästarna ska gå på trottoaren eller ute i körbanan vid denna delsträcka. Detaljplanen reglerar inte detta.

Kalkyl och exploateringsgrad

Lidingö stad uppdaterar kontinuerligt kalkylerna i projektet för att försäkra sig om att inkomsterna överstiger utgifterna. Den politiska ambitionen om att hålla nere bebyggelseskalan genomsyrar projektet, och att både villor och radhus ska möjliggöras.

Båtupställningsplatser

Inom planområdet finns ett arrendeavtal med en verksamhetsutövare för båtupställningsplats. Lidingö stad har påbörjat en dialog med verksamhetsutövaren för att omlokalisera båtupställningsplatsen söder om planområdet, samordning med övriga arrendatorer inom det området pågår.

Riskanalys rörande miljöpåverkan avseende naturvärden

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har genomfört en undersökning av betydande miljöpåverkan och funnit att detaljplanen inte medför en sådan betydande miljöpåverkan som fordrar en miljöbedömning och upprättande av miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken. Bedömningen har gjorts utifrån kriterierna i bilaga 4 i MKB-förordningen. Till hjälp har kontoret använt en checklista med de miljöaspekter som anges i 6 kap. 12 § punkt 6 miljöbalken.

Länsstyrelsen delar kontorets bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Handlingen finns att ta del av hos miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Flytande restaurang och kafé

När nu gällande stadsplan ersätts med en ny detaljplan inträder strandskyddet för första gången på platsen, i enlighet med miljöbalken 7 kap. 18§. Den nya planen måste ta ställning till inom vilka områden som strandskyddet ska upphävas.

I miljöbalken anges de sju särskilda skäl som finns för att upphäva strandskyddet, varav kontoret inte anser det finnas ett giltigt skäl att upphäva strandskyddet för en flytande restaurang och kafé.

Tegelhuset

Byggnaden har förändrats under sin levnad och på senare tid förfallit. Byggnaden är kraftigt förorenad av industriell användning och grundläggningen är låg i förhållande till omgivningen. Detta sammantaget gör att det krävs omfattande tekniskt svåra och tidskrävande insatser för att bevara tegelbyggnaden för framtiden och göra den lämpligt som bostadskomplement.

För att kunna genomföra byggnation av kvarteret krävs att huset lyfts för att komma i ny marknivå samt att det saneras invändigt. De beräknade kostnaderna för detta

skulle utgöra en betydande del av helhetskalkylen för utbyggnationen och anläggandet av detaljplanen i sin helhet. Med den ekonomiska aspekten i beaktande bedöms det inte som rimlig hushållning att bevara huset. Därför föreslås att tegelhuset rivs i samband med att man iordningsställer byggklara tomter. Ambitionen är att tegelstenar kan återanvändas inom projektet.

Kyrkviken och roddklubb

Vattenområdet inom planområdet planläggs till största del som W = vattenområde. Vattenområde ska endast tillämpas för öppet vatten och vatten med mindre anläggningar där karaktären av öppet vatten avses bibehållas.

Alla åtgärder inom ett strandskyddsområde kräver dispens för att få lov att uppföras, oavsett om de är t.ex. fasta bryggor eller flytbryggor. Stor restriktivitet gäller vid prövning av dispens för sådana åtgärder, framför allt i områden som är allemansrättsligt tillgängliga eller i områden som är särskilt värdefulla för djur- och växtlivet. För att dispens ska kunna beviljas för en ny brygga krävs att den uppfyller ett av de särskilda skälen i 7 kap. 18 c § 1-6 miljöbalken.

Sammanfattningsvis bedömer kontoret att detaljplanen inte försämrar allmänhetens tillgång till vattenområdet och möjligheten att röra sig fritt i Kyrkviken.

Detaljplanen i sig slår inte fast exakt vilka verksamheter som ska vara kvar inom kvarvarande del av kv. Båtbyggaren. Men den politiska inriktningen är att marinanknutna verksamheter ska prioriteras. Det kommer att bli enskilda förhandlingar mellan fastighetsägaren Lidingö tomt AB och respektive arrendatorer/hyresgäst, samt ev. framtida verksamhetsutövare inom området.

3 Sammanfattande bedömning och förslag till vidare handläggning

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

Planbeskrivning

- Ett nytt avsnitt har lagts till om *ras, skred, erosion, sättningar* där kontorets riskbedömning görs och sammanfattas.
- Text har lagts till om Kyrkviken i avsnittet *vatten* i miljö kvalitetsnormer.
- Avsnittet *övriga avtal* har förtydligats och illustrationer har lagts till.

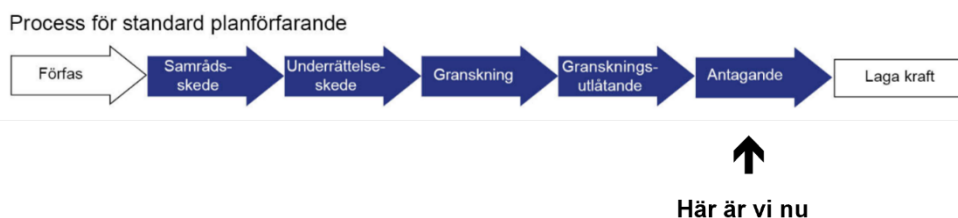
Plankarta

- Det sydöstra egenskapsområdet med upphävande av strandskyddet för allmän plats har tagits bort från plankartan.
- Numreringen på planbestämmelser har setts över.

- Del av brygga/kaj på landområde har fått användningen V=småbåtshamn för att den befintliga marina verksamheten ska kunna nyttja brygga/kaj.
- Prickmarken runt radhuskvarteret har utökats 1 meter.
- Bestämmelser om bullerplank har setts över.
- Plushöjderna i radhuskvarteret har justerats.

Därutöver har planhandlingarna generellt setts över och redaktionella ändringar utförts.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget, med de revideringar som utförts, innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen. Nästa steg i planprocessen blir antagandeskedet.



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

Följande sakägare fick inte sina framförda synpunkter helt tillgodosedda vid utarbetande av antagandehandlingarna:

- Sakägare 1-19

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Marcus Sandbäck

Planarkitekt