

2023-02-03
Dnr MSN/2020:294

Detaljplan för kv. Brädgården och Båtbyggaren i stadsdelen Bo, Lidingö Stad

Samrådsredogörelse

Innehåll

1	Bakgrund.....	1
2	Hur samrådet gått till	1
3	Sammanfattning av inkomna synpunkter.....	3
4	Sammanfattande bedömning och förslag till vidare handläggning.....	50

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.

Bakgrund

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 gestaltningsambitioner och utformas i enlighet med gestaltningsprogram. 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.

Hur samrådet gått till

I enlighet med miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut 2021-11-23 § 244 har samråd hållits om planförslaget. Samrådet ägde rum under tiden 12 januari – 9 februari 2022. Information om samrådet har sänts till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning och nedan angivna remissinstanser. Handlingarna har under samrådstiden visats i stadshuset samt på Lidingö stads webbplats. Ett digitalt samrådsmöte hölls 27 januari.

Totalt har 42 yttranden inkommit under samrådstiden. Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och bemöts. Yttranden 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
1. Länsstyrelsen			X	
2. Lantmäterimyndigheten i Stockholms län			X	
3. Storstockholms Brandförsvär			X	
4. Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting		X		
5. Tillväxt, miljö- och regionplanering	X			
6. Statens geotekniska institut (SGI)			X	
7. Stockholms läns museum	X			
8. Tillgänglighetsrådet			X	
9. Förpacknings- och tidningsinsamlingen	X			
10. SÖRAB	X			
<i>Ledningshavare</i>				
11. Ellevio AB			X	
12. Stockholm Exergi		X		
13. Skanova	X			
14. Urbaser	X			
15. Vattenfall Eldistribution AB		X		
16. Käppalaförbundet	X			
<i>Lokala organisationer och föreningar</i>				
17. Lidingö församling	X			
18. Lidingö hembygdsförening				X
19. Kyrkvikens vänner				X
20. Naturskyddsföreningen Lidingö				X
21. Lidingö näringsliv				X
22. Lidingö vänner				X

Lidingö stad

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
23. Miljö- och hälsoskyddsenheten			X	
24. Teknik- och fastighetsförvaltningen			X	



Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
25. Lidingö stads tomtbolag		X		
26. Lärande- och kulturförvaltningen		X		
27. Omsorgs- och socialförvaltningen	X			

Sakägare

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
28. Jollesport				X
29. Seacastle				X
30. Marinhallen				X
31. Sakägare 4				X
32. Sakägare 5				X
33. Sakägare 6				X
34. Sakägare 7				X
35. Sakägare 8				X
36. Sakägare 9				X
37. Sakägare 10				X
38. Sakägare 11				X
39. Sakägare 12				X
40. Sakägare 13				X
41. Sakägare 14				X
42. Sakägare 15				X
43. Sakägare 16				X
44. Sakägare 17				X
45. Sakägare 18				X
46. Sakägare 19				X
47. Sakägare 20				X

Övriga privatpersoner

Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
48. Privatperson 1			X	
49. Privatperson 2				X
50. Privatperson 3				X
51. Privatperson 4				X
52. Privatperson 5				X
53. Privatperson 6				X
54. Privatperson 7				X



Sammanfattning av inkomna synpunkter

Nedan följer en sammanfattning av inkomna skrivelser.

Myndigheter, organisationer

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör förorenade områden, översvämningsrisker och risk för ras och skred. Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kopplade till biotopskydd, kulturmiljö och miljö kvalitetsnormer för vatten. Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Hälsa och säkerhet

Förorenade områden

Planområdet är förorenat till följd av tidigare verksamheter och industrier. Efter den senaste verksamheten på platsen (brädgård) har marken inom kvarteret Brädgården sanerats ner till MKM (mindre känslig markanvändning). Det framgår i planbeskrivningen att ytterligare sanering krävs innan området kan bebyggas med bostäder. Den översiktliga riskbedömningen (WSP 2021-04-12) visar på att det finns ett åtgärdsbehov av metaller, PAH, PCB och TBT inom planområdet. Enligt kommunen ska en fördjupad riskbedömning tas fram. Kommunen avser även ta fram platsspecifika riktvärden. Vidare anger kommunen att en uppföljande åtgärdsutredning behöver genomföras för att ta fram lämpliga åtgärdsmetoder. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att en fördjupad riskbedömning, platsspecifika riktvärden och en åtgärdsutredning behöver tas fram. Länsstyrelsen anser att dessa behöver vara genomförda och förankrade hos tillsynsmyndigheten innan nästa skede i planprocessen.

Länsstyrelsen noterar att det inte finns någon information i planhandlingarna om eventuella föroreningar i grundvattnet. Med hänsyn till de tidigare verksamheter som funnits inom och i närheten av aktuellt planområde anser Länsstyrelsen att kommunen behöver provta grundvattnet för att visa på att eventuella föroreningar inte innebär någon risk för människors hälsa och för vattenmiljön.

Översvämningsrisk

Enligt dagvattenutredningen (WSP, 2021-03-31) kommer flödet för planerad markanvändning öka vid ett 100-regn med klimatfaktor jämfört med dagens förhållanden. Planområdet är även utsatt för översvämningsrisk till följd av ökande vattennivåer i Östersjön. I planbeskrivningen anges att föreslagen bebyggelse ska grundläggas till en nivå på minst +3,3 meter (RH 2000) för att undvika risk för översvämnning. Detta regleras dock inte på plankartan. Kommunen behöver reglera grundläggningen med planbestämmelse i plankartan för att säkerställa att bebyggelsen inte riskerar att översvämmas vid stigande vattennivåer i Östersjön.



I dagvattenutredningen (WSP 2021-03-31) framgår att det krävs en kulvert öster om kvarteret Brädgården för att säkerställa en skyfallsväg. Eftersom åtgärden är en förutsättning för att marken ska bli lämplig för föreslagen användning behöver åtgärden regleras på plankartan.

Vidare framgår det i dagvattenutredningen (WSP 2021-03-31) att den nuvarande skyfallsvägen i Varvsvägen inte påverkas av planförslaget. Länsstyrelsens skyfallskartering, LstAB Länskarta Stockholms län (lansstyrelsen.se), indikerar dock att det redan idag kan uppstå djup upp till 30 cm längs delar av Varvsvägen. Vidare visar skyfallskarteringen att vatten kan ansamlas vid verksamheterna inom kvarteret Brädgården. Kommunen behöver göra en bedömning kring om den eventuella ökade avrinningen från planområdet riskerar att förvärra översvämningssituationen längs med Varvsvägen och intilliggande verksamheter. Vid behov ska åtgärder säkerställas genom reglering på plankartan.

Risk för ras och skred

Enligt SGUs underlag är området längs med Kyrkviken utpekat som ett aktsamhetsområde för skred. Inom planområdet har stabilitetsutredningar utförts. Det saknas dock en bedömning i planhandlingarna kring eventuell risk för ras och skred längs med Kyrkviken. Vidare behöver det förtydligas om de stabilitetsutredningar som genomförts endast redogör för stabiliteten för planerad uppfyllnad eller om stabiliteten längs med Kyrkviken är medräknad. Vid bedömning av planområdets stabilitet behöver kommunen inkludera stabiliteten längs Kyrkviken samt visa på att ytan tål eventuell last från skötsel och snöröjning.

I den marktekniska undersökningsrapporten PM Geoteknik (Gren Consulting 2019-09-20) behandlas endast kvarteret Brädgården. Kommunen behöver även göra en bedömning kring eventuell skredrisk inom kvarteret Båtbyggaren som ingår i planområdet.

I planbeskrivningen framgår att ytan söder om utskiftningsområdet (som har planbestämmelsen m3 på plankartan) inte bör bebyggas eller höjdsättas för att säkerställa totalstabiliteten i området. Om detta är en förutsättning för totalstabiliteten för området behöver det säkerställas i plankartan med planbestämmelser.

Råd om tillämpning av 2 kap. PBL

Kulturmiljö

Inom kvarteret Brädgården finns en tegelbyggnad som skyddas med rivningsförbud samt med varsamhetsbestämmelse på plankartan. Kommunen bör överväga om fönsterbågens utförande utgör ett värdefullt karaktärsdrag som bör preciseras i varsamhetsbestämmelsen.

I samband med tidigare vägarbeten har sättningsskador uppkommit i det intilliggande byggnadsminnet Canadaradhusen. Länsstyrelsen anser att stor försiktighet bör vidtas i samband med att det aktuella planområdet utvecklas för att undvika skador på det intilliggande byggnadsminnet.

*Miljökvalitetsnormer för vatten*

Förutsatt att planområdet saneras enligt vad som framgår i planhandlingarna och att föreslagna dagvattenåtgärder säkerställs instämmer Länsstyrelsen i kommunens bedömning att miljökvalitetsnormerna inte riskeras att överskridas. För att de föreslagna reningsanläggningarna ska ha avsedd effekt krävs dock att de underhålls kontinuerligt. Kommunen bör därför redovisa i planhandlingarna hur underhåll av dessa avses genomföras.

Från och med den 22 december 2021 gäller nya föreskrifter om kvalitetskrav för vattenförekomster varför uppgifterna om ekologisk status, kemisk status och miljökvalitetsnormer är inaktuella (se <https://viss.lansstyrelsen.se/>). En skillnad mot tidigare är att miljökvalitetsnormen nu kan skilja sig åt mellan olika kvalitetsfaktorer och påverkanstryck för samma vattenförekomst. Det möjliggör att de kvalitetsfaktorer som är svåra att förbättra till det ursprungliga målåret (2015) kan medges en tidsfrist eller få mindre stränga krav. Kommunen behöver dock fortsatt visa hur planen påverkar möjligheten att följa samtliga miljökvalitetsnormer för berörda vattenförekomster.

Strandskydd

I och med genomförandet av ny detaljplan återinträder strandskyddet inom planområdet. Kommunen avser att upphäva strandskyddet inom kvartersmark, gata, gång- och cykelväg samt för befintliga bryggor i vattenområdet. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att området där strandskyddet avses upphävas är ianspråktaget i och med tidigare verksamheter och avskiljande stängel. Med hänsyn till att planområdet nyligen sanerats förutsätter Länsstyrelsen att det inte heller finns några höga naturvärden i den del som strandskyddet avses upphävas i.

Övriga synpunkter av betydelse för planens genomförbarhet*Biotopskydd*

Längs med den östra GC-vägen inom planområdet finns en trädridå. Det framgår inte av planhandlingarna om denna trädridå uppfyller kriterierna för alléer och om den omfattas av det generella biotopskyddet. Om det rör sig om en biotopskyddad allé krävs dispens för åtgärder som kan komma att skada träden.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

*Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar***Hälsa och säkerhet – Förorenade områden**

Kommunen har tagit fram en fördjupad riskbedömning, platsspecifika riktvärden samt en åtgärdsutredning, se PM Fördjupade utredningar (Sigma civil, 2022-12-22). Arbetet är förankrat med tillsynsmyndigheten. PM innehåller även provtagning av grundvattnet. Slutsatserna återfinns i planbeskrivningen.

Hälsa och säkerhet – översvänningsrisk

Kommunen har kompletterat plankartan med bestämmelse om lägsta grundläggningsnivå. Kommunen har också försett plankartan med plushöjder som anger marknivån i strategiska punkter på kvartersmark och allmän platsmark för att undvika låglänta bostadstomter där dagvatten riskerar att stängas in. Kommunen har också försett GC-vägen (Timmervägen öster om kvarteret Brädgården) med en egenskapsbestämmelse om skyfallsdike inkl. kulvert.

Kommunen gör bedömningen att avrinning från planområdet inte riskerar att påverka Varvsvägen och intilliggande verksamheter negativt ur översvämningssynpunkt. Dagvatten renas och fördröjs genom omfattande LOD-åtgärder inom planområdet. I systemprojekteringen, som pågår parallellt med framtagande av detaljplan, undersöks möjligheten att anlägga en trottoar med upphöjd kantsten längs hela Varvsvägen för att undvika att dagvatten från Varvsvägen leds in i verksamhetskvarteret, men det bedöms inte nödvändigt för detaljplanens genomförande.

Hälsa och säkerhet – Risk för ras och skred

Kompletterande och fördjupande geotekniska utredningar har utförts, se PM Fördjupade utredningar samt Beräknings-PM geoteknik (Sigma 2022-12-22). Stabilitetsberäkningar visar att tillfredsställande totalstabilitet uppnås vid markhöjningar enligt preliminär projektering. En mer omfattande höjning av marknivåer inom parkmarken och längs med strandlinjen skulle ge en ökad risk för sättningar och försämrade stabilitetsförhållanden. Plankartan har därför kompletterats med förbud mot bebyggelse eller markuppfyllnad inom parkmarken, undantaget mindre uppfyllnader för att jämna ut gropig mark eller bygga upp stigar.

Även kvarteret Båtbyggaren har tagits med i de nya utredningarna.

2. Lantmäteriet**Delar av planen som bör förbättras**

Fastighetskonsekvensbeskrivning saknas

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/ga:n. ”Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (prop. 2009/10:170 s. 435)”I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten. Beskrivningen av åtgärderna kan t.ex. illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av ev. gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör



innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

Kontrollera gränser med 0,025 meters lägesosäkerhet

Ett antal gränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter), men denna lägesosäkerhet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollerats av kommunen.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med lägesosäkerheten 0,025 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stamnät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 meter, och vid behov kontrollera sådana gränser. Lyssna gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum Sverige där bland annat frågor om svårigheten med att vara säker på den angivna lägesosäkerheten diskuteras. Du hittar podden till exempel via denna länk.

Markanvisningsavtal aktuellt men lite för otydlig redovisning

I planbeskrivningen anges att markanvisningsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet.

Om förhandlingar kring avtal om markanvisning påbörjas först efter antagandet av planen är det tillräckligt att kommunen:
redovisar sin avsikt att ingå ett markanvisningsavtal
redovisar intentioner om vad detta avtal avses innehålla
i planbeskrivningen i vissa delar redovisar samma innehåll som kommunens riktlinjer om markanvisning enligt 2 § markanvisningslagen
tydliggör att de villkor med mera som redovisas under samrådet och i planbeskrivningen är preliminära och att genomförandet även kan komma att ske på annat sätt än vad som redovisas under planprocessen.

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan).

Inlösen av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

Det finns inte någon beskrivning om den rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) eller skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse.

Ev. ersättning p.g.a. bestämmelser om skydd av kulturvärden eller rivningsförbud

Av planförslaget framgår inte den eventuella rätt till ersättning som en fastighetsägare kan ha när kommunen inför bestämmelser om skydd för



kulturvärden eller rivningsförbud i detaljplanen. Regelverket behöver redovisas tydligt i fastighetskonsekvensbeskrivningen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Kommunen har förtydligat genomförandebeskrivningen med avseende på fastighetskonsekvenser.

Planområdet berör ett flertal olika fastigheter, varav de flesta ägs av Lidingö stad. För att säkerställa de befintliga fastighetsgränserna har mättekniker och lantmätare letat gränsmarkeringar i området och de fåtal gränsmarkeringar som hittats stämmer väl överens med grundkartan.

Kommunen har kompletterat genomförandebeskrivningen med en redovisning av vad som avses regleras i kommande markanvisningsavtal efter detaljplanens laga kraft.

Kommunen har förtydligat den rätt respektive skyldighet som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse.

3. Storstockholms brandförsvär (SSBF)

SSBF väljer att endast ge generella synpunkter i detta skede och sammanfattar dessa nedan.

Hantering av olycksrisker

Utifrån en övergripande riskidentifiering (spårbundentrafik, transporter av farligt gods eller farliga verksamheter enligt LSO kap 2 §4) har SSBF inte hittat några riskkällor i närheten till aktuellt planområde som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer. Risker såsom översvämningar samt ras och skred är också av vikt att utreda och hantera men ligger utanför SSBF:s kompetensområde.

Möjlighet till räddningsinsatser

Räddningstjänstens framkomlighet och möjligheten att genomföra räddningsinsatser behöver beaktas. Detta avser både planerad bebyggelse inom den nya föreslagna planen samt även planens påverkan på befintlig bebyggelse. Vid en eventuell räddningsinsats är det ofta en stor fördel att kunna komma nära byggnader med räddningstjänstens höjdfordon. Om räddningstjänstens utrustning kommer nyttjas vid alternativ utrymning från den planerade bebyggelsen krävs att uppställningsplatser för höjdfordon eller bärbara stegar anordnas. I SSBF:s vägledning VL2014-09 finns mer information om bland annat krav på uppställningsplatser, bärighet, fri höjd och svängradie för räddningstjänstens fordon m.m.

Brandvatten

Utifrån SSBF:s underlag ser det ut som att brandpostsystemet i området är glest. SSBF anser följaktligen att behovet av nya brandposter i området bör ses över i samråd med förvaltaren av brandpostnätet. Inom Stockholms stad bör det planeras

för konventionellt brandpostsystem. För ett konventionellt brandpostsystem rekommenderar SSBF ett avstånd om 75 meter från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon, dvs. 150 meter mellan två brandposter. Se även SSBF:s vägledning VL2014-12.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Utryckningsfordon medges passage från Brädgårdsvägen eller Ekbackevägen in till det nya området. Då det handlar om småhus i max två våningar blir det inte aktuellt med höjdfordon.

Inom planområdet planeras två nya brandposter längs Mittvägen, vid respektive korsning (Varvsvägen resp. Brädgårdsvägen) för att uppnå god tillgänglighet till omkringliggande fastigheter.

6. Sveriges geologiska institut

SGI:s synpunkter

Enligt PM Geoteknik består jorden inom området generellt av lera ovan friktionsjord (trolig morän) och berg. Lös lera förekommer i mäktigheter om ca 0-8 m, och har bestämts ha en mycket till extremt låg odränerad skjuvhållfasthet.

Föreslagen detaljplan innebär en höjning av mark främst för att kunna ansluta på ett bra sätt till Elfviksvägen och Ekbackevägen, men också för att uppnå Länsstyrelsens rekommendationer om lägsta grundläggningsnivå för att undvika översvämningssrisk, +2,7 meter (RH 2000). SGI delar bedömningen att stabilitetshöjande åtgärder för att säkra totalstabiliteten för marken inom planområdet krävs, och är en förutsättning för att uppnå en tillfredsställande stabilitet. Vi ser positivt på att åtgärderna finns införda i plankartan.

Det rekommenderas också i PM Geoteknik, att ytan söder om utskiftningsområdet lämnas obebyggd samt inte höjs. Det bedöms ej påverka rådande stabilitetsförhållanden om gångväg utmed Kyrkviken höjs med max 0,3 m, men samtidigt flyttas ca 1-2 m längre bort från vattenlinjen. Vi ställer oss dock frågande till om rekommendationerna, utan att vara införda på plankartan, är tillräckligt säkerställda.

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.

SGI vill uppmärksamma på att på andra sidan Elfviksvägen i nordost finns ett bebyggt område utanför planområdet som ligger nära en brant slänt som av SGU bedöms som ett aktsamhetsområde med avseende på "Förutsättning för skred i



finkornig jordart". Den geotekniska utredningen behöver klarlägga om denna slänt kan påverka stabiliteten för aktuellt planområde.

SGI önskar att utförd Markteknisk undersökningsrapport (MUR) biläggs planhandlingarna. Då markteknisk undersökningsrapport saknas har det inte varit möjligt för SGI att bedöma utredningsnivå och att granska genomförda beräkningar mot erhållna fältresultat.

SGI ser från geoteknisk synvinkel att planläggning är möjlig förutsatt att ovanstående synpunkter beaktas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Kommunen har kompletterat plankartan med bestämmelser avseende geoteknik inom parkmarken. Vid bedömning av stabilitetsförhållanden inom och kring planområdet har nu hela planområdet tagits med. 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 jordmåktighet).

Markteknisk undersökningsrapport (MUR) har bilagts detaljplanens övriga handlingar. Den senaste marktekniska undersökningsrapporten ingår i Fördjupade utredningar (Sigma 2022-12-22).

8. Lidingös tillgänglighetsråd

Lidingö tillgänglighetsråd ser fram emot att röra sig i nya Brädgården och Båtbyggaren. För att personer med funktionsnedsättning verkligen ska kunna nyttja området behöver tillgänglighetsaspekten redan nu beaktas i högre grad.

Lidingö stad brukar i sina planbeskrivningar ha ett specifikt avsnitt om tillgänglighet, vilket vi saknar i denna planbeskrivning. Under samrådsmötet ställde vi ett par frågor rörande tillgänglighet och svaret var då att tillgängligheten beaktas i ett senare skede. På samma sätt som dagvattenavrinning beskrivs och utreds i ett planförslag vill vi också att tillgängligheten beskrivs. Tillgänglighet är inte enbart enskilda frågor av teknisk karaktär, utan är ofta ett samspel av olika faktorer.

Till exempel kommer markytor att höjas vilket innebär brantare slutningar. Lidingö tillgänglighetsråd förutsätter att det på den mark som används av allmänheten byggs ledstänger till sådana slutningar och som tydligt markeras och belyses. Vi ser också att Elfviksvägens tillbyggda trottoar kommer gå längs en ridväg. Att med rullstol, rollator eller med blindkäpp navigera runt eventuell hästavföring är svårt. Vi rekommenderar därför att hästar hänvisas till längst ut på körbanan genom



skyltar. Vi förutsätter också att promenadstråken görs tillgängliga med god belysning. En viss garant för tillgänglighet är att parkområdena ska klassas som allmän plats, men vi önskar att frågan belyses mer.

Att belysning i och runt bostadsområdena och i parken tas upp separat är positivt och en viktig del för att skapa ett tillgängligt område. Lidingö Tillgänglighetsråd är positiva till att bebygga Brädgården och Båtbyggaren och vi vill att det blir rätt från början.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med ett avsnitt om tillgänglighet.

I dagsläget har området relativt dålig tillgänglighet, exempelvis är Brädgårdsvägen gropig som resultat av bristfälligt underhåll. Det saknas generellt trottoarer inom planområdet. Planförslaget förbättrar tillgängligheten i och kring planområdet på följande sätt:

- *Alla gator inom planområdet förses med trottoarer som är separerade från körbanorna.*
- *Strandområdet föreslås bli allmän platsmark med kommunen som ägare. Allmän platsmark innebär en garanti för att marken hålls öppen och tillgänglig för allmänheten.*
- *Planområdets föreslagna höjdsättning medför en mer enhetlig höjdsättning där gator och kvartersmark uppnår tillgänglighetskraven. På en kortare sträcka inom gatunätet, strax söder om korsningen Elfviksvägen och Brädgårdsvägen, överskrids dock 5% gatulutning, men endast marginellt (lutningen är 5,2%). Anledningen till detta är att dagens marknivåer inte ska behöva höjas upp mer än nödvändigt.*

11. Ellevio

Ellevio har befintligt 0,4 kV elnät i delar av planområdets planerade gata och gång- och cykelväg. Ledningarna i allmän mark måste beaktas och kan bli föremål för omförläggning ifall de berörs av markarbeten vid planens genomförande.

Ellevio områdesansvarig önskar information om antal bostäder av respektive typ, planerat uppvärmningssätt samt effektuppgifter för den nya bebyggelsen. Ellevio önskar även bli kallade till ledningssamordning.

Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Dialog med Ellevio har förts inom ramen för ledningssamordning. Information har förts in i planbeskrivningen.



18. Lidingö hembygdsförening

Lidingö Hembygdsförening (LHF) har granskat rubr. förslag och har följande 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 arkitektävling 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.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Se samlat svar till Lidingö hembygdsförening, Kyrkvikens vänner samt Naturskyddsföreningen.

19. Kyrkvikens vänner

Kyrkvikens Vänner arbetar för att bevara stränder och grönområden runt Kyrkviken, värna strandskyddets syften samt att förbättra Kyrkvikens vattenkvalité.



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. De sätt som planområdet berör fastigheterna Lidingö 5:175 och 5:156*2 är inte beskrivet och måste tydliggöras.
5. 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 det vackra naturlandskapet på kv. Brädgården saneras och återställs till den naturliga strandäng den en gång var och görs tillgänglig för allmänheten som parkmark.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Se samlat svar till Lidingö hembygdsförening, Kyrkvikens vänner samt Naturskyddsföreningen.

20. Naturskyddsföreningen Lidingö

Naturskyddsföreningen på Lidingö motsätter sig förslaget i detaljplanen om att upphäva strandskyddet för det aktuella planområdet.

Enligt Miljöbalken kan en kommun medge dispens från vissa av de generella förbud som gäller inom ett strandskyddsområde. Men endast om det finns särskilda skäl och att dispensen inte motverkar syftet med strandskyddet. Enligt 7 kap miljöbalken 13 § syftar strandskyddet till att långsiktigt

1. trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och
2. bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten



Som skäl åberopar Lidingö stad att det aktuella området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap 18 c § p 1 miljöbalken). Staden motiverar inte heller hur intresset med föreslagen plan väger tyngre än strandskyddsintresset.

Naturskyddsföreningen anser att skälen Lidingö stad åberopar för att upphäva strandskyddet inte är förenligt med miljöbalken.

Naturskyddsföreningen menar att aktuell mark inom strandskyddet inte kan anses vara ianspråktaget bara för att det idag är inhägnat. Skulle avhjälpande åtgärder för kvarvarande föreningar från tidigare verksamheter slutföras och inhägnad tas bort skulle området påtagligt främja strandskyddets båda syften.

Med rätt skötselåtgärder kommer området utgöra ett värdefullt tillskott för att främja den biologiska mångfalden, både i sig självt och som grön korridor till närliggande grönområden.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Se samlat svar nedan till Lidingö hembygdsförening, Kyrkvikens vänner samt Naturskyddsföreningen.

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. Kommunen finner sig ha särskilda skäl för att upphäva strandskyddet, en bedömning som delas med Länsstyrelsen (se samrådsyttrande i början av detta dokument). 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.

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.



Den översiktliga modellen visar hur marken sluttar ner mot Inre Kyrkviken, från bergsryggen med Annelundsvägens villabebyggelse, Canadastigens radhusbebyggelse nedanför bergsryggen och sedan det mer flacka, sluttande landskapet genom planområdet ner mot vattnet.

Gestaltning och utblickar

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 hindrar vissa av Canadastigens radhus att ha vattenkontakt. Varvsvägen och Brädgårdsvägen, likväl som intilliggande Canadaängen, fortsätter att utgöra visuella siktlinjer och siktält. Den nya detaljplanen innebär att man tillåts bygga lägre och färre byggnader än vad gällande detaljplan från 1944 tillåter.

Radhuskvarteret avses säljas genom markanvisningstävling, dvs. en typ av arkitekttävling där tävlande byggbolag anlitar arkitektkontor som tar fram en enhetlig gestaltning utifrån framtaget gestaltungsprogram.

Planbeskrivningen har kompletterats med en solstudie som visar den nya bebyggelsens skuggning.

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.

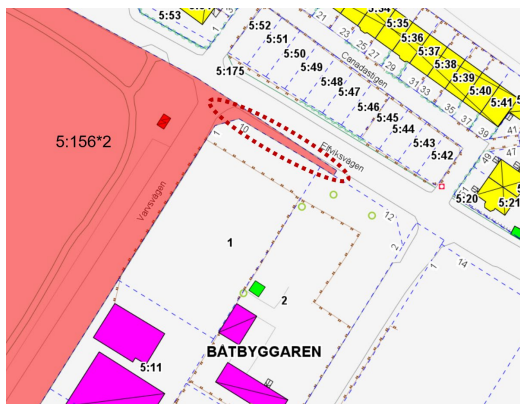
Kvarteret Båtbyggaren

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.

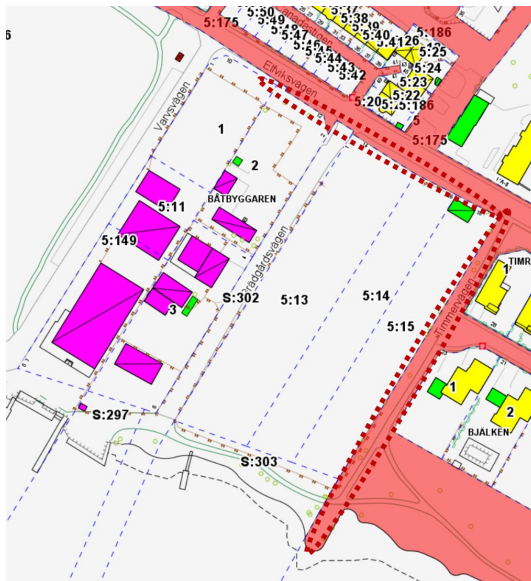
Fastigheterna Lidingö 5:175 och 5:156*2

*De stora fastigheterna Lidingö 5:175 och 5:156*2 berörs i liten omfattning av detaljplanen.*

*En bit av Lidingö 5:156*2 (rödmarkerad yta) kommer att utgöras av ny trottoar längs Elfviksvägen, se bild nedan:*



Lidingö 5:175 (röd yta) innefattar också ny trottoar på Elfviksvägens södra sida, samt den befintliga gång- och cykelvägen Timmervägen som ingår i detaljplanen, se bild nedan:





21. Lidingö näringsliv

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 båtkluster.

Vi vill att marken i hela kvarteret Båtbyggaren ska fortsatt vara klassat för näringsverksamhet med fokus på ett livskraftigt båtkluster, 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.

Med den föreslagna detaljplanändringen ser vi nu att hela kvarteret Brädgården som idag är klassat för verksamhet nu blir klassat för bostäder och vi ifrågasätter inte detta då det behövs mer bostäder på Lidingö och vi från näringslivets håll lägger oss inte i vilken typ av bostäder det ska vara. Men vi vill att den politiska majoriteten identifierar annan mark som näringslivet kan ta i anspråk för företagsverksamhet inom småindustri som kompensation för att hela kvarteret Brädgården blir bostäder. Behovet är stort.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

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.

Som ett sätt att utöka verksamhets- och industrimark på Lidingö pågår detaljplanearbete vid Stockby verksamhetsområde för att utöka byggrätter.

22. Lidingö vänner

Samråd om ny detaljplan för kvarteret Brädgården och del av kvarteret Båtbyggaren

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 i stället för verksamhet. Det är rimligt och bra i fråga om kvarteret Brädgården med hänsyn till behovet av bostäder. Avseende process och detaljplaneförslag är vi kritiska. En första fråga blir: måste inte Staden följa lagstadgade processer eller ska vi väljare acceptera vad som helst?

Kritik

”Att ta fram en detaljplan, vilket är en förutsättning för byggande i tätorter, är enligt lagstiftningen en process i flera steg. Första steget är, om det är ett omfattande projekt, att ta fram ett program för området i fråga, vilket det sedan sker ett publikt samråd kring. Det andra steget är att bearbeta förslaget utifrån samrådet och göra ett skarpt förslag som det också samråds kring, i vilket fall är samrådet det första reglerade steget i planprocessen. Det tredje steget är att ta fram



ett granskningsförslag som måste ställas ut för allmänheten.”

https://www.score.su.se/polopoly_fs/1.503565.1591728133!/menu/standard/file/Scorerapport%202020_4.pdf

För oss som länge följt stadsbyggnad i Lidingö på så nära håll som allmänheten tillåts komma förefaller det som om Staden har hoppat över det första steget i den lagstadgade processen.

Lidingö Vänner ställer sig frågande till den föreslagna bebyggelsen i kvarteret Brädgården: ett fåtal lyxvillor. Det är uppenbart slöseri med kommunal mark. Ett bättre alternativ är att använda den vackra sluttningen ner mot Kyrkviken till ett flertal radhus i stil med vad som kan hämtas från omgivningarna – Elviksvägen och Canadastigen. Vi kan få plats med uppemot tjugofem egnahem av hög kvalitet, vilket kan generera ett rejält överskott för önskvärda hittills eftersatta projekt (ex. överdäckning av vägdiket i Torsvik).

Att de sex lyxvillorna skulle kunna generera samma överskott för marken är inte troligt. Ön har redan många stora lyxvillor i bra lägen som kommer ut på marknaden med jämna mellanrum och konkurrerar med uppmärksamhet från människor med god råd. Det är bättre att se till att det finns fungerande flyttkedjor, som gör att 55+are i de stora villorna på ön får något attraktivt och mindre att flytta till och därmed ge plats åt goda skattebetalare av yngre generation med stora familjer.

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 blir också bra om verksamheten kan fortsatt behålla god kontakt med vattenområdet för bryggor och sjösättning och inte begränsas av ett onödigtvis förändrat strandskydd. 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 hela ön.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Att upprätta ett planprogram är frivilligt och utgör inte en obligatorisk del av den lagstadgade detaljplaneprocessen (5 kap 6 § plan- och bygglagen (2010:900)).

Dock innehåller den lagstadgade detaljplaneprocessen två remisstillsfällena då myndigheter, grannar och allmänhet kan tycka till om planförslaget (samråd och granskning).

I översiktsplanens aktualitetsförklaring (2020-04-30) återfinns följande viljeinriktning från den politiska majoriteten:

Under andra hälften av 1900-talet och början av 2000-talet har bebyggelseutvecklingen främst varit inriktad mot lägenheter i flerfamiljshus, vilket har ändrat på den historiska balansen mellan villor, radhus och lägenheter. Därför vill vi prioritera markbostäder före traditionella lägenheter vid framtida nybyggnation.



På så sätt ligger föreslagen detaljplan (villor och radhus) i linje med en politisk ambition.

Flertalet av de grannar som yttrat sig på detaljplaneförslaget är positiva till att skalan hålls låg och förhållandevis gles, i enlighet med omgivande bebyggelse.

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

23. Miljö- och hälsoskyddsenheten

Den fria passagen som blir vid upphävandet av strandskyddet, ska formuleras i ord i planen. Hänvisa till miljöbalken 7 kap § 18f.

1. Den ekologiska statusen; uppdaterad med de senaste statusuppdateringen (ekologisk/kemisk status).
2. Förorenad mark: hur ska man säkerställa att parkmarken blir sanerad? Vem kommer att ta den kostnaden och hur kommer det att regleras? Det kommer inte av lösas av de som bygger bostäderna?
3. Dagvatten; texten som finns i alla våra nya planer om att kunna omhänderta 20-mms regn bör läggas till.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats/uppdaterats i enlighet med miljö- och hälsoskyddsenhetens synpunkter. Parkmarkens sanering är reglerad med bestämmelse i plankartan. Lidingö stad har pågående diskussion med samfälligheterna om att köpa marken där parkmarken planeras. I yttersta fall har staden både rättighet och skyldighet att förvärva allmän platsmark. Därmed kan Lidingö stad ansvara för att marksanering genomförs. Kostnaden för åtgärder som utförs på allmän platsmark kommer att utgöra en del av markpriset vid försäljning av radhus- och villatomter.

24. Teknik- och fastighetsförvaltningen

Park och natur

På s. 14 står det ” Planförslaget medför att en större yta längs strandlinjen blir allmänt tillgänglig samt strandskyddad, jämfört med dagens läge.” vilket får det att låta som att all vass mellan gångvägen och vattnet ska tas bort. Det är inte lämpligt men däremot kan en upphöjd yta av trä, likt en brygga som placeras på land, anläggas så att man får en viss vattenkontakt.

Ordet skelettjord bör bytas ut mot "växtbäddar med kolmakadam". Finns på s. 6, 15, 19 och 25 i planbeskrivningen samt på s. 12 i gestaltningsprogrammet.

Se över meningen på s.26 med anläggning av nya gräsmattor; staden förespråkar äng eller andra planteringar med olika växter som kan ge en ökad biologisk mångfald. Är det möjligt att nämna att markytorna på tomterna skall anläggas/anpassas efter LOD-lösning dvs klara av en större mängd regnvatten med hjälp av genomsläppliga markmaterial och en blandning av växtlighet för ökad infiltration i marken?

Hur är det tänkt att träden som står på kvartersmark vid radhusens parkering ska skötas? Är det de boende som ska ha skötsel och är de tänkta att hantera dagvatten?

Bildtexten på s. 11 i gestaltningsprogrammet ska vara hamlade lindar, inte popplar.

Vatten och avlopp

Bra angivet att delar av fastigheten ska vara genomsläppligt. Det behövs fler planbestämmelser för att säkerställa LOD.

Är skyfallsvägarna tillräckligt skyddade? Får skyfallskulverten vid Timmervägen/Brädgårdstorget tillräckligt utrymme?

Hantering av dagvatten och skyfall i området är inte tillräckligt genomarbetat och behöver ses över. Kan nytta dras av den planerade dagvattendammen väster om området?

Gata och trafik

Parkeringen för radhusen bör ses över. Föreslagen lösning är svår att underhålla vid snöröjning då staden kommer att ansvara för en del av gatan och radhusen för en.

Denna typ av lösning är också ofta svårtolkad regleringsmässigt av besökare gå gatan uppfattas som allmän. Ett sätt att lösa detta på kan vara att låta hela gatan vid radhusen vara kvartersmark som ska vara tillgänglig för allmän trafik. Ett annat alternativ kan vara att se över möjlighet till parkering på radhustomterna under förutsättning att utfarter mot Elfviksvägen undviks.

Avfall

Under avsnittet Teknisk försörjning och i planbeskrivningen s. 24 står det:

"Avfall Sophantering föreslås lösas på konventionellt vis med sopkärl på varje fastighet. Sopkärlen körs ut och ställs utanför tomtgräns vid tömningsdags. Det finns en återvinningstation för förpackningar och tidningar cirka 250 meter från planområdet, precis norr om Lidingövägen."

Sopkärlen ska inte ställas *utanför* tomtgräns vid tömningsdags utan stå *vid* tomtgräns vid tömningsdags.

**Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar**

Planbeskrivning och gestaltungsprogram har korrigerats i enlighet med teknik- och fastighetsförvaltningens synpunkter.

I samråd med teknik- och fastighetsförvaltningen har föreslagen parkeringslösning för radhuskvarteret ändrats, så att all parkering nu ryms inom kvarteret och ej på gata. Därmed undviks otydliga drift- och ansvarsförhållanden avseende parkeringsplatser och trädallé.

Plankartan har kompletterats med fler bestämmelser avseende dagvattenhantering, exempelvis att takdagvatten och dagvatten från hårdgjorda ytor ska infiltreras på kvartersmark och att skyfallsdike med tillhörande kulvert ska säkras längs Timmervägen. I samråd med teknik- och fastighetsförvaltningen har en systemprojektering genomförts som visar att dagvattenledning kan ledas till Canadaängens planerade dagvattendammar.

Sakägare

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

28. Jollesport

Sjöboden har haft verksamhet i kvarteret Båtbyggaren i över 50 år och i nuvarande regi 32 år.

Tillgängligheten till affären inte ska försämras på något vis, om vi tvingas flytta ska det ske till lokaler nya eller gamla som är ändamålsenliga, tillräckligt stora och belägna i kvarteret Båtbyggaren. Ska flytt ske och vi blir vi tvingade att flytta från våra delvis nybyggda lokaler ska vi kompenseras ekonomiskt för att möjliggöra flytt.

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. Staden har goda förhoppningar om att komma fram till bra lösningar som verksamhetsutövare blir nöjda med.

29. Seacastle

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 delaktigt och framfört krav för att den norra delen av området skulle utgå ur arrendet.

Vi ställer oss fortsatt positiva till förslaget under förutsättning att de förhandlingar som nyligen inletts med Lidingö Stads Tomt AB gällande krav på ersättningsmark och förändrad upplåtelseform kan slutföras.

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. Staden 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 2033 då arrendeavtalet senast kommer att avslutas.

30. Marinhallen

Marinhallen Lidingö KB, som inhyser verksamheterna Marine Service Professionals och Kyrkvikens Marina AB som huserar närmast vattnet i kv Båtbyggaren 3, har i detta läge följande synpunkter om det presenterade detaljplaneförslaget:

Vi har noterat att den grusplan (samfällighet S:297) som finns mellan kv Båtbyggaren 3 och vattnet är benämnd som parkmark på plankartan. Det vore inte bra om den kommer att ändra karaktär och tex bli äng eller gräsmatta. Grusplanen, som ligger i direkt anslutning till den befintliga träbryggan/kajen, används av både oss, Seacastle och Sjöboden/Jollesport men även av "allmänheten" för båthanering mm. Det har fungerat väl under de dryga 20 år vi har varit verksamma på adressen att samsas med alla som promenerar, cyklar, rider, förskoleklasser mfl.

Det låter bra när man nu vill säkerställa tillgängligheten till Kyrkvikens stränder och gångvägar och att det även innefattar "hamnplanen" som den kallas i folkmun. För att säkerställa detta behöver dock hamnplanen och gångvägen fyllas upp och höjas då de står under vatten vid högvatten samt att bryggan behöver renoveras. Då blir platsen även fortsättningsvis till glädje för många.

Vi tycker att det är fel att i nuläget binda sig angående bullerplank och tillfartsvägar till verksamhetsområdet. Ingenting är klart angående eventuella omDispositioner av marken i verksamhetsområdet. Att det pågår samordning med arrendatorer (bland annat oss) som det står i detaljplaneförslaget menar vi är en mycket stark överdrift. Vi ser dock förutsättningar för att både vi, Seacastle och Sjöboden/Jollesport även fortsättningsvis ska få plats i området. Enligt detaljplaneförslaget blir Seacastle av med ca 1300 kvm i områdets norra del medan ca 1400 kvm blir friställt i den västra delen. Dessa 1400 kvm kommer från verksamheter som inte är marina som flyttar samt ytor som står lediga sedan "Ö-

gruppen” flyttade. Bullerplank kommer att behövas till viss del och ger en snygg och prydlig avskärmning, men varken vi eller Sjöboden/Jollesport bedriver verksamhet som bullrar och att i det läget besluta om läget för ett heltäckande bullerplank blir fel. Likaså är trafiken till oss och Sjöboden/Jollesport knappast störande och det är därför för tidigt att binda sig för vilken väg det ska gå att nå verksamhetsområdet. Att beakta är även att de marina verksamheternas byggnader på Brädgårdsvägen har entréer, portar, skyltfönster etc mot Brädgårdsvägen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Att ett område planläggs som parkmark betyder inte att det automatiskt blir grönyta såsom äng eller gräsmatta. Tanken är att den grusade ytan ska bibehållas, men däremot kommer den att omfattas av en annan juridik än den nuvarande verksamhetsmarken gör. Planläggningen av parkmark innebär exempelvis att trafiken begränsas och att drift/skötselnivån blir en annan. Verksamheterna inom östra delen av kvarteret Båtbyggaren kommer att behöva omdisponeras eftersom utfarter mot parkmarken ska undvikas.

För att få till ett trevligt bostadsområde som existerar sida vid sida med marin verksamhet, krävs vissa åtgärder. Ett bullerplank längs 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.

I dag ägs den aktuella strandkanten av en samfällighet med ett flertal delägande fastigheter. Marinhallen använder samfällighetens mark och kajkant för sin verksamhet utan att någon överenskommelse föreligger, enligt vad delägande fastighetsägare har kommunicerat till Lidingö stad.

Geotekniska utredningar visar att marken längs stranden inte kan fyllas upp, eftersom strandlinjen har viss känslighet för skred. Därför får man tåla att denna yta översvämmas vissa tider på året. Detaljplaneförslaget föreslår att nuvarande gångstig får en något annorlunda dragning samt kompletteras med en ny gångstig längs norra delen av parkområdet, så att gående kan passera där när vattennivån är hög.

Sakägare 4.

I egenskap av fastighetsägare till en intilliggande fastighet (Lidingö 5:22) ställer jag mig positiv till stadens ambition att hålla den planerade bostadsbebyggelsen småskalig och omsluten av träd och grönska och även begränsa hårdgörande ytor. Det är även mycket positivt att den föreslagna bebyggelsens utförande ska inspireras av befintlig kulturbebyggelse i närområdet 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. Enligt uppgift på samrådsmötet den 27 januari kommer den planerade bebyggelsen av villafastigheter att bli 3 + 9 meter, dvs 12 meter över nuvarande marknivå, vilket får anses som en betydande höjd. Även det s.k. tegelhuset föreslås höjas vilket kommer att få negativa effekter på området. Av vikt är också att få veta om markhöjningen kommer att göras före eller efter försäljningen av respektive tomt. För de planerade radhusen tillkommer ytterligare en meter i nockhöjd.

2. Den mängd tunga transporter med schaktmassor som krävs för att skapa denna markhöjning, liksom det omfattande pålningsarbete som krävs i den sjö nära marken, innebär stor skaderisk för de intilliggande, 115 år gamla, byggnadsminnesklassade Canadaradhusen. En geoteknisk bedömning behöver göras för att utreda detta och ansvar för eventuella skador behöver tydliggöras.

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 skulle ytterligare försvåra naturlig avrinning ner mot Kyrkviken och öka risken för översvämning.

4. Huruvida förslaget att upphäva det lagstadgade strandskyddet för att möjliggöra en helt ny markanvändning med exploatering i form av gata och bostadsbebyggelse är förenligt med de särskilda skäl för upphävandet av strandskydd som anges i miljöbalken 7 kap. 18 c § behöver utredas. Argumentet att marken idag är ianspråktagen torde i det här fallet vara svagt. Att kommunen valt att sätta upp ett flyttbart byggstängsel i metall kan inte vara att jämföra med de prejudikat som finns.

5. 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.



6. 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 5

Vi har följande synpunkter:

a) Markhöjning: Ert förslag på markhöjning av ängen ser vi som helt orimligt (dvs 9m takhöjd +3m markhöjning=totalt 12m!!). Transporter av schaktmassor och byggnadsmaterial samt pålningsarbete innebär en enorm risk för de byggnadsminnesklassade husen på Canadastigen som är gamla och sköra.

Dessutom vill vi här påpeka att det redan är problem med avrinningen och översvämningar på Elviksvägen och att en markhöjning kommer göra problemet än värre.

b) Förlängningen av Ekbackevägen genom den nya föreslagna bebyggelsen på ängen verkar helt onödig eftersom den enbart kommer att användas som genomfart för boende på nuvarande Ekbackevägen.

c) Med tanke på strandskyddet (miljöbalken 7 kap. 18 c §) tycker vi att det vore betydligt bättre att bygga småskaliga och enhetliga låga radhus i nord-sydriktning på den övre delen av ängen och därmed undvika "självybyggartomter" med villor.

d) Vi anser därför också att kv Båtbyggaren lämnas orört.

e) Gestaltningsprogrammet är otydligt. Vi tycker att det skall vara en enhetlig gestaltning, både för byggnader och inhägnad (tex för höga bullerplank eller för höga häckar som också bör vara med i bebyggelseplanen). Vi ser gärna flera förslag på utformningen tex genom en arkitekttävling.

f) Vi vill se en enkel byggställning som visar de planerade husens reella höjd och volym i verkligheten efter markhöjningen.

g) Parkeringssituationen måste klargöras innan beslut tages.

h) Nuvarande Båtvarvsverksamheter bibehålles.

Sakägare nr 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 i dag 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 oroade 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 tillnock 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 i dag 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 nr 7

Vi bor på Ekbackevägen 26 och är således nära grannar till Fastigheterna Brädgården och Båtbyggaren.

Vi är positiva till att det byggs villor enligt förslaget och tror att resultatet kan bli väldigt trevligt (särskilt i den klassiska stil som förslaget har).

Vi har dock ett önskemål: Ekbackevägen ska inte fortsätta in i området utan det nya området bör ges egna tillfartsvägar från Elfviksvägen. Återvändsgator såsom Ekbackevägen förebygger brott. Dessutom menar vi att det ur ett



trafiksäkerhetsperspektiv vore olämpligt att öka trafiken på Ekbackevägen när det i stället går att leda ned trafiken direkt från Elfviksvägen i närmare anslutning till Norra Kungsvägen. Vi är öppna för att Ekbackevägen ansluts till det nya området med en cykel/gångväg.

Sakägare nr 8

Hej och tack för ett bra och informativt möte på Teams i veckan.

Min fru och jag tycker att förslaget som presenterades för Brädgården kommer att smälta in väldigt fint. Kul att det äntligen börjar ta form!

Den enda synpunkten vi har gäller en förlängning av Ekbackevägen för genomfartstrafik, vilket vi vill undvika av följande skäl:

1. Ökad risk för inbrott
2. Ökad trafik och därmed mer buller

Genom att istället låta den nya planerade vägen till de sex villorna bli en återvändsgränd så slipper man omfattande mark-anläggningsarbetet i sänkan som leder upp till Ekbackevägen. Det nya området får också en större exklusivitet då området är avgränsat med en infartsväg. Argumentet att renhållningsfordon lättare skall ta sig fram tycker vi känns lite underordnat i jämförelse med nackdelarna som beskrivs ovanför.

Sakägare nr 9

Med anledning av planförslaget för kvarteret Brädgården och Båtbyggaren vill vi framföra några synpunkter.

Vi är positiva till att kvarteren utvecklas och bebyggs. Men det är viktigt med ett helhetstänk, småskalighet och att bebyggelsen anpassas till det intilliggande kvarteret Canada.

Önskan är att ett gestaltningsprogram tas fram för området, att en arkitekttävling utlyses för att finna de lämpligaste placeringarna och utformningen av husen, gärna radhus. Vi motsätter oss att Brädgårdstomten styckas och sälj som enskilda villatomter för självbygg. Vi motsätter oss att Strandskyddet upphävs. Vi motsätter oss också mot den föreslagna markhöjningen, utan bebyggelsen får ske i souterräng.

Det är fint att "tegelhuset" får finnas kvar men marken bör ej höjas!

Slutligen är det för oss i Canadahuset, viktigt att parkeringen på Varvsvägen finns kvar, då vi inte har några parkeringar inom vårt område. Önskvärt vore att det finns p-platser med elstolpar som de boende på Canadastigen kan hyra. Som det är nu kan vi inte köpa en elbil för miljöns skull, då vi inte kan ladda en sådan i området.



Sakägare nr 10

Vi är positiva till stadens ambition att hålla den planerade bostadsbebyggelsen småskalig och omsluten av träd och grönska. Vidare till att bebyggelsens utförande föreslås inspireras av befintlig kulturbebyggelse i närområdet och att ett gestaltungsprogram utformats. Vi är positiva till att staden tar ett övergripande ansvar för marksanering innan exploatering.

Vi vill framföra följande kritiska synpunkter:

1. Den storskaliga markhöjningen utgör ett betydande ingrepp i den naturligt sluttande och strandnära topografin. Detta ses inte förenligt med stadens uttalade ambition i planbeskrivningen att värna ett så miljö- och kulturkänsligt område som Kyrkviken utgör. Hur stor markhöjningen slutligen skulle bli, hålls därtill ovisst och lämnas till framtida exploatörer att avgöra.

2. Den stora mängd tunga transporter med schaktmassor som krävs för att skapa denna markhöjning, liksom det omfattande pålningsarbete som krävs i den sjö nära marken, innebär betydande skaderisk för de intilliggande, 115 år gamla, byggnadsminnesklassade Canadaradhusen. Geoteknisk bedömning bör inbegripa dessa förhållanden.

3. Gällande skyfallshantering, måste särskild hänsyn tas till topografin i närområdet. Avrinningen från höjderna norr respektive öster om planområdet förorsakar redan i dag frekvent översvämning av Elfviksvägen i svackan vid kv. Brädgården. En storskalig höjning med utplaning av marken i planområdet skulle försvåra naturlig avrinning ner mot Kyrkviken och ytterligare öka risken för översvämning i närområdet.

4. Upphävandet av lagstadgat strandskydd för att möjliggöra en helt ny markanvändning med exploatering i form av tre villor, är inte förenligt med de särskilda skäl för upphävandet av strandskydd som anges i miljöbalken 7 kap. 18 c §. Det är felaktigt att som i planbeskrivningen hävda att marken är ianspråktagen.

5. Styckvis försäljning av området genom s.k. ”självbyggartomter” ger alltför stor frihet åt enskilda exploatörer att förfara med så centrala och ännu olösta frågor som markhöjning, avrinning och bebyggelsens utförande.

6. Dagvattenhanteringen i Kyrkvikens inre del är ett välkänt miljöriskområde på Lidingö. En rad förslag ges på hur denna miljö känsliga punkt skulle kunna åtgärdas, men det saknas en plan för krav på följsamhet när exploatörerna ges ansvar för realiserandet.

7. Det framtagna gestaltungsprogrammet är vällovligt, men alltför vagt. Staden ger förslag kring bebyggelsens utförande, p-platser etc, men det saknas direktiv med krav på följsamhet. Detta i kontrast till det specificerade skydd som påtalas för det befintliga lilla tegelhuset, och som ska gälla ”även när kommunen sålt fastigheten till en privat fastighetsägare” (s. 23). Liknande omsorg bör präglade nybyggnationen.



8. Det är inte osannolikt att de nya villaägarna i kv. Brädgården reser höga bullerplank eller insynsskydd (t ex tujahäck) vid sina tomtgränser längs med Elfviksvägen. Detta skulle blockera värdefull utblick över det natursköna strandområdet, varför regler för inhägnad av tomtmark bör anges i bebyggelseplanen.

9. För att närboende ska kunna yttra sig om planerad bebyggelse, krävs tydliggörande i form av plank/ställning som åskådliggör byggnaders reella höjd efter markhöjning. Hur 9 m höga hus + 3 m markhöjning skulle påverka närmiljön behöver klargöras visuellt på plats innan ställningstagande kan lämnas.

10. En radhuslänga inom Båtbyggarens norra del skulle blockera den idag unika utblicken i nordostlig riktning från Canadaängen upp mot Canadaradhusens kulturhuslänga i sin fulla sträckning. Detta förlorade visuella perspektiv vore till nackdel inte bara för de närboende, utan även för Lidingös kulturhistoriska och arkitektoniska renommé.

11. Den lilla parkeringsytan (7 platser) på Brädgårdsvägen planeras utgå, vilket vore olyckligt då parkering i området är begränsad. Idag nyttjas dessa p-platser av boende på Canadastigen (26 fastigheter), då framkomligheten för personbilar, varutransporter och utryckningsfordon på den ytterst smala Canadastigen är allvarligt inskränkt.

12. Båtvarvsverksamhet i området bör värnas, då den bildar en viktig kulturhistorisk länk till områdets ursprungliga plan och karaktär.

13. De mycket stora, skattefinansierade, kostnader som stadens beredning av den både sjönära och giftkontaminerade marken skulle innebära, reser slutligen frågan om det planerade byggprojektet överhuvudtaget följer en hållbar kostnadskalkyl.

14. En bättre satsning än bostäder i kv. Brädgården, torde därför vara att utnyttja området för de centrala miljöförbättrande åtgärder som sedan längre krävts i Kyrkvikens inre del. Bassänger för dagvattenrening och fördröjning av vatteninflöde är omnämnda som högt prioriterade i stadens miljöplan, men har ännu inte realiserats.

Sammanfattningsvis yrkas på ett arkitektoniskt sammanhållet bebyggelseförslag med betydande hänsyn till områdets miljö- och kulturkänsliga karaktär. Lagstadgat strandskydd bör värnas. Ansvar för så centrala aspekter som avrinning, markhöjning och arkitektur bör inte lämnas till enskilda exploatörer att lösa. Bebyggelse bör vara uppbruten, för att möjliggöra utblickar söderut ner mot Kyrkviken men även nordost upp mot Canadaradhusens länga. Planförslagets kostnadskalkyl ifrågasätts. En bättre användning av kv. Brädgården vore att förlägga miljöförbättrande åtgärder såsom bassänger för dagvattenrening där.

Sakägare nr 11

14 fastigheter - 6 friliggande villor 8 radhus/parhus. Minst 14 -28 parkerade bilar. Två bilar per hushåll är inte ovanligt idag. Det ser ganska intalande ut på en tvådimensionell planritning. Men är detta genomförbart. Hur stämmer det med den tredimensionella verkligheten. De tänkta radhusen i kvarteret Båtbyggaren kommer att ligga trångt och inklämt mellan Elfviksvägen och båtvarvet. Ett inte så attraktivt läge. Strandskyddet respekteras inte vad gäller tre av de sex villorna. Vad gör man med alla vinterupplagda båtar som idag ligger i kvarteret Båtbyggaren. Inget förslag till detta står att finna i Planbeskrivningen.

Vi är positiva till stadens ambition att hålla bebyggelsen småskalig och vi har tagit del av grannars synpunkter och delar fullt ut alla kritiska synpunkter men även förslag på positiva åtgärder och tankar vad gäller kvarteren Brädgården och Båtbyggarens framtida bebyggelse.

Ett påpekande som vi tror inte finns redovisat är Canadahusens känslighet för markarbeten så som sprängning och pålningsarbeten som tydligen kommer vara nödvändiga. Vid byggandet av villorna bakom Canadahusen förekom sprängningsarbeten som bland annat orsakade omfattande läckageskador på fastigheternas skorstensstockar vilket framkom vid en slutbesiktning. Besiktning hade gjorts innan arbetet påbörjades Detta resulterade i att de drabbade fastigheternas uppvärmningssystem fick bytas ut till direktverkande elvärme eller vattenburen elvärme vilket bekostades av byggherren. Besiktning av Canadahusen är därför ett krav och en nödvändighet inför byggstart.

Slutligen yrkas på att hänsyn tages till områdets kulturkänsliga karaktär vilket också framgår av grannars påpekanden.

Sakägare nr 12

Vi tror generellt an det är bra att bygga villor enligt förslaget. Dessa är oerhört efterfrågade på Lidingö. Utformningen är givetvis viktig!

Kanske att man lämnar Båtbyggaren så båtnäringen kan få vara kvar.

Dock har vi ett önskemål: Ekbackevägen skall inte fortsätta in i området utan det skall vara egna tillfartsvägar. Återvändsgator, såsom på Ekbackevägen, förebygger inbrott.

Sakägare nr 13

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 nr 14

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

1. Småskaligheten och att byggnadshöjden hålls låg är passande för området. Omtanken om grönskan, begränsningen av hårdgörande ytor och den därigenom naturliga dagvattenreningen uppskattas.
2. 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 i beskrivningen. Bevara istället den naturliga topografin och anpassa eventuell bebyggelse och vägdragning till den.
3. 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 i planbeskrivningen är missvisande eftersom man använt ett foto från 2014 före rivningen av brädgårdens byggnader och gator. Om strandskyddet respekteras behöver inte marknivån höjas och därmed kan den onaturliga landskapsomformningen undvikas.
4. Gestaltningsprogrammet låter bra på pappret men det är av största vikt att det når hela vägen till genomförande. En på förhand bestämd samstämmig gestaltning för alla byggnaderna så som förslaget om rad- och parhus är att föredra framför varje byggares egna beslut.
5. Det föreslagna radhusets placering längs med Elfviksvägen i öst-västlig linje blir som en stopplinje i landskapet för boende i det gamla kulturminnesmärkta radhuset

på Canadastigen som nu har ljus och rymd med sjöglimt och vintersol. Allt detta kommer att skymmas om ett nytt radhus byggs med den föreslagna placeringen och nockhöjden. Det skulle dessutom vara radhusets baksida som vetter mot Canadastigen. Mer passande skulle vara att bygga radhus eller parhus längs med Brädgårdsvägen 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.

6. Platsen för det föreslagna radhuset och parhusen används nu av båtvarvet för uppläggning av båtar, vart ska båtarna ta vägen? Vad planerna är för varvets framtid 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.

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

8. 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.

9. De kulturminnesmärkta Canadaradhusen är gamla och känsliga för markvibrationer. Detta måste tas hänsyn till vid eventuellt nybygge. Ansvar för eventuella skador måste tydliggöras före mark och byggarbeten startas. Tung trafik och pålning utgör särskilda risker för skador på husen.

10. I planbeskrivningen står under fastighetsrättsliga frågor uppräknade de fastigheter som planområdet berör. De sätt som planområdet berör fastigheterna Lidingö 5:175 och 5:156*2 är inte beskrivet och måste tydliggöras.

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 nr 15

Vi vill inledningsvis framhålla att vi ställer oss positiva till detaljplanens grundtanke om att hålla den tilltänkta bebyggelsen småskalig med en utformning som ansluter till områdets befintliga miljö och arkitektur. Vi vill dock framföra följande synpunkter.

I fråga om den del av kvarteret Båtbyggaren som båtvarvet Seacastle idag använder för vinteruppställning av båtar och där det föreslås byggas åtta stycken radhus ställer vi oss frågande till huruvida staden i erforderlig utsträckning har utrett om ianspråktagandet av detta område står i överensstämmelse med båtvarvets

nuvarande och framåtblickande behov. Vi ser det som angeläget att detta klarläggs till undvikande av en situation där båtvarvet kort efter detaljplanens genomförande får ett behov av ytterligare mark för verksamheten. Enligt vår mening föreligger en inte obetydlig risk för att båtvarvet kan komma att begära att få ianspråkta mark på Canadaängen, vilket efter detaljplanens genomförande blir den enda kvarvarande fria marken i närheten. Detta anser vi måste undvikas.

Staden bör vidare beakta att båt- och varvsverksamheter har förekommit på den aktuella platsen alltsedan områdets ursprung, och således bildar en länk till områdets kulturhistoria, varför det inte bör ses som ett självändamål att inskränka eller ersätta båtverksamheten med bostadsbebyggelse. Kommunen bör således säkerställa att byggandet av bostäder på denna plats inte omöjliggör eller kraftigt försämrar båtvarvets möjligheter att även fortsättningsvis bedriva verksamheten. Föreligger osäkerhet kring detta bör staden enligt vår mening avvakta med att föreslå ny bebyggelse inom Båtbyggaren.

Vad gäller de föreslagna radhusen inom Båtbyggaren vänder vi oss vidare kraftigt emot den föreslagna marknivåhöjningen samt radhusens placering allt för nära Elfviksvägen. Vad först angår marknivåhöjningen tvingas vi konstatera att den föreslagna ordningen skulle innebära att marknivån inom Båtbyggaren och Brädgården skulle hamna högre än såväl marken framför Canadaradhusen som Canadaängen. I nuläget sluttar marken naturligt ned från berget kring Björnbo, mot Annelundsvägen, Canadastigen och vidare ned mot Kyrkviken. Marknivån är densamma på Canadaängen som på Båtbyggaren. Om planförslaget i dess nuvarande form realiserades skulle detta innebära att Canadastigen plötsligt hamnade i en sänka mellan Annelundsvägen och den nu föreslagna bebyggelsen, med högre marknivåer och högre bebyggelse både framför och bakom radhuslängan. Förutom att detta troligen skulle medföra problem med dagvattenavrinning ned mot Kyrkviken – våra trädgårdar med fastighetsbeteckningarna Lidingö 5:51 och 5:52 översvämmas redan idag vid skyfall – skulle det även vara till stor nackdel för upplevelsen av den kulturhistoriska miljön kring Canadastigen. Ljus och vyer skulle sannolikt påverkas kraftigt. Undertecknade anser att markens naturliga sluttning ned mot Kyrkviken måste bibehållas och att bebyggelse bör anpassas efter befintliga markförhållanden. Det bör här påpekas att radhusen på Canadastigen är byggnadsminnesförklarade samt att området är angivet som utpekad kulturmiljö i översiktsplanen för Lidingö Stad år 2002. Radhusen utpekas vidare under ”Område B. Nordöstra Lidingö” under menyerna Kultur och Fritid/Kultur och mötesplatser/Kulturarv på Lidingö Stads hemsida.¹ Stor hänsyn måste således tas till befintlig kulturmiljö.

Vad därefter angår de föreslagna radhusens placering vid Elfviksvägen anser vi att ”längan” om fyra radhus ges en placering allt för nära Elfviksvägen. Den föreslagna placeringen skulle innebära att vyn från Canadaängen upp mot Canadaradhusens länga i dess fulla sträckning skulle ”skäras av” vilket väsentligen skulle förändra landskapsbilden och den befintliga kulturmiljön. För Canadaradhusens del skulle den föreslagna placeringen av de nya radhusen också

innebära väsentligt försämrade ljusförhållanden och vyer från området. I nuläget är Canadastigen med dess trädgårdar ett ljust och rymligt område med sjöglimt vilket kraftigt skulle förändras om bebyggelsen, tillsammans med den föreslagna marknivåhöjningen, placerades nära Elfviksvägen. Canadastigen riskerar då att upplevas som en bakgård till den nya bebyggelsen.

Föreslagen placering av radhusen nära Elfviksvägen riskerar vidare att påverka ljudförhållandena i området på ett negativt sätt då buller från trafiken riskerar att ”studsa” mot den nya bebyggelsen och tillbaka mot Canadaradhusen. I nuläget absorberas en stor del av trafikbullret av grönskan i Canadastigens trädgårdar och av vegetationen mellan Elfviksvägen och Båtbyggaren. Placeras radhusen för nära Elfviksvägen, samtidigt som befintlig vegetation tas bort och ersätts med hårdgjord yta i form av trottoar, är det högst sannolikt att störande buller från trafiken kommer att öka väsentligt i intensitet. Detta kan också förväntas leda till att nyinflyttade i de föreslagna radhusen relativt omgående önskar uppföra bullerplank utmed Elfviksvägen, vilket skulle försämma bullerförhållandena än mer för boende i Canadaradhusen. Upplysningsvis bör nämnas att även för oss boende i Canadaradhusens ”mittlänga”, med visst avstånd till Elfviksvägen, uppfattas buller från trafiken som störande, särskilt nattetid, varför det på goda grunder kan antas att boende i de nyuppförda radhusen med föreslagen placering skulle besväras av buller.

Vi anser sammantaget att eventuell bebyggelse inom Båtbyggaren – om denna tomt över huvud taget ska bebyggas – bör placeras längre ned mot Kyrkviken, med djupare förgårdar och grönska upp mot Elfviksvägen, vilket skulle innebära att trafikbuller även fortsättningsvis kan absorberas av grönska och förhoppningsvis minimera behovet av nya bullerplank. Samtidigt skulle bebyggelsen då inte heller påverka miljön på Canadastigen i samma omfattning vad gäller ljus och rymd. En ytterligare fördel är att den befintliga ridstigen utmed Båtbyggaren och Elfviksvägen – ett uppskattat inslag i kulturmiljön – då också kan bevaras.

Vi ställer oss vidare tveksamma till planförslagets lösning vad gäller parkering där vi anser att förslaget inte tillgodoser ett tillräckligt antal parkeringsplatser för området i stort. Parkeringssituationen för boende i Canadaradhusen är sedan lång tid tillbaka mycket ansträngd. Detta då parkeringsfrågan av förklarliga orsaker inte beaktades när husen uppfördes för 115 år sedan. Endast ett fåtal boende har möjlighet att parkera inne på själva Canadastigen, som är mycket smal och inte rymmer bilar av någon större storlek. Boende som inte får plats inne på Canadastigen är hänvisade till att parkera på Varvsvägen som redan i dag ofta är i det närmaste fullbelagd. Särskilt besvärlig blir parkeringssituationen på torsdagar då det är parkeringsförbud på Canadastigen med följd att samtliga grannar måste parkera på Varvsvägen.

Detaljplanens förslag om att ta bort befintliga parkeringsplatser på Brädgårdsvägen skulle försämma situationen på Canadastigen och Varvsvägen ytterligare. Det kan antas att parkeringen utmed Varvsvägen då skulle vara fullbelagd i princip



permanent vilket skulle medföra stor irritation för såväl boende i närområdet som för båtvarvet Seacastle och deras kunder.

Under 2019 lyfte Lidingö Stad, genom Teknik- och Fastighetsförvaltningen, därtill frågan om ett parkeringsförbud inne på Canadastigen. Detta med hänvisning till säkerhet för lekande barn samt framkomlighet för räddningstjänsten m.m. Samtliga boende på Canadastigen skulle istället hänvisas till att parkera på Varvsvägen.

Undertecknade deltog tillsammans med flera grannar på ett dialogmöte i frågan i stadshuset den 26 augusti 2019. Vid detta möte framförde vi att parkeringssituationen redan då var mycket ansträngd. Undertecknade framförde därtill också vår önskan om att kommunen vid kommande detaljplanearbete för Båtbyggaren och Brädgården skulle ta tillfället i akt att se över parkeringssituationen för området i stort för att underlätta för boende på Canadastigen, förslagsvis med någon form av öronmärkta platser. Vi fick då besked om att synpunkterna i möjligaste mån skulle beaktas. Det är med viss besvikelse vi konstaterar att staden inte har beaktat dessa synpunkter utan istället föreslår att minska antalet parkeringsplatser i området – vilket alltså försämrar parkeringsmöjligheterna ytterligare. Därtill kan det ifrågasättas huruvida det parkeringstal kommunen tillämpar för den nya radhusbebyggelsen på Båtbyggaren verkligen är tillräckligt mot bakgrund av att det synes vara mer regel än undantag att hushåll på Lidingö har två bilar och därtill en mopedbil för ungdomarna. Parkeringssituationen i området är sammanfattningsvis redan idag ansträngd och skulle genom planförslaget försämrats ytterligare. Skulle, utöver detta, ett parkeringsförbud på Canadastigen bli en realitet – vilket vi ännu inte har fått besked om efter dialogmötet i augusti 2019 – skulle situationen bli ohållbar. Vi anser således att planförslagets lösning för parkering behöver ses över.

Vi är avslutningsvis oroliga för vad byggnadsarbeten på Brädgården och Båtbyggaren kan komma att innebära i form av påverkan och skador på radhusen på Canadastigen. Som framgår i planförslaget består marken i närområdet till största delen av gammal sjöbotten i form av lös lera med låg bärighet. Radhusen på Canadastigen är endast grundlagda med gjutna grundmurar, utan vara sig grundplatta eller pålar. Ett antal hus har redan uppvisat sättningsskador. Husen synes vara mycket känsliga mot förändringar i närmiljön. Skulle marknivåerna inom planområdet höjas kan det förväntas ett stort antal lastbilstransporter samtidigt som pålning för ny bebyggelse m.m. kommer att orsaka vibrationer i marken. Det är oklart om bebyggelsen på Canadastigen tål de påfrestningar detta kan leda till. Största försiktighet måste därmed iakttas för att inte orsaka skador på den mycket känsliga bebyggelsen på Canadastigen.

Sakägare nr 16

Jag instämmer till fullo i Lidingö hembygdsförenings utlåtande angående de två obebyggda tomterna Brädgården och Båtbyggaren. Jag har bott på mitt radhus på Canadastigen i 31 år och värnar verkligen om att de två tomterna inte förstör området. Det skulle vara synnerligen motbjudande om man byggde ”lyxvillor” på



Brädgårdstomten! Lidingö (eller resten av världen) behöver minst av allt lyxvillor! Det skulle till och med förlöjliga Lidingö om man inte använde tomten till något viktigare som kom många till del! Positivt: Stilen på de små radhusen gillar jag!

Sakägare nr 17

Markarbeten för att bereda marken för bostadsändamål

Vi noterar att mycket omfattande markberedningsarbeten krävs för att möjliggöra byggnation enligt plan. Utfyllnadsmassor för att höja marknivån skulle kunna kräva enorma mängder utfyllnadsmassor vilket påverka boende i närområdet under en lång tidsperiod. Baserat på en genomsnittlig höjning med två meter och en yta om 1.1ha, skulle det innebära 2,750 lastbilslass (motsvarande 8m³) av utfyllnadsmaterial. Till detta tillkommer transporter för att skifta ut massor och transporter relaterat till själva byggnationen. Några av Canadaradhusen, vid varvsvägen, har drabbats av sättningar vid tidigare vägarbete och skulle kunna påverkas av byggnationen. Den mycket omfattande byggtrafiken skulle innebära en trafiksäkerhetsrisk för barn som går till och från skolan vid tennishallen.

Berget vid Radstigen, bakom Canadaradhusen, leder stora mängder vatten till husen vid Canadastigen vid regnfall. Avrinning från husen på Canadastigen är dock mer bristfällig, troligen pga av lerförhållanden i marken. Vi uttrycker oro över hur avrinningen skulle kunna påverkas ytterligare negativt av den betydande markhöjningen på andra sidan Elfviksvägen.

Föreslagen byggnation

Förslaget till betydande markhöjning tillsammans med höjden på villor och radhus riskerar att skapa en vägg mot Elfviksvägen och är en stor förändring gentemot den naturliga sluttningen mot Kyrkviken som den är idag. Detta är negativt från ett allmänintresse att de kulturhistoriskt viktiga Canadaradhusen riskerar att försvinna ur synblick från flera håll.

Tre av de 6 föreslagna villatomterna ligger inom 100 meter strandskyddsområde. Motiverar verkligen byggnation av 3 villatomter avsteg från de restriktiva strandskyddsbestämmelserna? Nuläget i förslag till detaljplan är missvisande då bilder visar området med byggnation, vilket inte är fallet i dagsläget. Vi skulle gärna sett att alternativa förslag på användning av marken utreddes innan ett förslag till ny detaljplan tas fram, mer i samklang med den känsliga miljön i Kyrkviken och det kulturhistoriskt viktiga området.

Vi noterar att parkeringsplatserna som finns på Brädgårdsvägen idag har tagits bort i förslaget till detaljplan. Parkeringsmöjligheter för boende och besökare till radhusen på Canadastigen är ytterst begränsade och är en fråga som varit uppe för diskussion under en längre tid. Canadastigen har en begränsad bredd och uttryckningsfordon har haft svårt att komma fram. Parkeringarna vid Brädgårdsvägen är därför viktiga för att minska belastningen på Canadastigen. Vi hade gärna sett att fler parkeringar görs tillgängliga för att öka tillgängligheten och trafiksäkerheten på Canadastigen.

Vi saknar en analys av projektet från ett Hållbarhetsperspektiv - Byggnation i området kan inte genomföras utan omfattande markberedning och resurseffektiviteten i projektet gör att projektet knappast kan betraktas som hållbart. Lidingö kommun placeras lågt i det hållbarhetsindex en nyligen tagits fram över svenska kommuners miljöarbete. Det torde finnas betydligt bättre tomter på Lidingö för byggnation från ett hållbarhetsperspektiv.

Ekonomiska kalkyler

Finns det några ekonomiska kalkyler för kommunens kostnader för projektet i enlighet med detaljplaneförslaget att ställas i mot de potentiella intäkterna från markförsäljningen? De byggtekniska och detaljplansmässiga utmaningarna med förslaget ter sig stora i förhållande den begränsade byggnation, speciellt om dispans från strandskyddsregler inte medges.

Alternativa utformningar av projektet och användning av marken

Vi tycker, beaktande av ovanstående punkter, att alternativa utformningar av projektet och alternativa användning av marken borde utredas innan förslag till detaljplaneförändring initieras. Ett flertal projekt i Kyrkviken, utbyggnad av tennisbanorna och byggnationen av skolan har redan tagit i anspråk delar av grönområdena i Kyrkviken och fokus borde vara på att i största utsträckning bevara de grönområden som finns kvar (vi noterar att ett mål i kommunens miljöplan är att utöka grönytor och ängsmark). Som framgår av förslag till detaljplan, klassas hela Kyrkviken som ett ESKO-område. Visserligen har marken nyligen användas för industriverksamhet men historiskt har det varit betes-/ängsmark. Att mot bakgrund av tidigare verksamhet, motivera avsteg från restriktiva strandskyddsregler inom denna känsliga miljö för byggnation 3 villor (i prisklassen 30 mkr+?) känns inte rimligt. Något allmänintresse i denna byggnation finns inte.

Mot bakgrund av den känsliga miljö och behov av miljöförbättrande åtgärder för vattenkvaliteten i Kyrkviken skulle en alternativ användning av marken vara att skapa dagvattendammar som fördröjer, renar och skapar rika livsmiljöer i vatten, något som är i enlighet med den naturliga utformningen av marken i dagsläget, med dammar och en långsamt sluttande mark ned mot Kyrkviken. Kyrkviken har redan av kommunen pekats ut som ett prioriterat område för miljöförbättrande åtgärder, och dagvattenrening och fördröjning av vatteninflöde nämns redan som ett mål i Lidingö kommuns miljöplan 2021-2030 (så även utökande av ängsytor). Kostnaden för att återställa marken i enlighet med detta syfte är försumbar i förhållande till andra alternativ.

Sakägare nr 18

De kulturminnesmärkta Canadaradhusen är gamla och känsliga för markvibrationer. Såsom boende närmast vägen (Canadastigen 1) är det redan i dag vibrationer som känns inne i huset när trafik passerar vid övergångsstället. Vid tidigare vägarbeten har hus drabbats. Vad händer då när dels marken ska saneras och sedan höjas? Ett oräkneligt antal tungt lastade bilar kommer att passera. Och



vad händer med huset vid pålningen? Ansvar för eventuella skador måste tydliggöras före mark och byggarbeten startas.

2. Motiverar byggandet av 3 villor avsteg från strandskyddet? Känns inte rimligt. Det området är lägre än de +2,7 m som rek för lägsta grundläggningsnivå med hänsyn till översvämningssrisk-ett bra skäl att låta marken vara obebyggd.

3. Vad kommer att hända om varvet inte får tillräcklig mark för att kunna stanna kvar? Vad är alternativet då?

4. Parkeringsplatserna på Brädgårdsvägen försvinner. Eftersom Canadastigen är olämplig och otillräcklig behövs fler parkeringsplatser. Laddningsstolpar kommer att behövas. Var ska de placeras?

Sakägare nr 19

Strandskyddet måste respekteras och omfattande markhöjning inte genomförs

Att bostadsbebyggelse uppförs inom området är acceptabelt, men jag anser att den föreslagna planen för Brädgården med sex villor kring ett torg är olämplig. Den viktigaste anledningen till detta är att jag anser det mycket väsentligt att det strandskydd som träder i kraft när nuvarande plan upphävs måste hävdas. Detta medför att den södra delen av kvarteret inte kan bebyggas. Marknivån till stora delar i denna del är också lägre än vad som rekommenderas erforderligt för att undvika översvämning. Den omfattande markhöjning som föreslås inom stora delar av kvarteret är helt oacceptabel. Hänsynstagande till den naturliga topografin måste ske. Ekbackevägens fortsättning över området avstyrks därmed också, liksom givetvis den föreslagna höjningen av tegelhuset.

Härtill kommer, enligt beräkningar av en granne, att ett genomförande av föreslagen markhöjning kommer att innebära synnerligen omfattande lastbilstrafik med leveranser av markmassor under mycket lång tid! Sådan trafik – liksom pålning mm - kan komma att skada våra byggnadsminnesförklarade hus på Canadastigen. Den västra längans yttersta hus har redan tidigare drabbats av allvarliga sättningsskador.

Utformning av ny bebyggelse

Bebyggelse i kvarterets norra del bör utformas småskaligt, gärna radhus, och måste få en enhetlig kvalificerad gestaltning med hänsyn till den värdefulla omgivningen. Möjligheter till utblickar från Elfviksvägen måste ges.

Kvarteret Båtbyggaren

Att förändra markanvändningen i del av kvarteret Båtbyggaren och därmed minska möjligheter till utveckling av den maritima verksamheten inom området finner jag tveksamt. Om bostadsbebyggelse trots detta beslutas är radhus som föreslagits lämpligt. Tråkigt dock att det blir baksidorna av radhusen som vetter mot oss på Canadastigen.

**Sakägare nr 20****1. Krympande grönområde**

Grönområdet vid Kyrkviken runt kvarteret Brädgården, Båtbyggaren och Canadaängen har de senaste femtio åren naggats väsentligt. Tennishallar, expanderad skola, parhus i Annelund, breddning av Varvsväg med parkeringsplatser har bidragit till detta. Förslaget till ny detaljplan bör betraktas med denna minskning av grönområdet som grund.

2. Strandskyddet

”I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset”. Detta kan knappast åberopas här, dvs att det skulle vara viktigare att placera tre bostäder på ett känsligt område än att hävda strandskyddet.

Hela Kyrkviken inklusive den inre delen är utpekad ESKO-område i kommunens blåplan. ”Planområdet har ett strategiskt läge i den smala grönstruktur som binder samman södra och norra Lidingö. Det har potential att utgöra ett än viktigare område i grönstrukturen för såväl växt- och djurlivet som för människor” Detta enligt planförslaget.

En följd av detta skulle också kunna innebära ett starkt skäl att inte bebygga utan återställa och bevara området som park.

3. Markhöjningen

Marken inom kvarteret Brädgården ligger idag lägre än Ekbacken. Den föreslås höjas för att ge bebyggelsen en enhetlig höjdsättning och gatan kan dras fram. 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.

Skulle denna markhöjning genomföras innebär detta att orimligt stor volym av fyllnadsmassor, förutom stora volymer av förorenat material, måste transporteras längs Elfviksvägen vars konstruktion och skick redan nu innebär problem för fastighetsägare inom Canadaområdet. Som skäl till höjningen anges dels väganslutning samt minimihöjd för ev. översvämningssrisk. Området tillförs inga gestaltningskvaliteter genom denna åtgärd. Tvärs emot är denna markutjämning en rejäl förfulning med en onaturlig vägg i vyn söderifrån.

4. Skador på byggnadsminnet

Sedan ett antal år tillbaka är flera fastigheter i Canada utsatta för problem med markstabiliteten. Fasader och grunder har påverkats med kraftig sprickbildning, sjunkande grund och stora putsbortfall som följd. Orsaken till denna förändring kan med stor sannolikhet kopplas till vibrationer i vägbanan pga för hög fart och kort avstånd mellan fastigheter och Elfviksvägen i kombination med djup lera under husgrunden, samt att den gjutna betongvägbanans armering (Elfviksvägen som gjöts 1923) är kapad och skadad vid övergångsstället till Varvsvägen i samband med ett vägarbete 2014.



Ett mycket stort antal tunga transporter ett fåtal meter från närmaste fastighet är ett påtagligt hot mot byggnadsminnet Canadaradhusen. Redan nu verkar staden obenägen att ta sitt ansvar för den uppkomna situationen. Vad ska det då inte bli med så stor påverkan som detaljplanen föreskriver. Byggnadsminnet gäller för all framtid och måste respekteras.

5. Visualisering

En så stor och känslig förändring i miljön runt Kyrkviken, båtvarvet, byggnadsminnet Canadahusen kräver självklart visualisering innan ett godkännande. Detta gäller såväl radhusen som villorna. Hur kommer de se ut. Än så länge finns endast symboliska markeringar i en vy. Hur kommer markhöjningen se ut. Denna konstgjorda plattå som markhöjningen innebär. Vilka blir de visuella konsekvenserna. Dessa gröna återstående kvadratmetrar tillhör bland de mest exklusiva ytor som ön har att erbjuda, vilket också framhållas i planförslaget. Beslut får ej tas med bristfälligt underlag. Vad innebär planförslaget som helhet, konkret? Hur kommer detta se ut? Vi vill kunna se, förstå och ta ställning.

6. Trafik och hastighet

Planförslaget saknar idéer om hur trafiksituationen med alltför höga hastigheter på trafiken vid Elfviksvägen skall lösas. Med ökat antal bilar till de nya fastigheterna är behovet att lösa dessa problem än större.

7. Radon

Nulägesbeskrivning: "Då tät lera förekommer inom större delen av området så bedöms risk för markradon som låg". I såväl Canadaradhusen som i Fatbursområdet förekommer problem med för höga radonvärden. Det är högst troligt att dessa problem kommer finnas även inom planområdet.

Övriga privatpersoner

Svaren till sakägare och privatpersoner har samlats under temarubriker på s.44 i samrådsredogörelsen.

Privatperson 1

Jag tycker att det vore tråkigt om man bebygger strandkanten och tar bort promenadstråket längst med vattnet i samband med projektet för kvarteret Brädgården och Båtbyggaren.

Privatperson 2

Vad sägs om att använda marken till något som alla Lidingöbor kan nyttja? Ex badplats, restaurang eller café? Eller vad kommer pengarna att gå till om det byggs bostäder där?

Privatperson nr 3

Jag har två principiella synpunkter på föreslagen detaljplan:

Ett robust och varierat näringsliv förutsätter att det finns viss marginal i tilldelade ytor. Därför bör inte del av kv. Båtbyggaren bli bostadsområde.



Kv. Brädgården bör nyttjas till avsevärt fler fastigheter/bostäder vilket ger mer liv och fler möjlighet att ta del av denna centrala plats på Lidingö. Det är också lämpligt att bostadsformatet i kv. Brädgården ansluter till formatet på radhusen på Canadastigen.

Fristående villor är ett ineffektivt sätt att nyttja mark, speciellt i ett område där radhustraditionen är så stark. Därför, att inom kv. Brädgården kombinera allmän mark närmast vattnet med tex två radhuslängor vinkelrätt mot stranden ger möjlighet till många fastigheter (avsevärt fler än nuvarande förslag) och att kombinera detta med starka förutsättningar för en levande Kyrkvik och ett dynamiskt näringsliv utan att behöva omvandla delar av kv. Båtbyggaren. Det ligger därmed tydligt i allmänhetens intresse.

Radhusbebyggelse ger också bättre möjligheter att bygga resurs- och energieffektivt kombinerat med ytor som är allmänt tillgängliga. Detta är värden som Lidingö bör premiera avsevärt mer i sin utveckling, just utifrån sin unika sitts mellan storstad och natur.

Privatperson nr 4

Vi tycker att förslaget ser fantastiskt ut! Det kommer bli ett underbart område, där de som får bostad kommer skatta sig lyckliga.

En sak motsätter vi oss dock; vi tycker det är en riktigt dålig idé att öppna upp vår lilla återvändsgata mot det nya området.

Ytan vid återvändsgatan används för att lära barn cykla, spela landhockey, minitennis etc. Vi ber er att ändra detta i förslaget!

Privatperson nr 5

Förslaget ser trevligt ut men vi INVÄNDER oss starkt EMOT att ekbackevägen förlängs och att det går att ta sig med bil till nya området via infarten på vår gata. Det skulle kraftigt försämra situationen för samtliga boende på ekbackevägen.

Privatperson nr 6

Jag tycker att det vore bra att bygga bostäder på platsen. Det behövs. Och jag menar att det vore bra om man undersökte möjligheter att utforma den nya bebyggelsen just för äldre människors behov. Just den här platsen kan bli mycket attraktiv för våra äldre, som blir fler och fler.

Det är promenadavstånd till kyrkan, till kyrkogården där fler och fler av de äldres nära och kära begravs. Och St. Annagården med många olika program. Och till Lidingö Centrum med bibliotek, restauranger, caféer, Ansgarskyrkan, Stadshuset med läkarvård. Och möjlighet att köpa mat och dryck och annat i ett levande Lidingö Centrum. Närheten till busshållplatser är bra. Och det är mycket viktigt för de äldres hälsa att de får promenadavstånd till det naturnära promenadstråket längs den vackra Kyrkviken. Platsen är alltså ovanligt lämplig för just äldreboende.



Närheten till äldreboendet i Björnbo, som ligger mycket nära underlättar också för många äldre att slippa ensamhet. Samarbete med Björnbo vore bra. Under perioder när man är rörelsehindrad är det viktigt att vänner kan komma och dricka kaffe och hjälpa till med olika saker som man inte klarar själv. Så det vore bra om många äldre bor nära varandra. Och om många äldre, årsrika personer bor på platsen blir det också lättare för assistenter utifrån att hjälpa dem som behöver deras hjälp. Så det vore nog bra om de nya byggnaderna blir större än de förslagna. Kanske med någon gemensam lokal i området för föredrag, musik, gymnastik, underhållning, dans, kaffe och måltider. Och för gäster till de äldre.

Så jag menar att detaljplanen för just denna plats bör utformas så att Lidingö får ett mycket attraktivt äldreboende.

Privatperson nr 7

Inga nya villor vid Kyrkviken!

Några få personer bygger villor vid vatten och flera tusen Lidingöbor förlorar möjligheten att se vatten. Den unika platsen vid Kyrkviken i centrala delen av Lidingö ska tillhöra Lidingöborna, som behöver en stor park och långa promenader med bekväma bänkar, kaffe, lekplatser, plats för utomhusträning, som är allt mer populärt, då slipper man trängas i en träningslokal och där många kan vara ute och njuta av utsikten. Det är det bästa vad Lidingö stad kan göra för Lidingöborna.

Ur Lidingö stads miljöprogram 2021: "Vattenkvaliten i Kyrkviken ska förbättras". Vattnet blir sämre när hus ska byggas där. Vatten vid Täckas Udden luktar avlopp och isen är gul vid stranden.

Det finns för få badplatser på hela ön. Omöjligt att parkera bilden där, när det är badväder.

Alla Lidingöbor har rätt till gångavstånd till vatten!

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar till sakägare och privatpersoner

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

Strandskydd

Till följd av ny detaljpaneläggning inträder strandskydd för första gången på platsen. Kommunen måste då hävda särskilda skäl för att upphäva strandskyddet. Kommunen finner sig ha särskilda skäl enligt miljöbalken för att upphäva strandskyddet, en bedömning som delas med Länsstyrelsen (se samrådsyttrande i början av detta dokument). Planförslaget medför att en större yta längs strandlinjen blir allmänt tillgänglig (parkmark) samt strandskyddad, vilket innebär en förbättring jämfört med dagens läge då inget strandskydd finns på platsen.

Topografi och 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 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.



Den översiktliga modellen visar hur marken sluttar ner mot Inre Kyrkviken, från bergsryggen med Annelundsvägens villabebyggelse, Canadastigens radhusbebyggelse nedanför bergsryggen och sedan det mer flacka, sluttande landskapet genom planområdet ner mot vattnet.

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.

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 siktält.

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 gestaltungsprogram. Gestaltungsprogrammet 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 terrasseringar 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 jordmåktighet).

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".

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 terrasseringar. 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 Varvsvägen som in- och utfart, och det finns inga incitament för att åka på gamla Ekbackevägen i onödan, varför antalet trafikorörelserna 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.

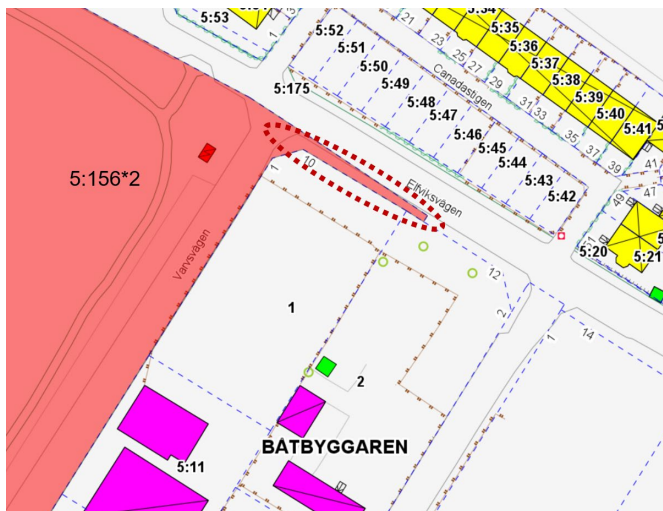
Kvarteret Båtbyggaren och den marina verksamheten

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.

Fastigheterna Lidingö 5:175 och 5:156*2

De stora fastigheterna Lidingö 5:175 och 5:156*2 berörs i liten omfattning av detaljplanen.

En bit av Lidingö 5:156*2 (rödmarkerad yta) kommer att utgöras av ny trottoar längs Elfviksvägen, se bild nedan:



Lidingö 5:175 (röd yta) innefattar också ny trottoar på Elfviksvägens södra sida, samt den befintliga gång- och cykelvägen Timmervägen som ingår i detaljplanen, se bild nedan:



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.

Radon

Informationen noteras. Bebyggelse rekommenderas att uppföras radonsäker.

Promenadstråk och strandkant

Promenadstråket längs med vattnet behålls. Allmänt tillgänglig parkmark planläggs från vattnet och cirka 50 meter upp på land, innan villaträdgårdarna tar vid. Strandskyddet föreslås upphävas på tre specifika platser längs strandlinjen för att möjliggöra utblickar, såsom trädäck/brygga på land, för allmänheten. Varken strandskydd eller geotekniska förutsättningar tillåter restaurang- eller cafébyggnad inom parkmarken eller i vattenområdet.

Äldreboende

Informationen noteras. Det planeras inget äldreboende på platsen. Lidingö stad bedömer att behovet kan tillgodoses på annat håll.

Sammanfattande bedömning och förslag till vidare handläggning

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

Plankarta

- Andelen parkmark har ökat – gatumark har minskat.
- Höga tillåtna nockhöjd har sänkts en meter för radhusen.
- Byggrätten för komplementhus har ökat från 30 kvm byggnadsarea till 45 kvm byggnadsarea för villafastigheterna.
- Bestämmelser om tomters anordnande har lagts till:
 - Plank i fastighetsgräns förbjuds.
 - Höga stödmurar förbjuds.
 - Krav på att bostadstomter ska möta omgivande mark på ett anpassat sätt.
 - Krav på avledande dike inom radhuskvarteret.
- Plushöjder (markhöjd över angivet nollplan) har satts in även på strategiska punkter inom kvartersmark.
- Ytterligare bestämmelser som syftar till ett geotekniskt säkert genomförande har förts in.

- Ytterligare bestämmelser som reglerar dagvatten- och skyfallsfrågor har lagts in.
- Bestämmelse om att lägsta grundläggningsnivå är 2,7 m har förts in.
- Villkorsbestämmelse för bullerplanket kring kvarteret Båtbyggaren har förts in.
- Strandskyddet inom planområdet ökar då gatumark ersätts av parkmark. Samtidigt föreslås strandskyddet upphävas inom en mindre yta av parkmarken som tidigare inte har varit ianspråktagen.
- Rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser för tegelhuset har tagits bort.
- Parkeringsmöjligheterna för radhusen har koncentrerats inom det egna kvarteret (ingen bostadsparkering på gatumark).

Planbeskrivning

Planbeskrivningen och gestaltungsprogrammet har justerats och utvecklats i enlighet med ändringar i plankartan och utifrån nya utredningar som har gjorts. Planbeskrivningen har kompletterats med översiktlig 3D-modellering av den föreslagna bebyggelsen samt solstudier, vyer och sektioner.

Därutöver har planhandlingarna generellt setts över och redaktionella ändringar och förtydliganden har gjorts.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen. Nästa steg i planprocessen blir granskningsskedet.



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

- Lidingö hembygdsförening
- Kyrkvikens vänner
- Naturskyddsföreningen Lidingö
- Lidingö näringsliv
- Lidingö vänner



- Jollesport
- Seacastle
- Marinhallen
- Sakägare 4
- Sakägare 5
- Sakägare 6
- Sakägare 7
- Sakägare 8
- Sakägare 9
- Sakägare 10
- Sakägare 11
- Sakägare 12
- Sakägare 13
- Sakägare 14
- Sakägare 15
- Sakägare 16
- Sakägare 17
- Sakägare 18
- Sakägare 19
- Sakägare 20
- Privatperson 2
- Privatperson 3
- Privatperson 4
- Privatperson 5
- Privatperson 6
- Privatperson 7

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Maria Nästesjö
Planarkitekt