

2022-05-02
Dnr KS/2021:283

Kommunstyrelsens planutskott

Start-PM

Detaljplan för Gåshaga brygga Fastigheten Rasta 137 i stadsdelen Gåshaga

Ärendet

Gåshaga Strand Båtklubb (GSBK) inkom med begäran om ny detaljplan för att utöka klubbens småbåtsanläggning på sin fastighet Rasta 137 och fick positivt planbesked 8 november 2021. Förslaget avser utökning av brygganläggningen nordost om befintliga bryggor med en vågbrytare/brygga, dels för att skydda övriga båtar mot svallvågor, dels för att kunna erbjuda fler medlemmar i föreningen en båtplats. En ny brygga skulle kunna inrymma 15–25 nya båtplatser beroende på storlek på båtarna. Den del av fastigheten där ny brygga föreslås ska enligt gällande detaljplan vara öppet vattenområde.

Det finns ett stort behov av båtplatser för fritidsbåtar på Lidingö och i Gåshaga. I stadens översiktsplan från 2012 ligger den del av fastigheten vars användningsområde föreslås att ändras inom område för vattenverksamhet och vatten. Placeringen är fördelaktig då inte nya helt oexploaterade vattenområden tas i anspråk, utan en utökning kan ske invid en befintlig anläggning, där det redan finns en utbyggd infrastruktur, och utökning upplevs som ett naturligt komplement. Viktiga frågor att utreda i planarbetet är möjligheten att upphäva strandskyddet inom strandområdet samt att på nytt upphäva strandskyddet inom vattenområde. Även hur förslaget påverkar allmänhetens tillträde till området samt påverkan på vatten, växt- och djurliv kommer att behöva fastställas. Det är även viktigt att ta reda på om det finns några föroreningar kvar i bottensedimenten.



Orienteringskarta med fastighetens lokalisering markerad med röd cirkel.

Syfte

Planens syfte är att utöka brygganläggningen nordost om befintliga bryggor med en vågbrytare/brygga, dels för att skydda övriga båtar mot svallvågor, dels för att kunna erbjuda fler medlemmar i föreningen en båtplats.

Ansökan

Begäran om planbesked inkom 2021-06-17. Positivt planbesked lämnades av kommunstyrelsens planutskott 2021-11-08 § 3 och preliminärt beräknades planen kunna antas år 2025.

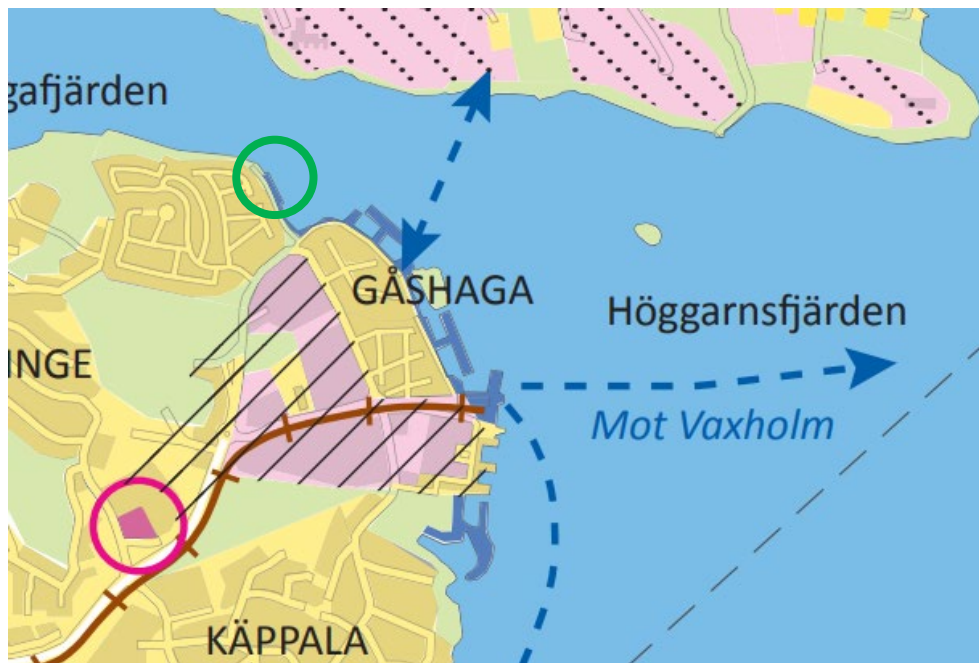
Geografisk avgränsning och markägförhållande

Planområdet ligger i stadsdelen Gåshaga. Planområdet omfattar fastigheten Rasta 137. Fastigheten ägs av Gåshaga Strands samfällighetsförening och har en area på 88 182 kvm. Planområdet har en preliminär total area på ca 17 000 kvm.

Planförhållanden och riktlinjer

Översiktsplan

Lidingö stads översiktsplan antogs av kommunfullmäktige den 27 augusti 2012 och vann laga kraft den 5 mars 2014. I översiktsplanen är området utpekad som område för vattenanknuten verksamhet och vatten.



Utsnitt från Lidingös översiktsplan från 2012. Planområdet är markerat med grön cirkel.

Efter att den kommuntäckande översiktsplanen antogs år 2012 tog en aktualitetsförklaring fram år 2020. Kommunen var i behov att uppdatera sina långsiktiga mål och viljeriktningen för mark- och vattenanvändning i linje med ny internationella, nationella och regionala mål samt ny politisk inriktning i kommunen med nytt majoritetsprogram. Aktualitetsförklaringen för Lidingö stad redogör för vilken status översiktsplanen har samt vilka förändringar som skett sedan 2012.

I översiktsplanen med stöd av aktualitetsförklaringen anges bland annat följande förslag till utveckling för strandområden:

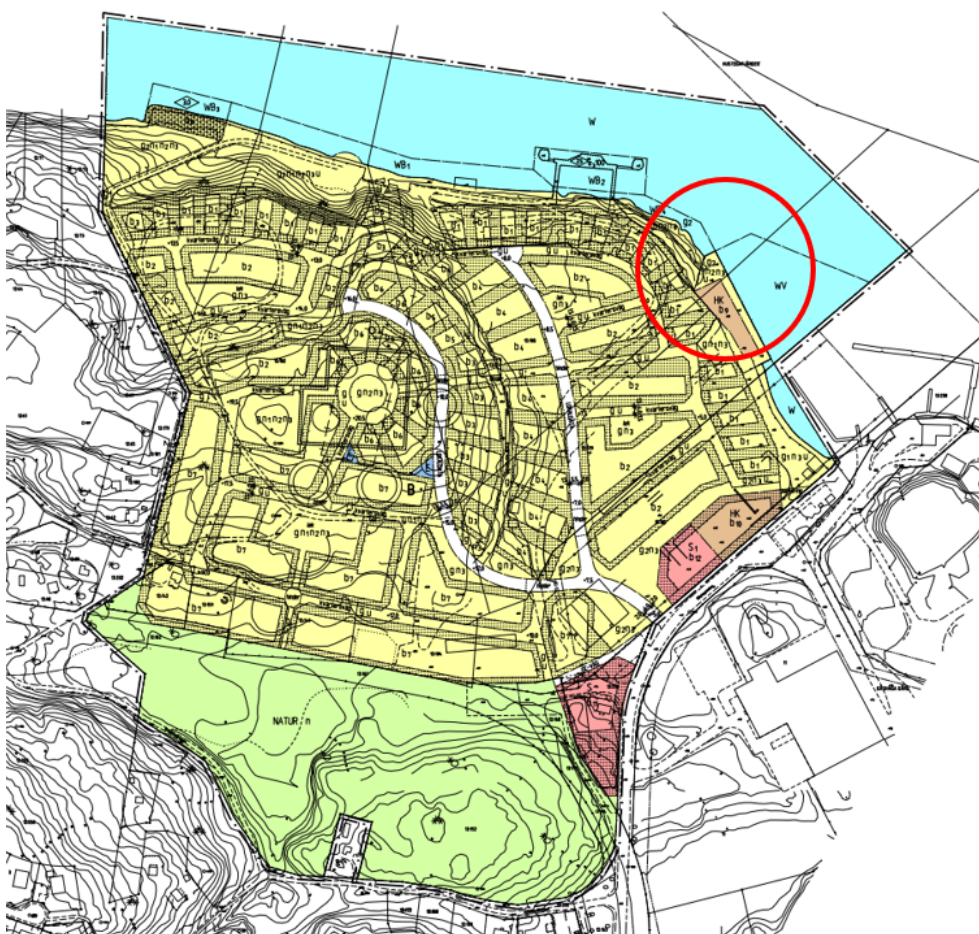
- Nya bryggor ska i första hand tillkomma i anslutning till befintliga bryggor. Bryggor ska i möjligaste mån anläggas samlade för att ge så liten påverkan som möjligt på markområden vid stränder.
- Förändring av befintliga och planering av nya brygg- och kajområden får inte försämra allmänhetens möjligheter att röra sig längs stranden.
- Bryggplatser för fritidsbåtar kan tillkomma genom utökning av befintliga hamnar eller som en samlad fritidsbåtshamn, så länge det inte sker på bekostnad av natur- eller kulturvärden.

Aktuell detaljplan är förenlig med översiktsplanen då den är i linje med de visioner som delges i den gällande utvecklingen i strandnära områden. Planen bidrar till att etablera bryggor och båtplatser i strandnära lägen där befintliga bryggor redan är placerade, och begränsar inte allmänhetens tillgång till strandområdena. I planarbetet kommer påverkan på naturvärden utredas.

**Gällande detaljplan**

För fastigheten gäller detaljplan 0186-P99/0222, lagakraftvunnen 1999-06-10. Genomförandetiden har gått ut. Befintliga bryggor ligger i område betecknat med WV – småbåtshamn. Ny vågbrytare/brygga föreslås strax nordost om detta område, inom område betecknat med W – öppet vattenområde. Förläggningen av en ny brygga påverkar även området betecknat med WB₄ som är område för gång- och cykelbro samt g₂ som innebär att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning, byggnader får inte uppföras. Strax söder om området för gång- och cykelbro anges att berghällar ska bevaras samt att grönområde och plantering ska utföras så att omgivande fastigheters utblick inte påtagligt inskränks.

Strandskyddet har i detaljplanen upphävts till största delen på land, men vid strandområdet närmast Kyrkviken är strandskyddet inte upphävt. I vattenområdet för både öppet vatten och småbåtshamn är strandskyddet till största delen upphävt. Den gällande planens syfte var att inom området Gåshaga Strand ändra användningen från industri till bostadsändamål och i begränsad omfattning till verksamheter (handel, hantverk, kontor i liten skala). I planbeskrivningen under rubrik *Vattenområden* på sidan 10 står att för de boende i området finns möjlighet att utföra sjöbodar och småbåtsbryggor längs stranden i norr. Småbåtsbryggorna placeras längs stranden, och plats finns för totalt omkring 70 båtar. Längst i väster kan sjöbodar anordnas på land eller över vattnet i anslutning till bryggor. Vid iordningställande av den befintliga Oeankajen finns möjlighet att uppföra lusthus, vindskydd eller dylikt samt överdäckning inom befintlig konstruktion. I öster kan båtanknutna verksamheter på den befintliga kajen kompletteras med en båthamn med plats för omkring 50 båtar.



Gällande detaljplan för fastigheten Rasta 137. Planområdet är markerat med röd cirkel.

Tidigare ställningstagande och beslut

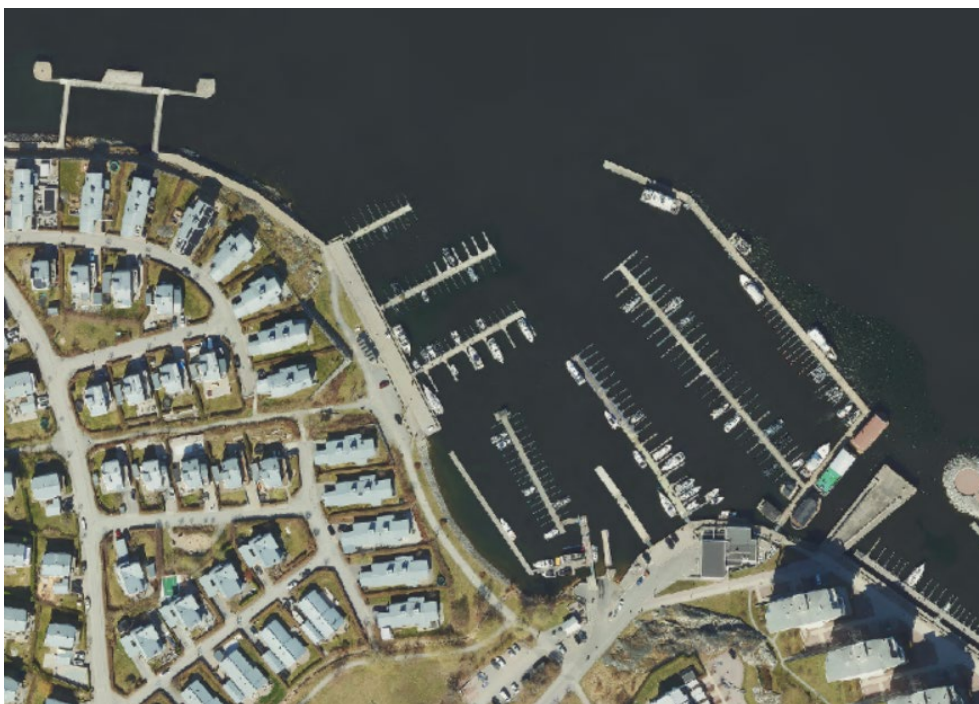
Planutskottet har för avsikt att inleda planarbete för fastigheten, enligt beslut om planbesked § 3 (KS/2021:283) vid sammanträde 8 november 2021. I beslutet beräknades detaljplanen kunna antas år 2025.

Förutsättningar och förändringar

Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger inom en redan utbyggd och etablerad småbåtshamn som i dagsläget inrymmer ca 70 båtplatser. Hamnen byggdes ut under tidigt 2000-tal. Parallellt med strandlinjen löper en strandpromenad.

En utökning av antalet båtplatser kommer inte att medföra en förändring av stads- och landskapsbilden, utan ett naturligt komplement. Planen strävar till att inte begränsa allmänhetens tillgång till strandpromenaden.



Bilden visar småbåtshamnen och strandpromenaden.

Kulturmiljö

Detaljplanen bedöms inte påverka kulturmiljö negativt.

Natur

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter finns registrerade inom planområdet. Påverkan på vatten, växt- och djurliv behöver utredas i planarbetet.

Strandskydd

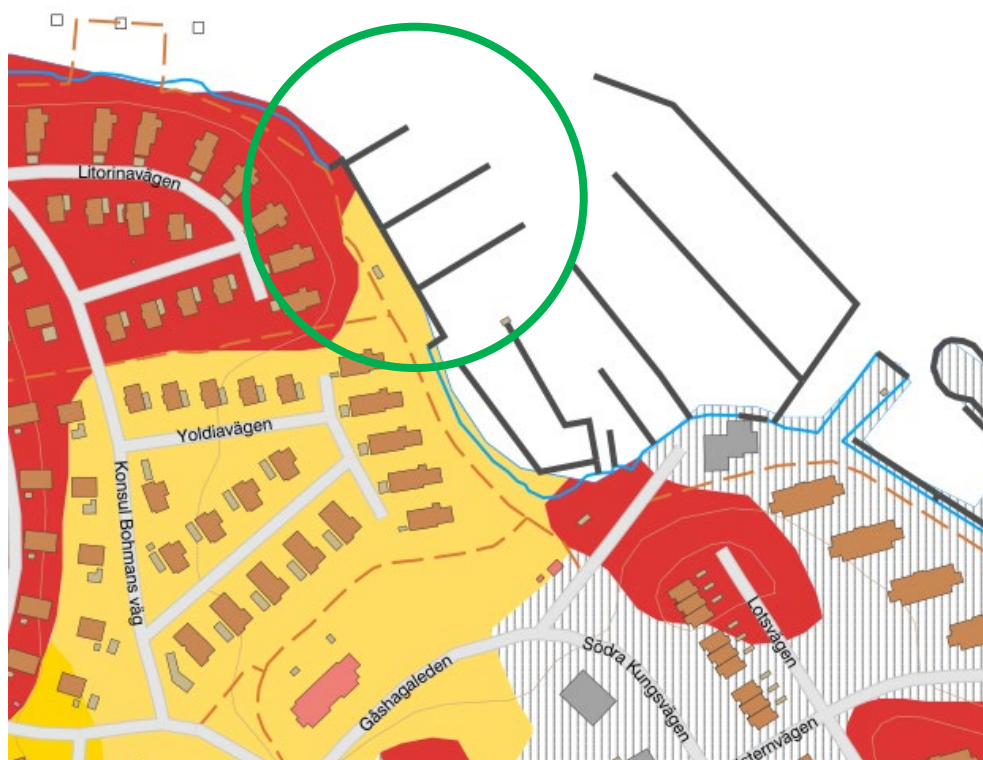
Enligt 7 kap. 13 § miljöbalken så gäller strandskydd ”...vid havet och vid insjöar och vattendrag. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmansrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.”

Strandskydd gäller i normalfallet 100 m ut i vattnet och 100 m upp på land. Strandskydd kan i vissa fall upphävas genom detaljplan. Skyddet inträder automatiskt när en detaljplan upprättas eller ändras, såvida det inte upphävs av bestämmelse i planen. Enligt 4 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), får strandskyddet upphävas, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med detaljplanen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret avser att upphäva strandskyddet för att uppnå syftet med planarbetet. Ingen eller mycket liten begränsning av allmänhetens tillträde till hamnområdet kommer att eftersträvas. Ett upphävande av strandskyddet måste ske i enlighet med de särskilda skäl som listas i Miljöbalken 7 kap. 18 c §.

Markförhållanden

Marken inom fastigheten består enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) av postglacial lera och urberg. Inga närmare geotekniska utredningar har genomförts på fastigheten. Den största delen av planområdet består av vatten.



Jordartskarta (SGU) Planområdet är markerat med grön cirkel.

Gator och trafik

Gator och trafik

I direkt anslutning till planområdet ligger lokalgator med låga trafikflöden. Södra Kungsvägen ligger sydväst om planområdet, och är en av Lidingös mest trafikerade vägar. Detaljplanen ska sträva till att inte öka trafiken i området nämnvärt.

Infart och parkering

Småbåtshamnen angörs via gång och- cykelväg. På sommaren sker viss angöring till bryggorna med bil, framför allt från korsningen Gåshagaleden – Södra Kungsvägen.



Gång-och cykelvägar

En strandpromenad sträcker sig från kajanläggningen vidare mot Oceankajen och västerut längs med Kyrkvikens strand.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten ligger inom det kommunala VA-verksamhetsområdet.

Dagvatten

Planområdet består till största del av vatten. Eventuellt dagvatten på markytan ska hanteras på ett så hållbart och ekologiskt sätt som möjligt. Målsättningen ska vara att dagvatten som når kustvattnet har sådan kvalitet att det inte försvårar möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer.

Avfall

I området finns kommunal avfallshämtning.

Störningar

Potentiellt förorenad mark

Bostadsområdet är utbyggt på ett gammalt oljedepå-område som på land sanerades före exploatering. Inga sådana åtgärder är utförda i vattenområdet/sediment. Det kan innebära att föroreningar finns kvar i bottensedimenten, vilket är vanligt förekommande.

Översvämning/höga flöden

Planområdet ligger inte inom ett område som har risk för översvämning vid 100-års regn.

Ras, skred, erosion

Planområdet ligger i aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU). Risk för ras, skred och erosion behöver utredas under planarbetet.

Tillgänglighet

Planområdet kan nås med bil, gång och cykel. Ambitionen är att strandpromenaden som sträcker sig från kajanläggningen vidare mot Oceankajen och västerut längs med Kyrkvikens strand inte ska påverkas negativt av planen. Viss del av vattenområdet kommer att tas i anspråk av den nya bryggan, vilket kan innebära en viss försämrad tillgänglighet för allmänheten. Frågan kommer att utredas vidare under planarbetet.

Miljökonsekvenser

Planen berör endast ett mindre, lokalt område och bedöms i detta tidiga skede inte ha några negativa miljökonsekvenser. Eventuella miljökonsekvenser ska utredas i planarbetet.



En åtgärd av den typen som ansökan handlar om kommer att kräva en anmälan till Länsstyrelsen för vattenverksamhet. Vid större åtgärder kan en vattendom krävas av mark- och miljödomstolen. Då behövs en miljökonsekvensbeskrivning.

Frågor att utreda

Följande frågor behöver utredas under detaljplanearbetet:

- Möjliga skäl att upphäva strandskyddet.
- Påverkan på allmänhetens tillgänglighet till området.
- Påverkan på vatten, växt- och djurliv.
- Eventuella föroreningar i bottensedimenten.

Genomförande och ekonomi

Planavtal

Plankostnadsavtal ska tecknas med fastighetsägaren.

Planprocess

Detaljplanen föreslås i första hand att handläggas med standardförfarande.

Förfarandet kan komma att ändras under en eventuell planprocess.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning

Det finns ett stort behov av båtplatser för fritidsbåtar på Lidingö och i Gåshaga. I stadens översiktsplan från 2012 ligger den del av fastigheten vars användningsområde föreslås att ändras inom område för vattenverksamhet och vatten. Placeringen är fördelaktig då inte nya helt oexploaterade vattenområden tas i anspråk, utan en utökning kan ske invid en befintlig anläggning, där det redan finns en utbyggd infrastruktur, och utökning upplevs som ett naturligt komplement. Viktiga frågor att utreda i planarbetet är möjligheten att upphäva strandskyddet inom strandområdet samt att på nytt upphäva strandskyddet inom vattenområde. Även hur förslaget påverkar allmänhetens tillträde till området samt påverkan på vatten, växt- och djurliv kommer att behöva fastställas. Det är även viktigt att ta reda på om det finns några föroreningar kvar i bottensedimenten.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer sammantaget att det finns förutsättningar att utreda lämpligheten med att utöka området för småbåtshamn på platsen, och pröva detta i en detaljplaneprocess.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Per Dunberg
Plan-och bygglovschef

Hanna Brandshaug
Planarkitekt