

Kommunstyrelsen

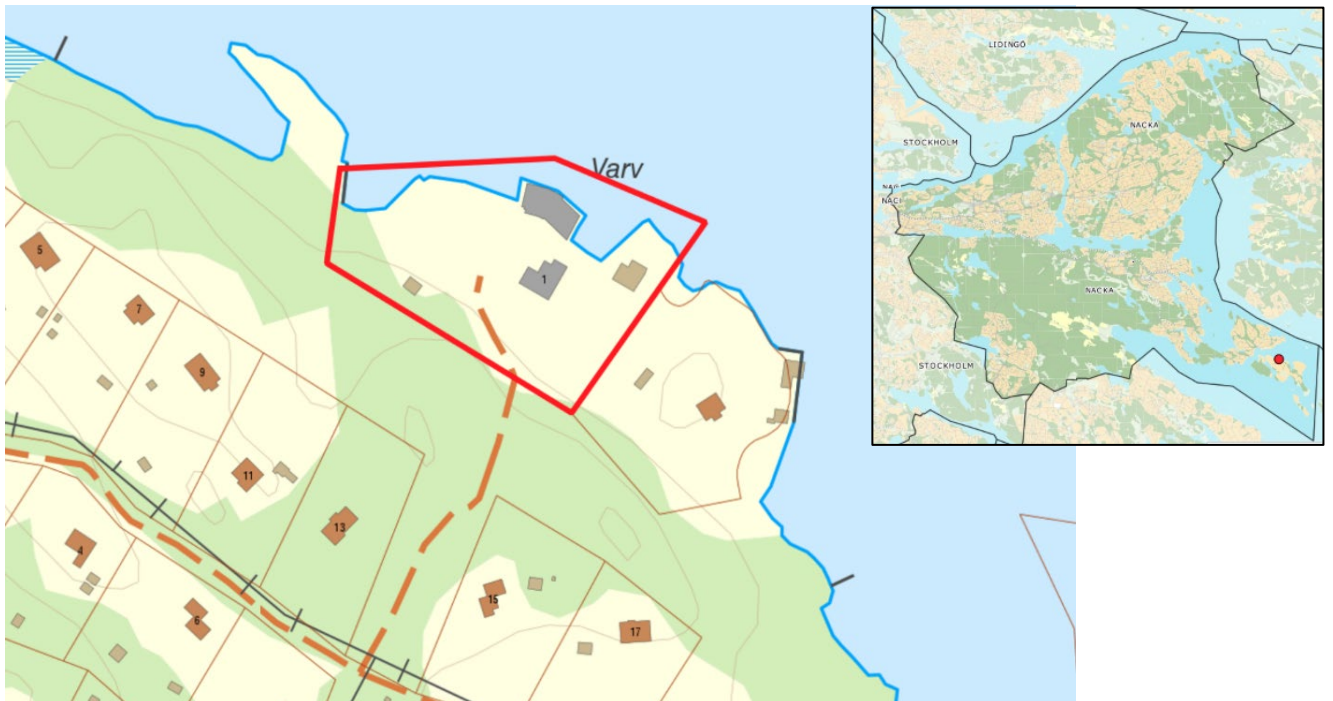
2022-02-23
TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 26104723

Planbesked för fastigheten Gåsö 3:39, Granstens väg 1, i Saltsjöbaden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att det inte är lämpligt att pröva föreslagen åtgärd i en planprocess.



Fastigheten Gåsö 3:39 inringad med rött. Lilla kartan visar fastighets läge i kommunen.

Sammanfattning

Föreslagen ny markanvändning är bostadsändamål. Sökanden avser att behålla vissa befintliga byggnader samt uppföra cirka 9 mindre bostadsbyggnader om sammanlagt cirka 1100 kvadratmeter byggnadsarea i två våningar. Det har tidigare bedrivits varvsverksamhet under lång tid då även kaj och brygga kommit till. Landområdet utgör cirka 6000 kvadratmeter och används delvis som båtupplag. Markområdet är förorenat och sannolikt även vattenområdet. Fastigheten saknar kommunalt VA och fast land- eller båtförbindelse.

Kommunen har inte planer på att bygga ut kommunalt VA till Gåsö. Nacka vatten och avfall AB kan endast medge en privat anslutning från Älgö för nuvarande markanvändning. Föreslagen exploateringsgrad kräver anslutning av kommunalt vatten och spillvatten vilket kan leda till efterfrågan på kommunala ledningar även från andra bostadsfastigheter på Gåsö, samt önskemål om förtätning. En översyn av området och inriktningen för Gåsö bör hanteras inom ramen för arbetet med en ny översiktsplan eftersom en planläggning av varvsfastigheten kan innebära större konsekvenser än för enbart den enskilda fastigheten.

Sammantaget är bedömningen att fastigheten inte är lämplig att planlägga med förslagna bostäder. Förslaget är inte heller förenligt med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2018 samt skulle kunna innebära en negativ påverkan på de natur- och kulturmiljövärden som ingår i riksintresset för kust- och skärgård. Det är även olämpligt med hänsyn till lägsta grundläggningsnivå, på grund av risk för översvämning och höga kostnader för en konstruktion som klarar kraven. Det skulle visserligen vara positivt om befintliga föroreningar kunde saneras, men kostnaden blir sannolikt betydande vilket påverkar exploateringsgraden och därmed genomförbarheten.

Ärendet

Bakgrund

Sökanden fick ett negativt beslut om planbesked i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 20 februari 2019, § 34. Se bilaga 4. Ansökan avsåg 26 mindre fritidshus om 30-35 kvadratmeter byggnadsarea i två våningar, dvs totalt cirka 800-900 kvadratmeter ny byggnadsarea i två våningar, samt eventuellt en lokal vid kajen.

Sökande kom in med en ny ansökan den 2 november 2021 som anmäldes för beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 16 mars 2022, men ärendet utgick (MSN 2021/160, § 43). Det är nu samma ansökan från november 2021, som tas upp för beslut i kommunstyrelsen.

Förutsättningar

Fastigheten omfattar cirka 9400 kvadratmeter varav cirka 6000 kvadratmeter är landområde. Den ligger på norra delen av Gåsö och har använts till varvsverksamhet. Idag bedrivs ingen verksamhet utan fastigheten nyttjas till viss del för båtupplägning. Stora utfyllnader och hamnanläggningar med kaj och bryggor har utförts under åren. Den ursprungliga byggnaden har rasat och ett antal andra har tillkommit. Dessa är dock i varierande skick.



Snedvy och flygfoto över fastigheten.

Ett PM om miljöprovtagning av markföroreningar är gjord av sökanden, som visar förekomst av föroreningar. Den innehåller endast vissa provtagningspunkter på land men föroreningar finns sannolikt även i vattnet.

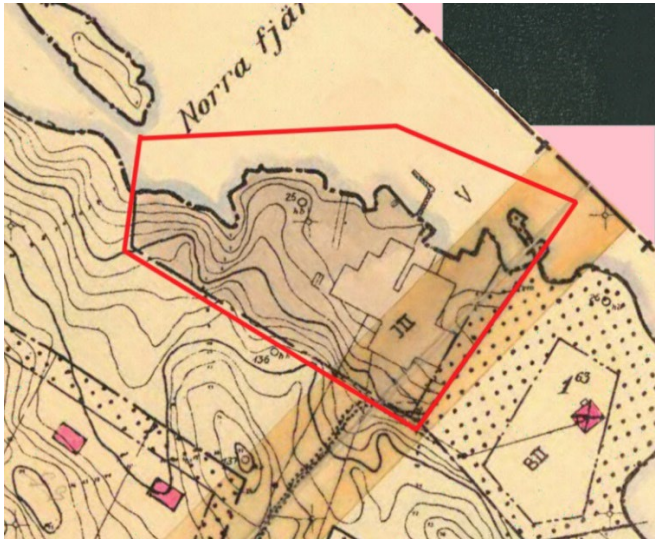
Fastigheten saknar kommunalt VA och är belägen utanför kommunens VA-verksamhetsområde. Fastighetsägaren har upprättat ett avtal med Nacka vatten och avfall AB (NVOA) om att det är möjligt att ansluta fastigheten med vatten och spillvattenledning från Älgö. När vatten och avlopp för Älgö byggdes ut gjordes en avsättningspunkt som är dimensionerad för Gåsös fastigheter. Avtalet gäller utifrån nuvarande markanvändning, ändras verksamhetens ändamål ska detta godkännas av NVOA för fortsatt anslutning. Kostnaderna för anslutningen skulle falla på fastighetsägaren och bli en privat ledning. Se bilaga 2. Föreslagen exploateringsgrad kräver anslutning av kommunalt vatten och spillvatten. NVOA har förtydligat i skrivelse att de inte har för avsikt att förnya avtalet om ändamålet avser bostadsbebyggelse. Se bilaga 3. NVOA påtalar att likabehandling kan åberopas om NVOA medger anslutning för vissa bostadsfastigheter. Det innebär en situation där även befintliga fritidshus efterfrågar kommunalt VA. Ju fler fastigheter som ansluter sig utanför verksamhetsområdet desto större risk att NVOA måste besluta om ett verksamhetsområde för VA för Gåsö.

En utredning avseende grundvattennivåerna på Gåsö (Gåsö Vattenbalansberäkning 2018-11-05, WSP) har tagits fram på uppdrag av miljöenheten, Nacka kommun. Utredningen visar på att det föreligger större risk för tömda grundvattenmagasin och saltvatteninträning vid ökad exploatering och högre andel permanentboende samt önskemål om eventuell höjning av sanitär standard. Övervägande delen av fastigheterna på Gåsö har torrklösettlösning (cirka 180 st).

Till Gåsö finns ingen fast land- eller båtförbindelse. På Älgö finns ett antal parkeringsplatser och båtplatser avsedda för fastighetsägare på Gåsö, men de är fullt nyttjade idag.

Gällande planer och övergripande intressen

Gåsö omfattas av detaljplan (Byggnadsplan 134) som vann laga kraft den 3 november 1947. Gåsöarkipelagen (Gåsö, Gåsö Ö och Långholmen) består av cirka 200 fastigheter varav cirka 150 på Gåsö. Enligt uppgift är två personer skrivna på ön och uppskattningsvis befinner sig högst 400-500 personer på ön sommardag.



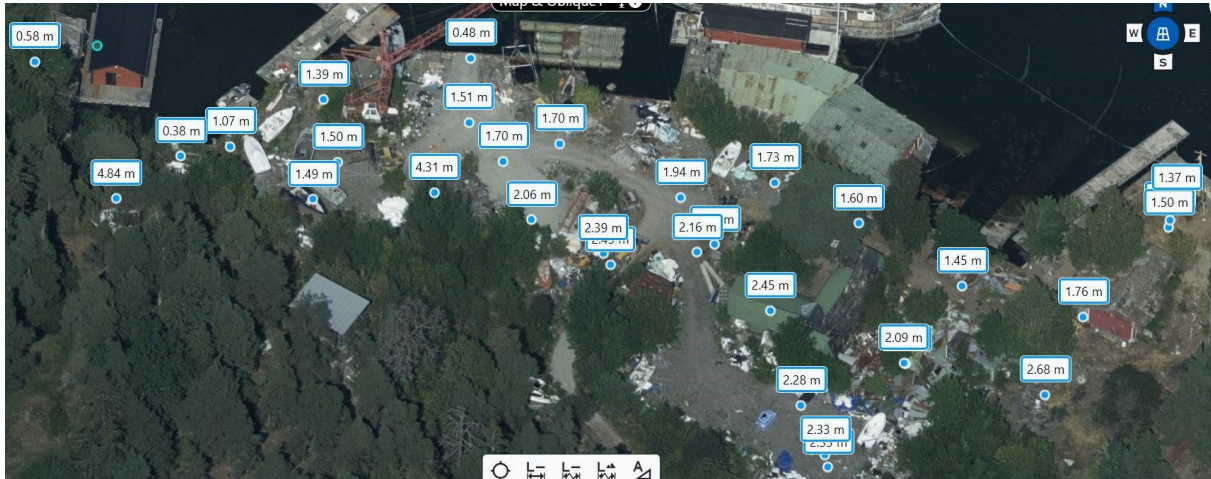
Utdrag ur gällande byggnadsplan.

Aktuell fastighet är betecknad med "J"- mark för industriellt ändamål eller därmed jämförligt ändamål samt "V" för vattenområde som inte får utfyllas eller överbyggas i annan mån än vad som kan medgivas för uppförande av bryggor och dylikt. Enligt byggnadsplanen har varvsfastigheten en byggrätt som kan tolkas om cirka 1000 kvadratmeter byggnadsarea i två våningar, högsta byggnadshöjd är 7,6 meter. Minsta tomtstorlek för bostadsfastigheter på Gåsö är 3000 kvadratmeter.

Gåsö ingår i riksintresset för kust och skärgård, som innebär att det är av stort intresse för turismen och det rörliga friluftslivet. Nacka översiktsplan från 2018 anger gles blandad bebyggelse med det områdesvisa tillägget avseende Gåsöarkipelagen: "Området är av lokalt intresse för kulturmiljövården. Inom området finns naturvärden klass 2 samt natur med höga upplevelsevården. Området berörs även av riksintressen för kommunikationer i form av farled (Baggensfjärden-Ägnöfjärden). Utveckling av mark och bebyggelse inom Gåsöarkipelagen innehåller fritidshusbebyggelse. Avsikten är att behålla nuvarande markanvändning och området bör inte förtätas." Kustprogrammet (2011) anger att ingen ny bebyggelse bör tillåtas på öar utan fastlandsbebyggelse förutom byggrätter i gällande planer.

Gåsöarkipelagen är även beskrivet i Kulturmiljöprogrammet. Där anges det bland annat att strändernas natur- och kulturmiljö kräver särskild hänsyn. Områdets starka kulturhistoriska karaktär kräver särskild omsorg vid nygestaltning så att helhetsintrycket behålls.

Länsstyrelsens rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå är +2,70 meter över havet. Hamnplanen ligger idag på cirka 1,5-2 meter.

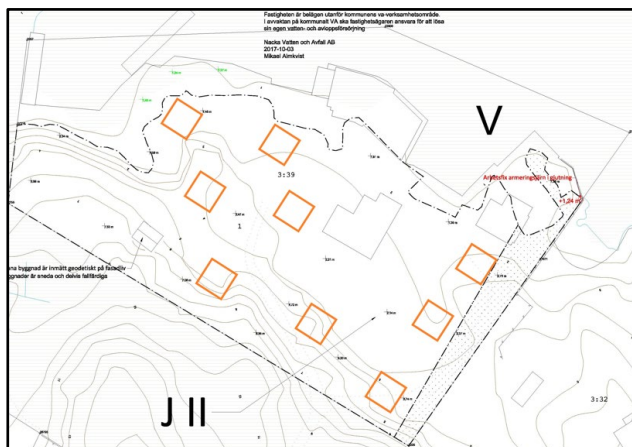


Markhöjder på fastigheten.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 2 november 2021 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Ansökan var komplett den 22 november 2021. Föreslagen markanvändning är bostadsändamål/fritidshus (en detaljplan gör emellertid ingen åtskillnad utan använder begreppet bostadsändamål). Sökanden avser att behålla vissa befintliga byggnader (cirka 600 kvadratmeter byggnadsarea) samt uppföra ett antal mindre bostadsbyggnader (totalt cirka 500 kvadratmeter byggnadsarea) om sammanlagt cirka 1100 kvadratmeter byggnadsarea och i två våningar. En schematisk skiss med 9 byggnader är bifogad ansökan men sökanden har påpekat att de är öppna avseende placering, omfattning och utformning. Gestaltningen är tänkt vara av marin karaktär.

Angöring med båt är i förslaget inte tänkt från Älgö utan närliggande marinor i Nacka och Tyresö. Sökandena har haft en dialog med Waxholmsbolaget och kommunen om att ha en angöring vid fastigheten med trafikering sommartid. Waxholmsbolaget har initialt ställt sig positiva till detta.



Schematisk illustration med sökandes förslag.

Planenhetens bedömning

Planenheten har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked.

Förslaget överensstämmer inte med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2018 och skulle kunna innebära en negativ påverkan på de natur- och kulturmiljövärden som ingår i riksintresset för kust- och skärgård. Avsikten enligt översiktsplanen är att behålla nuvarande markanvändning som fritidshusområde, vidare anges att området inte bör förtätas. Kommunen har inte planer på att bygga ut kommunalt VA till Gåsö.

Planens aktualitet

I gällande detaljplan har kommunen kommit fram till en lämplig markanvändning för Gåsöarkipelagen som fortfarande är aktuell. Planenheten kan ändå konstatera att för den specifika fastigheten Gåsö 3:39 kan det vara svårt att hitta verksamheter som vill etablera sig. Ett exempel kunde vara att dela fastigheten i två tomter för bostadsändamål (fritidshus), som också kräver planändring men skulle innebära en sådan marginell förtätning som kunde ses som förenlig med översiktsplanen och även överensstämma i storlek med övriga fastigheter på Gåsö. Dock kräver området en omfattande sanering från markföroreningar vilket sannolikt kräver högre exploatering för att ge ekonomiska förutsättningar att kunna genomföras.

Lämplighetsbedömning

En ändrad detaljplan för aktuell fastighet skulle visserligen kunna särskiljas från övriga fastigheter på Gåsö genom att det är den enda med användning för industriellt ändamål. Frågan är dock om en högre exploateringsnivå kan komma att aktualiseras bland övriga fastigheter som en följd, det vill säga ge kumulativa effekter.

Vid en ny detaljplan så återinträder strandskyddet. Fastigheten kan till övervägande del betraktas som ianspråktagen, det är dock osäkert om det kan bedömas omfatta hela fastigheten. Vidare visar kartbild över markhöjder att delar av den föreslagna nya bostadsbebyggelsen inte kommer klara lägsta grundläggningsnivå på +2,70 meter över havet. Planenheten är medveten om svårigheterna att ordna en fungerande verksamhet på denna plats och att en sanering av området har stora positiva aspekter liksom möjligheten till angöring med Waxholmsbåt sommartid.

Sammantaget är bedömningen att fastigheten inte är lämplig att planlägga med föreslagna bostäder. Förslaget är inte förenligt med intentionerna i Nackas översiktsplan 2018. En ny bostadsbebyggelse av den omfattning som förslaget skulle kunna innebära en negativ påverkan på de natur- och kulturmiljövärden som ingår i riksintresset för kust- och skärgård och beskrivs i kulturmiljöprogram och kustprogram.

Det är även olämpligt med hänsyn till lägsta grundläggningsnivå, på grund av risk för översvämning och höga kostnader för en konstruktion för att klara kraven. På land, och sannolikt i vattnet, finns markföroreningar vilket påverkar genomförbarheten. En översyn av området och

inriktningen för Gåsö bör hanteras inom ramen för arbetet med en ny översiktsplan eftersom en planläggning av varvfastigheten kan innebära större konsekvenser än för enbart den enskilda fastigheten.

Om en planläggning görs för ett större eller mindre antal bostäder måste ett antal delar beaktas. Det gäller främst marksanering, strandskydd och grundläggningsnivå. Positiva aspekter skulle vara sanering/iordningsställande av fastigheten, samt eventuellt en brygga för Waxholmsbåt. Vem som ska äga bryggan och bekosta skötsel är dock en frågeställning som i så fall behöver utredas.

Riktlinjer för bedömning av planbesked

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit riktlinjer för bedömning av planbesked den 16 september 2015, § 177. Riktlinjerna har antagits för att det ska bli tydligt när nämnden anser att en planändring är lämplig och när det inte är lämpligt. Vid ansökan om planbesked finns det behov av att prioritera långsiktigt hållbara detaljplaner och planläggning för sammanhängande områden.

Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna då planansökan inte överensstämmer med översiktsplanen. Planenheten bedömer att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess.

Detta beslut går inte att överklaga.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Om en planläggning görs får det bedömas ha positiva aspekter ur ett brottsförebyggande perspektiv då området iordningställs och fler människor vistas där.

Ekonomiska konsekvenser

Debitering av planbeskedet sker enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.

Konsekvenser för barn

Om en planläggning görs får det bedömas ha positiva aspekter ur ett barnperspektiv. Även om det är privat mark kan det vara svårt att hindra barn att ta sig in på området, vilket i nuvarande skick kan innefatta risker.

Bilagor

1. Sökandes skrivelse, 2021-10-26
2. Avtal med Nacka vatten och avfall
3. PM Nacka vatten och avfall, 2022-02-04
4. Tidigare beslut om planbesked i MSN 2019-02-20, § 34

Alexander Erixson
Planarkitekt
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten