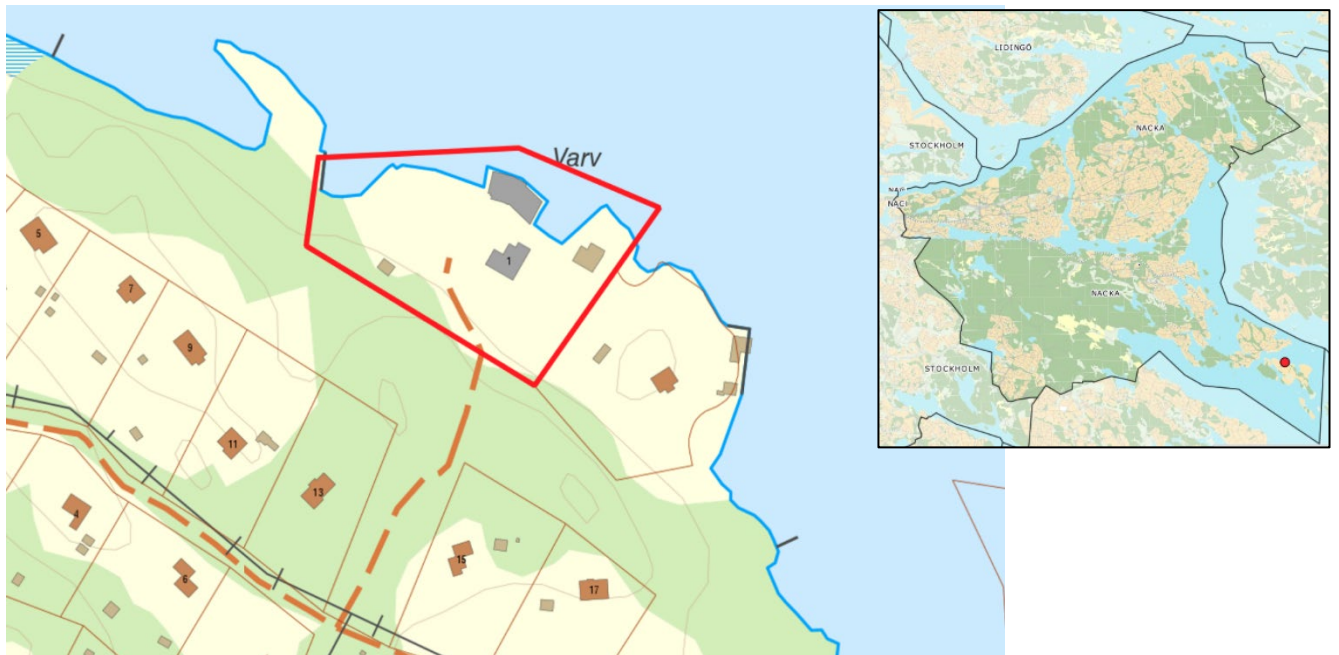


## Planbesked för fastigheten Gåsö 3:39, Granstens väg 1, i Saltsjöbaden

### Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det inte är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och har därför inte för avsikt att inleda planarbete för fastigheten Gåsö 3:39.



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

### Sammanfattning

Planenheten mottog den 9 februari 2018 en begäran om planbesked för fastigheten Gåsö 3:39. Föreslagen markanvändning är bostadsändamål. Ansökan omfattar 26 fritidshus i två

våningar med en bruttoarea om cirka 60 kvadratmeter per hus (byggnadsarea 30-35 kvadratmeter) samt eventuellt en lokal vid kajen. Avsikten är att helst koppla in kommunalt vatten och avlopp från en anslutningspunkt på Älgö. Angöring med båt är inte tänkt från Älgö utan närliggande marinor i Nacka och Tyresö samt med Waxholmsbåt och taxibåt.

Fastigheten omfattas av en detaljplan från 1947 som anger ändamål för industriändamål. Där har tidigare bedrivits varvsverksamhet då även kaj och brygga kommit till. Landområdet utgör cirka 6000 kvadratmeter och används delvis som båtupplag. Markområdet är förorenat och sannolikt även vattenområdet.

I en sammanvägning av olika aspekter föreslår planenheten ett negativt planbesked med hänvisning till Nackas översiktsplan men föreslår att en översyn av området görs inom ramen för arbetet med översiktsplanen. Även enheten för strategisk stadsutveckling, som har yttrat sig under beredningen av ärendet, ställer sig bakom ett negativt planbesked i den omfattning som föreslagits.

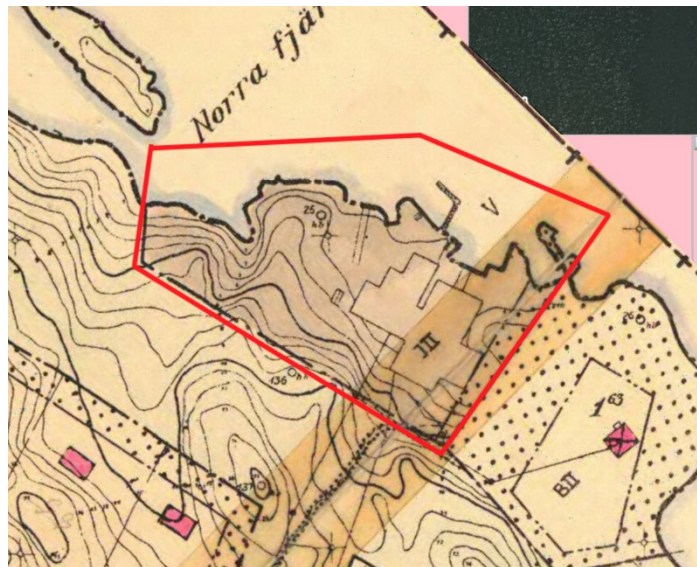
## Ärendet

### Bakgrund

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 båtuppläggning. Till Gåsö finns ingen fast land- eller båtförbindelse. 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 sommartid.

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 bygg rätt som kan tolkas om cirka 1000 kvadratmeter i två våningar, högsta byggnadshöjd är 7,6 meter. Minsta tomtstorlek på Gåsö är 3000 kvadratmeter.





*Flygfoto över fastigheten*

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.

Gåsö ingår i riksintresset för kust och skärgård. 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 upplevelsevärden. Området berörs av riksintressen för kommunikationer i form av farled (Baggensfjärden-Ägnöfjärden). Utveckling av mark och bebyggelse 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 bland annat att strändernas natur- och kulturmiljö kräver särskild hänsyn. Områdets starka kulturhistoriska karaktär kräver särskild omsorg vid nygestaltning så att helhetsintrycket behålls.

Fastigheten är belägen utanför kommunens va-verksamhetsområde. Fastighetsägaren måste alltså själv svara för sin egen vatten- och avloppsförsörjning.

När vatten och avlopp för Älgö byggdes ut gjordes en avsättningspunkt som är dimensionerad för Gåsös fastigheter. Kommunen har dock inga planer på att bygga ut

vatten och avlopp. Enligt Nacka vatten och avfall AB är det praktiskt möjligt att koppla på privata ledningar till avsättningspunkten.

En utredning avseende grundvattennivåerna på Gåsö (Gåsö Vattenbalansberäkning 2018-11-05, WSP) har tagits fram på uppdrag av miljöenheten, Nacka kommun. Övervägande delen av fastigheterna har torrklösettlösning (cirka 180 st). Vidare visar den att vattenuttag vid framförallt strandfastigheterna utgör en risk för saltvatteninträngning.

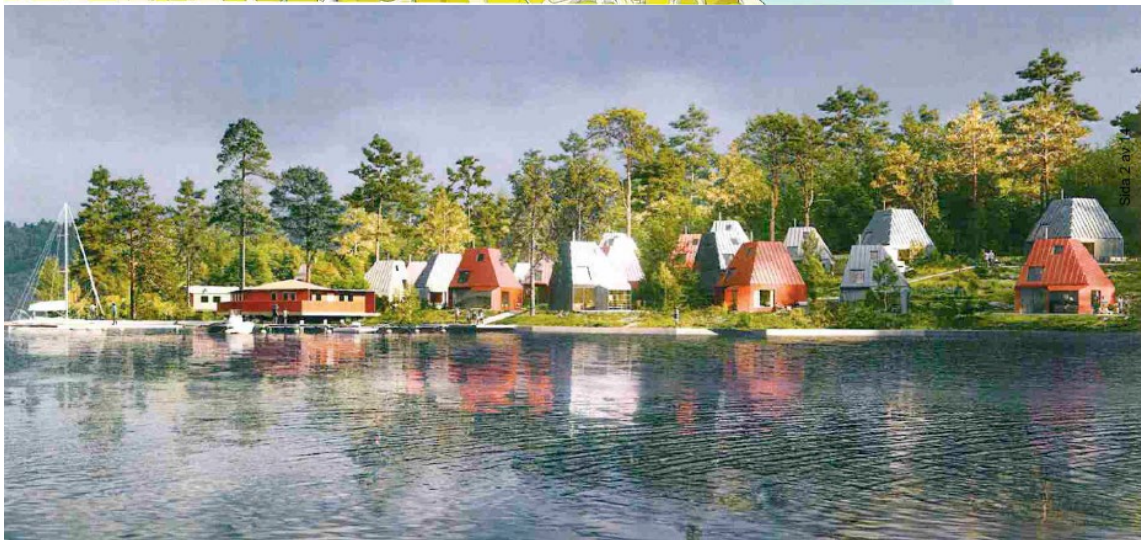
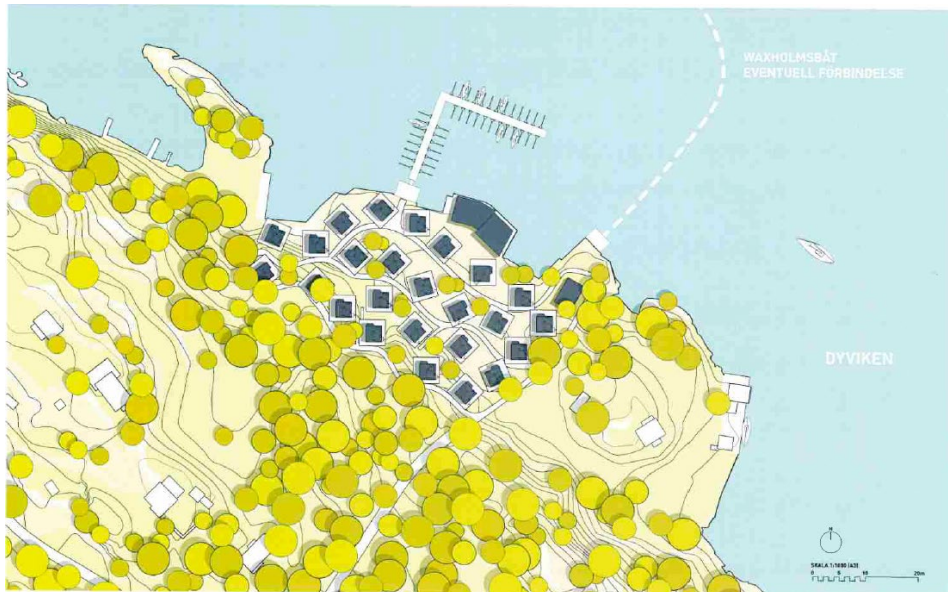
Ett PM om miljöprovtagning av markföroreningar är gjord av sökanden och hanteras av miljöenheten. Den är översiktlig och ska kompletteras men visar förekomst av föroreningar. Den har endast vissa provtagningspunkter på land men föroreningar finns sannolikt även i vattnet.

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.

På Älgö finns ett antal parkeringsplatser och båtplatser avsedda för fastighetsägare på Gåsö, men de är fullt nyttjade idag.

### **Sökandes förslag**

Planenheten mottog den 9 februari 2018 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Ansökan var komplett den 18 januari 2019. Föreslagen markanvändning är bostadsändamål. Ansökan omfattar 26 fritidshus i två plan med en bruttoarearea om cirka 60 kvadratmeter per hus (byggnadsarea 30-35 kvadratmeter) samt eventuellt en lokal vid kajen. Sökanden är dock öppen för justeringar av antalet hus. Avsikten är att helst koppla in kommunalt vatten och avlopp från anslutningspunkt på Älgö. De ser också möjlighet att upprätta ett tappställe för övriga på Gåsö att nyttja. Fastighetsägaren är också införstådd i att saneringsåtgärder i mark och vatten behöver vidtas. Därutöver finns avsikten att upplåta yta/plats för Waxholmsbolaget att lägga till vid. Sökandena planerar inte att angöring sker från Älgö, utan från närliggande marinor som Pålänsviken, Hotellviken, Sune Carlssons båtvarv samt Trinntorp Tyresö, antingen sker angöring från egen båtplats, med Waxholms- eller taxibåt.



*Sökandes förslag (Utopia arkitekter AB)*

### **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. Avsikten enligt översiktsplanen är att behålla nuvarande markanvändning på Gåsö, vidare anges att området inte bör förtätas. Enheten för strategisk stadsutveckling har yttrat sig under beredningen av ärendet och de anser inte att en förtätning i föreslagen omfattning är lämplig med hänsyn till översiktsplanens intentioner, riksintresse för kust- och skärgård, hot mot marina kulturmiljöer, strandskydd, båtliv, miljö- och riskfaktorer. Vidare menar enheten för strategisk utveckling att en planläggning av aktuell fastighet kan öppna upp för krav på planläggning av övriga Gåsö.

### **Planens aktualitet**

I gällande detaljplan har kommunen kommit fram till en lämplig markanvändning för Gåsöarkipelagen som fortfarande är aktuell. Dock kan planenheten 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 överensstämman i storlek med övriga fastigheter på Gåsö. Dock skulle det enligt sökanden inte ge ekonomi att sanera området från föroreningar.

### **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.

Länsstyrelsens rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå är +2,70 meter över havet. Kajen ligger idag på cirka 1,40 meter och större delen av fastigheten ligger under 2,70 meter.

Miljöaspekterna avseende avlopp och vatten leder i sin tur till att privata ledningar (vatten och avlopp) till kommunal anslutningspunkt kvarstår som en förutsättning, men att det i sig kan leda till att fler vill ansluta sig. Det kan i förlängningen innebära att länsstyrelsen kan kräva att kommunen utökar sitt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Detta är emellertid inte möjligt att säkert fastslå eftersom lika förfarande tillämpats tidigare på andra platser i kommunen där enskilda fastighetsägare kunnat ansluta till kommunalt VA med privata ledningar, utan att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för VA.

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 och tappställe med kommunalt vatten. Sammantaget gör dock planenheten bedömningen att en översyn av området och inriktningen för Gåsö bör hanteras inom ramen för arbetet med översiktsplanen eftersom en planläggning av varvsfastigheten kan innebära större konsekvenser än för enbart den enskilda fastigheten.

### **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.

### **Ekonomiska konsekvenser**

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

### **Konsekvenser för barn**

Beslut om ett negativt planbesked ger inga konsekvenser för barn.

Planenheten

Jonas Eriksson  
Ansvarig planarkitekt

Alexander Erixson  
Handläggande planarkitekt

### **Bilagor**

– Sökandens skrivelse