

2022-08-09  
Dnr KS/2021:391

Kommunstyrelsens planutskott

## Start-PM

### Detaljplan för Skärsätra småbåtshamn Fastighet Lidingö 10:564 och 8:77 i stadsdelen Skärsätra

---

#### Ärendet

Lärande- och kulturförvaltningen har inkommit med begäran om ny detaljplan för att utöka Skärsätra småbåtshamns brygganläggning med ytterligare ca 80 båtplatser inom fastigheterna Lidingö 10:564 och Lidingö 8:77 i stadsdelen Skärsätra. Ett vattenområde som i dag inte medger att ytan överbyggs med bryggor i gällande detaljplan måste tas i anspråk. Positivt planbesked gavs 29 november 2021.

Det finns ett stort behov av båtplatser för fritidsbåtar på Lidingö och i Skärsätra. 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 fastigheternas lokalisering markerad med röd cirkel.**

### Syfte

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

### Ansökan

Begäran om planbesked inkom 2021-10-07. Positivt planbesked lämnades av kommunstyrelsens planutskott 2021-11-29 § 3 och preliminärt beräknades planen kunna antas år 2026.

### Geografisk avgränsning och markägoförhållande

Planområdet ligger i stadsdelen Skärsåtra. Planområdet omfattar fastigheterna Lidingö 10:564 och Lidingö 8:77. Fastigheten Lidingö 10:564 ägs av Lidingö stad och har en area på 131 460 kvm. Fastigheten Lidingö 8:77 ägs av Lidingö stad och har en area på 3078 kvm. Planområdet har en preliminär total area på 33 000 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 utpekade som område för vattenanknuten verksamhet och vatten.



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

Efter att den kommundäckande 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 noga i en miljökonsekvensbeskrivning.

### Gällande detaljplan

För fastigheterna gäller två detaljplaner.

I den östra delen av planområdet gäller detaljplan för Skärsätra Båtklubb, 0186-P87/0204–2, beslutsdatum 1987-02-04. Genomförandetiden har gått ut. Området betecknas på land med användningsbestämmelsen *Th* som står för område för småbåtshamn och därmed samhörigt ändamål. I vattnet finns användningsbestämmelserna *Vb* som står för vattenområde som inte får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för bryggor och dylikt och bestämmelsen *V*, som står för vattenområde som inte får utfyllas eller överbyggas. Strax öster och väster om hamnen är marken *allmän platsmark – park*.

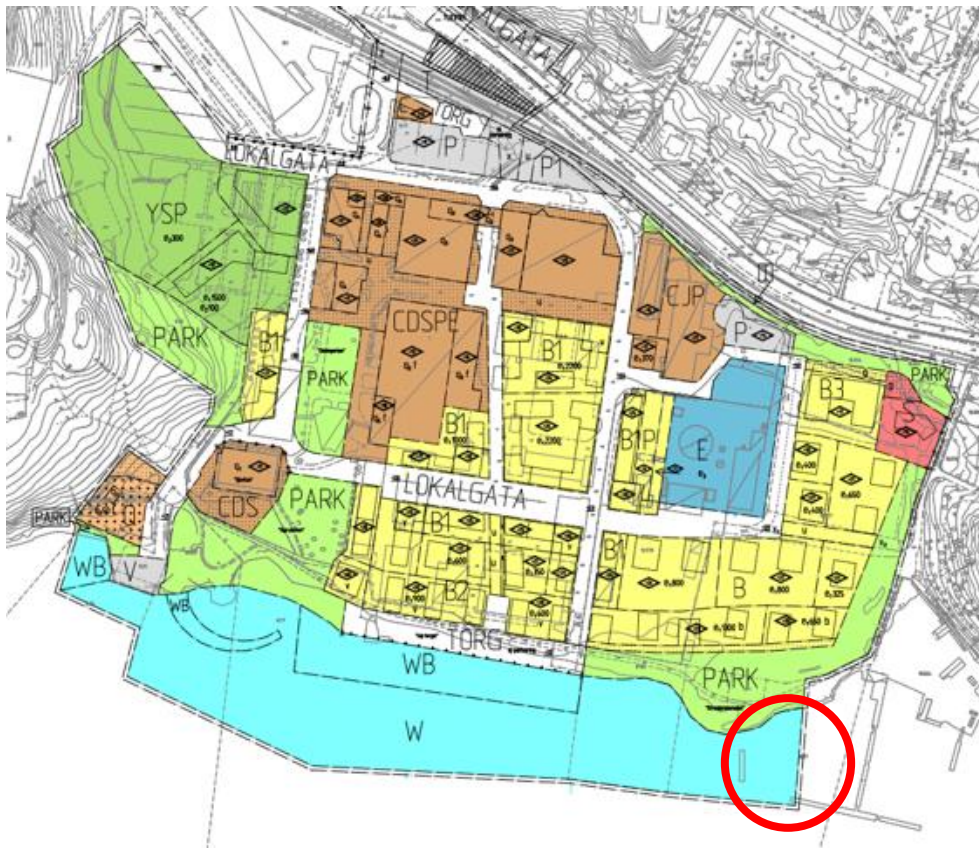
Befintliga bryggor ligger i område betecknat med *Vb*. Anläggningen föreslås utökas mot öster, och där delvis förläggas i det som i dag utgör *öppet vattenområde (V)*. Anläggningen föreslås även utökas mot väster, där en ny detaljplan tangerar *Vb*-området i den äldre planen.



**Gällande detaljplan för Skärsätra Båtklubb. Delen av nya planområdet inom den gällande detaljplanen är markerat med röd cirkel.**



Detaljplanen i väster betecknas 0186-P10/5-0, laga kraft 2010-03-30, och reglerar utbyggnaden av Dalénumområdet. Genomförandetiden går ut 2025-03-30. Syftet med planen är att möjliggöra ändrad markanvändning från industri till bostäder, centrumverksamhet, idrott, förskola, äldreboende och park. Vattenområdet betecknas i berört område i denna plan med *W – öppet vattenområde*.



**Gällande detaljplan för Dalénum del 1. Delen av nya planområdet inom den gällande detaljplanen är markerat med röd cirkel.**

Tidigare ställningstagande och beslut

#### **Kommunala beslut**

Planutskottet har för avsikt att inleda planarbete för fastigheten, enligt beslut om planbesked § 3 (KS/2021:283) vid sammanträde 29 november 2021. I beslutet beräknades detaljplanen kunna antas år 2026.

#### **Vattendom**

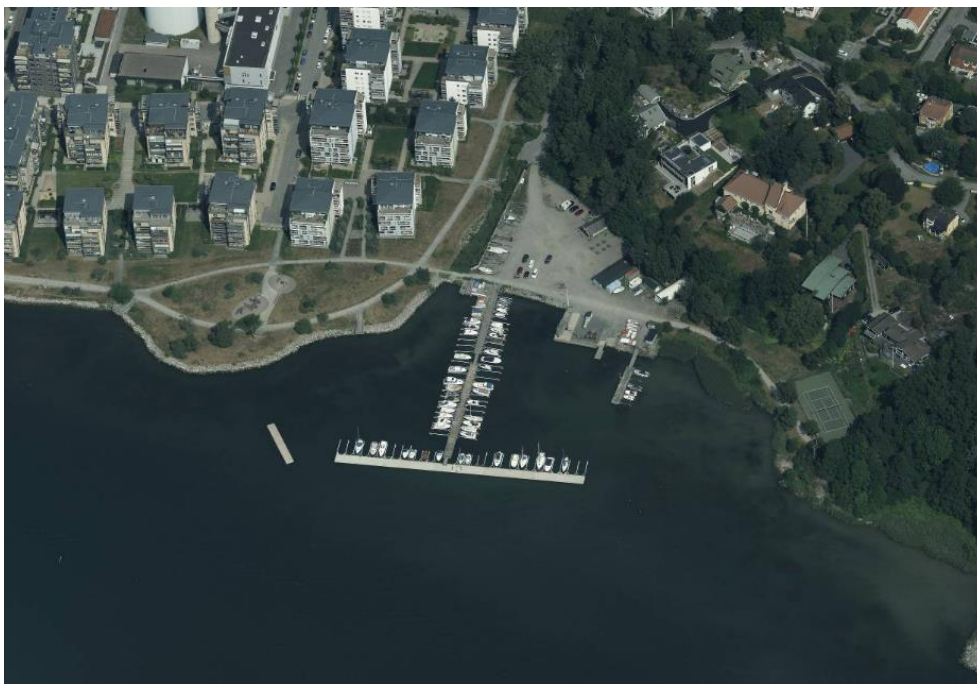
2017 konstaterade Länsstyrelsen att en vattendom krävs av mark- och miljödomstolen (MMD) vid utökning av bryggorna. TFF ansökte under 2018 om en vattendom hos MMD som dock avslogs då man ansåg att sökanden (staden) inte kunnat påvisa att man har rådighet över berörda vattenområden. Lantmäteriet utförde under 2019 en kompletterande utredning som visar att det är Lidingö stad som har rådighet över vattnet.

## Förutsättningar och förändringar

### Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger inom en redan utbyggd och etablerad småbåtshamn som i dagsläget inrymmer ca 80 båtplatser. Hamnen byggdes ut under sent 1980-tal. Parallellt med strandlinjen löper en strandpromenad.

En utökning av antalet båtplatser kommer inte att medföra en förändring av stads- och landskapsbilden, utan som 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. Detaljplaneområdet är en del av kulturmiljön Törnrosvägen-Kappsta. Området bebyggdes som en följd av att AGA-fabriken utvecklades med bland annat bostäder till arbetarna och tjänstemännen. Utbyggnaden skedde huvudsakligen på 1910-talet och innefattade egnahemshus, tidstypiska villor, många bevarande i sin ursprungliga karaktär än i dag. Sedan slutet av 1800-talet har det funnits bryggor i närområdet.

### Natur

Planområdet ligger i direkt anslutning till Kappsta naturreservat. Påverkan på vatten, växt- och djurliv behöver utredas i planarbetet.

### Strandskydd

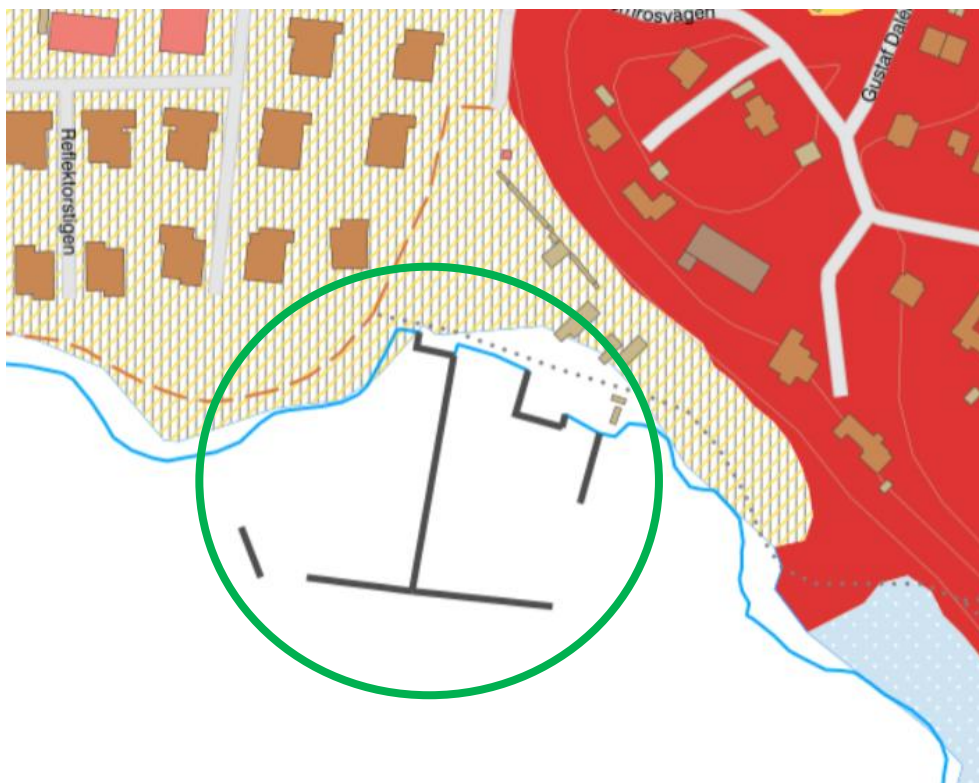
Enligt 7 kap. 13 § miljöbalken så gäller strandskydd ”...vid havet och vid insjöar och vattendrag. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.”

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 ny detaljplan upprättas, 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 fastigheterna består enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) av urberg samt postglacial lera som är utfylld. Den största delen av planområdet består av vatten.



Bilden visar jordartskarta från 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 norr om planområdet, och är en av Lidingös mest trafikerade vägar. Detaljplanen ska sträva till att inte öka trafiken i området nämnvärt.

### **Infart och parkering**

Angöring till småbåtshamnen sker från norr via Skärsätra hamnväg.

### **Gång-och cykelvägar**

Strandpromenaden från bostadsområdet Dalénum sträcker sig genom småbåtshamnen vidare mot Kappsta naturreservat som ligger ca 170 meter öster om hamnen.

## Teknisk försörjning

### **Vatten och avlopp**

Fastigheterna 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**

Länsstyrelsen har tidigare inventerat sedimenten utanför Dalénum och de har klassats i riskklass 2, där riskklasserna graderas i 1–4. Klass 1 är den klass som har störst påverkan. Mätningar av sediment visar på förhöjda halter av tungmetaller, olja mm. som troligen har sitt ursprung från de tidigare industrierna som fanns i AGA:s gamla industriområde, men även andra verksamheter kan ha påverkat sedimenten negativt. Det kan innebära att föroreningar finns kvar i bottensedimenten i planområdet, vilket är vanligt förekommande.

### **Översvämning/höga flöden**

Planområdet ligger inte inom ett område som har risk för översvämning vid 100-års regn. Planområdet ligger under +2,7 m över havet och därmed kan översvämmas vid stigande havsnivå, och detta måste beaktas i planarbetet.

### **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 från bostadsområdet Dalénum som sträcker sig genom småbåtshamnen vidare mot Kappsta naturreservat 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

För den föreslagna åtgärden med utökning av bryggor har Länsstyrelsen redan 2017 konstaterat att en vattendom krävs av mark- och miljödomstolen (MMD). Vid behov av en vattendom behövs en miljökonsekvensbeskrivning vilken kommer att upprättas inom detaljplanarbetet. I miljökonsekvensbeskrivningen kommer påverkan på vatten, växt- och djurliv att utredas.

### Frågor att utreda

Följande frågor behöver utredas under detaljplanarbetet:

- Möjliga skäl till att upphäva strandskyddet.
- Påverkan på allmänhetens tillgänglighet till området.
- Påverkan på vatten, växt- och djurliv.
- Eventuella föroreningar i bottensedimenten.
- Huruvida den delen av planområdet med en gällande detaljplan med genomförandetid tills 2025 ska ingå och hur detaljplanarbetet ska utföras utifrån detta.

### Genomförande och ekonomi

#### **Planavtal**

Plankostnadsavtal ska tecknas med Teknik- och fastighetsförvaltningen.

#### **Planprocess**

Detaljplanen föreslås handläggas med ett utökat förfarande på grund av behovet av miljökonsekvensbeskrivning.

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 Skärsätra. 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. Hur den kvarvarande genomförandetiden på området i väster påverkar detaljplanarbetet och processen ska också klargöras.

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