



2024-10-04

LS 2024/1635

Kommunstyrelsens arbetsutskott

## Start-PM

### Detaljplan för Stapelbädden 9, Värdshusvägen 14, stadsdelen Gåshaga

#### Ärendet

Detaljplanens syfte är att göra befintlig byggnad på fastigheten Stapelbädden 9 planenlig samt att möjliggöra en utbyggnad av byggnaden för att fastigheten ska kunna utvecklas. Fastigheten innehåller i dag restaurang, hotell och konferenslokaler samt mindre kontors- och butikslokaler. Planen ska även möjliggöra ett nytt fristående förråd vid bryggan.

Positivt planbesked gavs 25 september 2024. Nu föreslås att planuppdrag ges så att detaljplanearbetet kan starta. Detaljplanen planeras att kunna antas tidigast år 2026.

Planen behöver utreda frågor så som strandskyddets återinträde, dagvattenhantering, gestaltning, buller samt risker kopplat till Lidingöbanan, farligt gods på Värdshusvägen och skred.

## Syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att göra befintlig byggnad på fastigheten Stapelbädden 9 planenlig samt att möjliggöra en utbyggnad av byggnaden för att fastigheten ska kunna utvecklas. Fastigheten innehåller i dag restaurang, hotell och konferenslokaler samt mindre kontors- och butikslokaler. Planen ska även möjliggöra ett nytt fristående förråd vid bryggan.

Under 2023 och 2024 ansökte fastighetsägaren om bygglov för åtgärderna men bygglovets återtog eftersom det framkom att fastigheten har ett planstridigt utgångsläge. Befintlig byggnad på fastigheten är inte förenlig med gällande detaljplan avseende högsta tillåtna våningsantal samt högsta tillåtna bruttoarea eftersom teknikrummet på taket ska räknas som en våning samt räknas in i bruttoarean.

Fastighetsägaren önskar nu ändra gällande detaljplan för att göra fastigheten planenlig samt möjliggöra den önskade utvecklingen av fastigheten. I ritningar till planbeskedet framgår att fastighetsägaren önskar göra byggnaden totalt cirka 2100 kvm bruttoarea plus ett nytt förråd om 30 kvm.



Stapelbädden 9 sedd från norr.

## Ansökan

Fastighetsägaren till Stapelbädden 9 inkom den 3 september 2024 med följande begäran om planbesked:

*Fastigheten Stapelbädden 9 i Lidingö kommun har en befintlig byggnad om ca 1 800 kvm BTA i två våningar plus teknikrum på taket. Byggnaden innehåller en restaurang, hotell och konferenslokaler samt några mindre kontor och butiker. Ursprungliga bygglovets för byggnaden beviljades 2000-04-10, DNR 10593 och den uppfördes 2001-2002. Fastigheten omfattas av detaljplanen Gåshaga pirar och hamn, som vann laga kraft 1999-03-30. Fastighetsägaren vill nu utveckla byggnaden eftersom den inte fungerar som det ser ut nu: restaurangen har gått i konkurs och hotelldelen*



har lönsamhetsproblem. Målet är att skapa en byggnad som interagerar mer med sin omgivning och bättre utnyttjar sitt fina läge vid vattnet, en mötesplats för både boende och besökare.

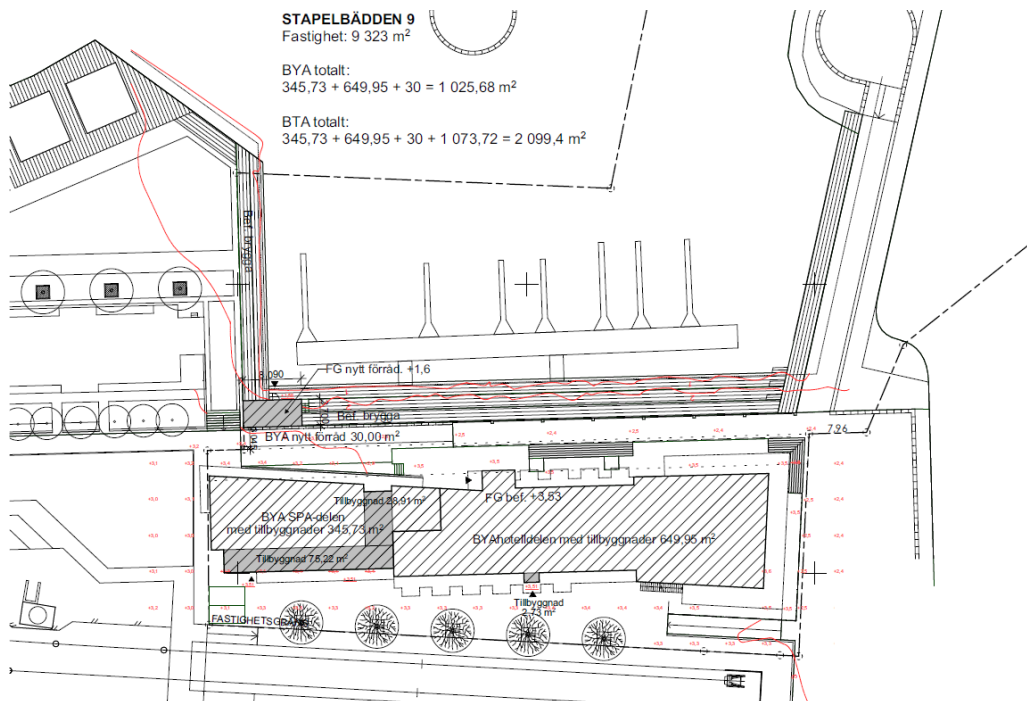


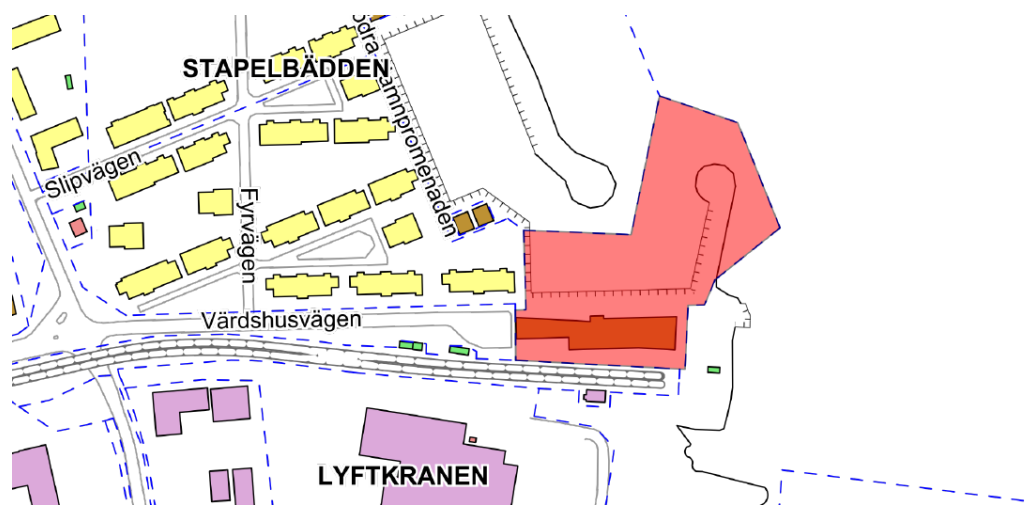
Bild från begäran om planbesked som visar önskad tillbyggnad och ny förrådsbyggnad.

### Geografisk avgränsning och markägoförhållande

Planområdet ligger i stadsdelen Gåshaga. Planområdet omfattar fastigheten Stapelbådden 9. Fastigheten ägs av Cistinn AB och har en totalarea på 9318 kvm, varav 4078 kvm är landareal och 5240 kvm är vattenareal.



Orienteringskarta med fastighetens lokalisering markerad med röd oval.



Röd markering visar fastigheten Stapelbädden 9.

## Planförhållanden och riktlinjer

### Riksintresse

Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (farleden utmed inloppet till Stockholm som passerar Lidingö). Planförslaget bedöms inte ha negativ påverkan på riksintresset, men det behöver utredas i detaljplanen.

### Översiktsplan

I Lidingös gällande översiktsplan, Översiktsplan 2012, ligger fastigheten inom område med ändamålet "Verksamhet/kontor" och "Vattenanknuten verksamhet". Området är även utpekad som "Utvecklingsområde". Det anges att det är av betydelse för näringslivet att verksamheter ges plats i området och får möjligheter att utvecklas.

I nytt förslag till översiktsplan, som var på samråd våren 2024, betecknas områdets ändamål som "mångfunktionell bebyggelse".

Aktuell planändring är förenlig med både gällande översiktsplan och den nya översiktsplanen.

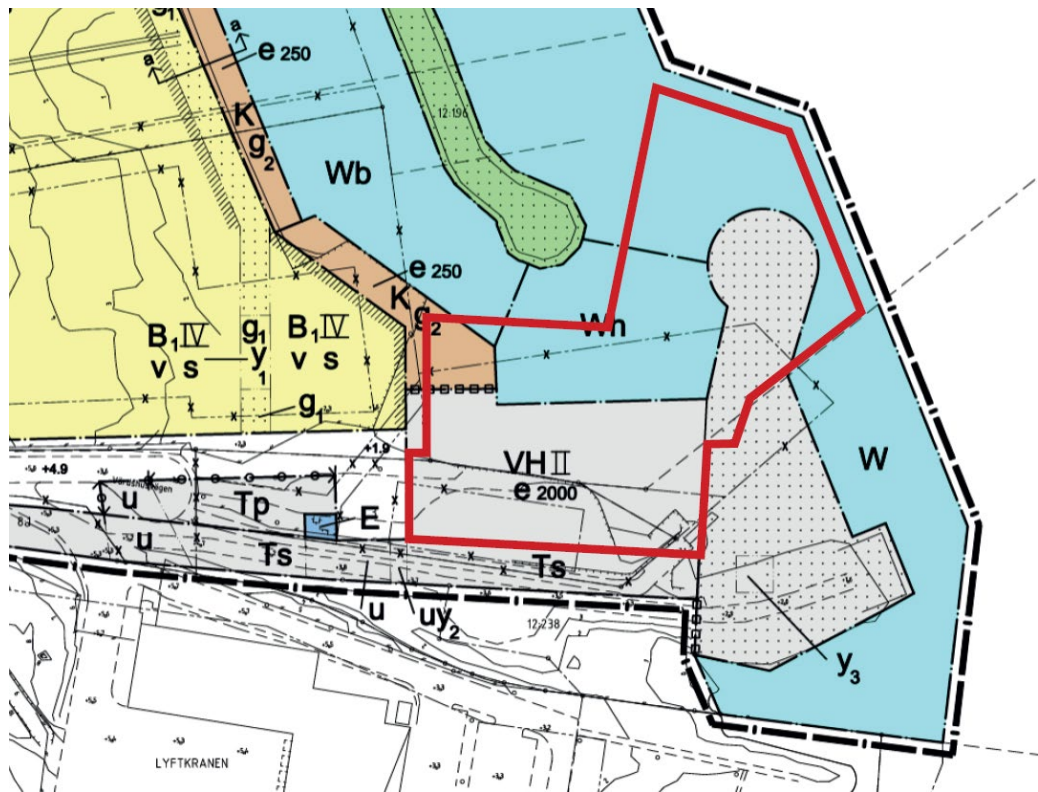


Utsnitt från Lidingös översiktsplan 2012. Planområdets lokalisering är markerat med svart oval.

### Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för fastigheterna är detaljplan för Gåshaga pirar och hamn, (0186-P99/0222/1). Detaljplanens genomförandetid har gått ut. För fastigheten Stapelbädden 9 anger detaljplanen användningen hamn, handel, kontor och världshus för fastighetens landområde samt gästhamn och öppet vattenområde för de delar av fastigheten som utgörs av bryggor och vatten. Byggrätten på kvarteretsmarken är bruttoarea om 2000 kvm, byggnaden får vara i två plan.

Fastigheten har ett planstridigt utgångsläge. Befintlig byggnad på fastigheten är inte förenlig med gällande detaljplan avseende högsta tillåtna våningsantal samt högsta tillåtna bruttoarea eftersom teknikrummet på taket ska räknas som en våning samt räknas in i bruttoarean.



Utsnitt ur gällande detaljplan för fastigheten. Fastighetsgräns illustreras med röd linje.

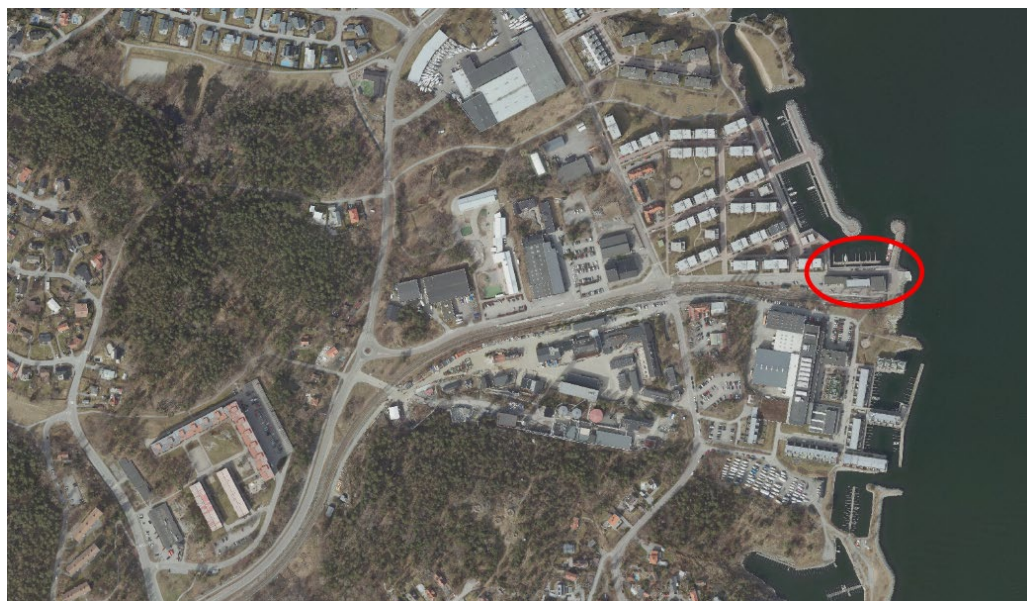
## Förutsättningar och förändringar

### Stads- och landskapsbild

Fastigheten Stapelbädden 9 ligger i stadsdelen Gåshagas södra del, på gränsen till stadsdelen Käppala. Fastigheten ligger i slutet av Vårdshusvägen och vid Lidingöbanans ändhållplats Gåshaga brygga.

Byggnationen inom stadsdelen Gåshaga tillkom under åren 1999–2009 i den största omvandlingen av en stadsdel som hittills ägt rum på Lidingö. Gåshaga hade en stor, till delar lite brokig bebyggelse av små och stora industrimiljöer, egnahemsområden, flera båtvarv, många fritidshus och kolonistugor med mera. När industriepoken klingat av under sent 1900-tal väcktes planer på att omvandla Gåshaga till ett renodlat bostadsområde. I stort sett all befintlig bebyggelse i stadsdelen kom att ersättas med tre strandnära bostadsområden med en betydligt mer exklusiv karaktär än tidigare, Gåshaga brygga (i norra Käppala), Gåshaga pirar och Gåshaga strand. I flerbostadshus, radhus, parhus och villor byggdes sammanlagt 350 lägenheter.

Inom fastigheten Stapelbädden 9 finns en byggnad innehållande restaurang, hotell och konferenslokaler samt mindre kontors- och butikslokaler. Fastigheten består av både vattenområde med bryggor och landområde. Öster om fastigheten ligger Höggarnsfjärden med farled för båttrafik in till Stockholm. Norr om fastigheten ligger bostadsområdet Gåshaga med flerbostadshus, radhus och villor uppförda under stadsomvandlingen åren 1999 till 2009. Väster om fastigheten finns industrier, en skola och Käppalaverket. Söder om fastigheten finns en blandning av industribyggnader, kontorslokaler samt radhus.



Stapelbädden 9 markerad med röd oval.



Byggnaden på Stapelbädden 9 sedd från norr med bryggor i förgrunden.



Byggnaden på Stapelbädden 9 sedd från söder med Lidingöbanan och hållplatsen Gåshaga brygga i förgrunden.



Vårdshusvägen avslutas med en vändplan framför den västra fasaden på byggnaden på Stapelbädden 9.



Den östra fasaden ut mot vattnet på byggnaden på Stapelbädden 9.

Fastighetsägaren önskar bygga ut fastigheten, göra fasadändringar och nytt fristående förråd. Eftersom fastigheten har ett planstridigt utgångsläge har detta inte varit möjligt. Detaljplanens syfte är att göra befintlig byggnad planenlig samt att möjliggöra en utbyggnad av byggnaden för att fastigheten ska kunna utvecklas. Planen ska även möjliggöra ett nytt fristående förråd vid bryggan.

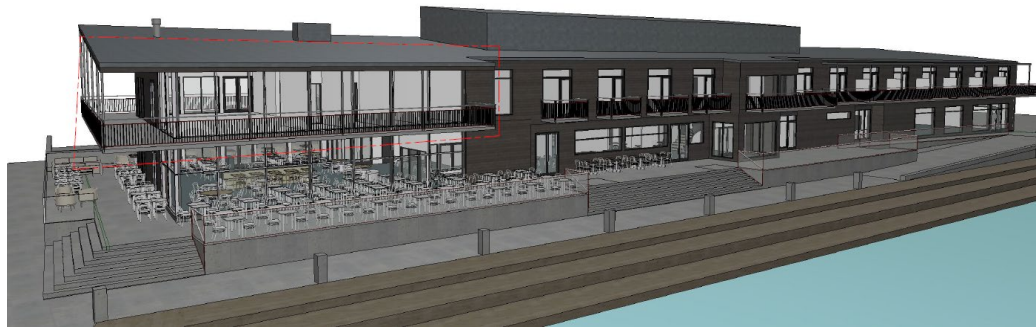


Bilden visar önskad tillbyggnad med nya hotellrum på byggnadens södra sida.



Bilden visar önskad tillbyggnad av en entré på byggnadens södra sida.





Bilden visar önskad tillbyggnad av balkong på byggnadens norra och östra sida.



Bilden visar önskad tillbyggnad av balkong och entré på byggnadens norra sida.



Bilden visar nytt fristående förråd norr om byggnaden.

### Natur

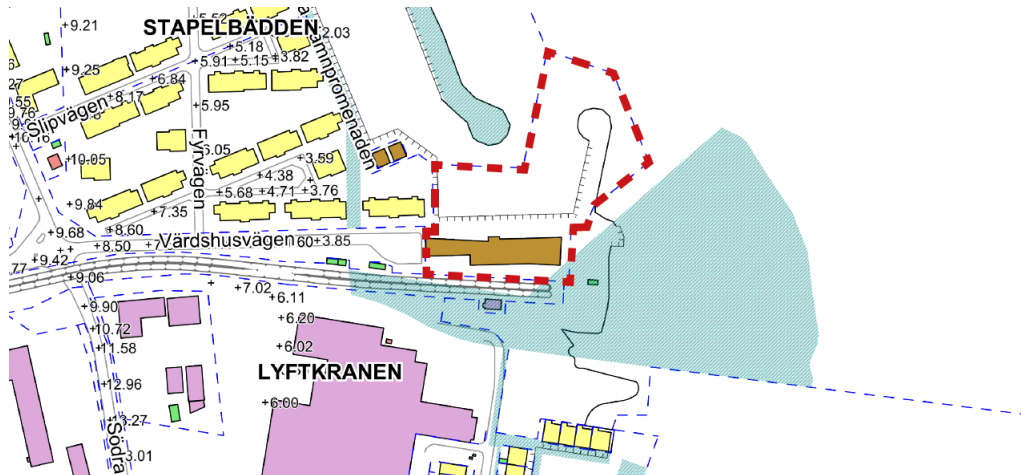
Fastigheten Stapelbädden 9 är helt hårdgjord bortsett från fem träd planterade på en parkeringsplats som ligger söder om byggnaden.

Eftersom endast hårdgjord mark kommer bebyggas kommer detaljplanens genomförande inte innebära mer hårdgjord mark inom fastigheten. Inga grönytor tas i anspråk för bebyggelse.



## Strandskydd

Strandskydd gäller inom en liten del av fastighetens sydöstra hörn.



Blå markering visar var strandskyddet gäller. Endast en liten del av fastighetens sydöstra hörn berörs av strandskydd.

När en gällande detaljplan ersätts med en ny detaljplan återinträder strandskyddet inom planområdet. Den nya detaljplanen behöver då ta ställning till var strandskyddet ska upphävas och var det ska fortsätta gälla. För att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl enligt miljöbalken (7 kap. 18 c § MB). Ett särskilt skäl för att upphäva strandskyddet är att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Eftersom hela fastigheten är hårdgjord och ianspråktagen så bör detta skäl kunna åberopas för att upphäva strandskyddet. Strandskyddets upphävande och särskilda skäl för upphävandet ska utredas i detaljplanen.

## Markförhållanden

Marken inom planområdet består av fyllningsmaterial.



Jordartskarta från SGU (Sveriges geologiska undersökning), planområdets lokalisering markerad med röd oval.

## Gator och trafik

### **Gator, trafik, parkering och leveranser**

Fastigheten angörs via Vårdshusvägen som slutar med en vändplan vid fastighetsgränsen till Stapelbädden 9. Parkering finns på fastighetens södra sida och längs med Vårdshusvägen. Varumottagning sker på fastighetens södra sida.

Tillgången till parkeringsplatser ska utredas i detaljplanearbetet.

### **Gång- och cykelvägar**

Vårdshusvägen har trottoar men ingen separerad cykelbana.

Detaljplanen bedöms inte påverka gång- och cykelvägar.

### **Kollektivtrafik**

Fastigheten gränsar till spåren för Lidingöbanan. Lidingöbanans ändhållplats Gåshaga brygga ligger precis söder om fastigheten. Busshållplatsen Gåshaga ligger cirka 230 meter väster om fastigheten.

Detaljplanen bedöms inte påverka kollektivtrafiken. Risker kopplat till närheten till Lidingöbanan ska utredas. Läs mer under rubriken Störningar.

## Teknisk försörjning

### **Vatten och avlopp**

Fastigheten ingår i verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp i fastighetsgräns mot väster. Ledningarna är förlagda under Vårdshusvägen.

### **Dagvatten**

Fastigheten är ansluten till dagvattenledning i fastighetsgräns mot väster. Fastigheten är helt hårdgjord bortsett från fem träd som ger möjlighet till lite infiltration.

Under detaljplanearbetet ska utredas om dagvattenhanteringen kan förbättras.

### **Avfall**

Avfallshantering sker på fastighetens södra sida.

Detaljplanens eventuella påverkan på avfallshanteringen ska utredas under detaljplanearbetet.

## Störningar

### **Buller**

Planområdet gränsar till Vårdshusvägen och Lidingöbanan som medför visst buller. Enligt bullermätning för Lidingöbanan är bullernivån 45–55 dBA i fasad på byggnaden på Stapelbädden 9.

Bullermätning längs med Vårdshusvägen slutar i korsningen Vårdshusvägen/Södra Kungsvägen, 230 meter väster om Stapelbädden 9. Fastigheten ligger vid slutet av Vårdshusvägen som avslutas med en vändplan. Biltrafik på den delen av Vårdshusvägen är mycket begränsad.

Fastighetsägaren planerar för att bygga nya hotellrum på byggnadens södra sida som ligger mot Lidingöbanan. Det finns inga rekommendationer för ljudmiljön utomhus för tillfälligt boende som hotell utgör. Dock måste Boverkets byggregler (BBR) för ljudnivåer inomhus klaras. I byggreglerna anges, som allmänt råd, att byggnadens ljudisolering ska dimensioneras så att den ekvivalenta nivån 30 dBA klaras inomhus för buller från bland annat trafik utomhus. Nattetid ska den maximala nivån 45 dBA klaras inomhus, nivån får överskridas 5 ggr/natt med maximalt 10 dBA under en medelnatt. Med natt menas perioden kl. 22.00 till kl. 06.00.

Under planarbetet ska utredas att ljudnivåerna inomhus kan klaras för att säkerställa att detaljplanen kan medge en byggrätt mot Lidingöbanan.

#### **Lidingöbanan**

Fastigheten gränsar till spåren för Lidingöbanan. Lidingöbanans ändhållplats Gåshaga brygga ligger precis söder om fastigheten. Från byggnaden till närmaste spårmitt är det 11 meter. På järnvägsspåret förekommer enbart persontrafik. Risker kopplade till Lidingöbanan utgörs av urspärning och tågbrand.

Risker kopplade till närheten av Lidingöbanan behöver utredas i detaljplanen.

#### **Farligt gods**

Vårdshusvägen är rekommenderad sekundär väg för transporter med farligt gods. Vårdshusvägen slutar med en vändplan i direkt anslutning till fastigheten Stapelbädden 9.

Risker kopplade till rekommenderad sekundär led för farligt gods behöver utredas i detaljplanen.

#### **Potentiellt förorenad mark**

Det finns ingen misstanke om förorenad mark.

#### **Översvämning/höga flöden**

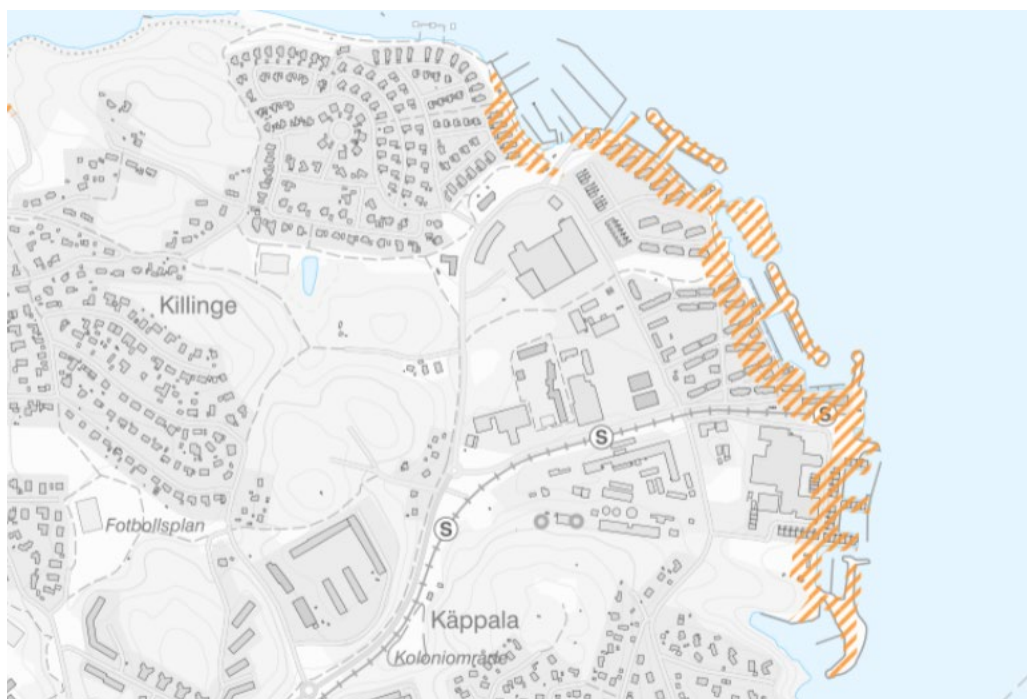
Sen 2015 har Länsstyrelsen i Stockholm en rekommendation om lägsta grundläggningsnivå, sett till att havsnivåer förväntas fortsätta stiga och att kraftiga skyfall blir vanligare. Rekommendationen är att ny bebyggelse och samhällsfunktioner av betydande vikt längs länets Östersjökust behöver placeras ovanför nivån +2,70 meter i höjdsystemet RH2000. Byggnader av mindre värde, till exempel uthus och garage, kan placeras under ovan angivna nivåer.

Befintlig byggnad på Stapelbädden 9 ligger på marknivå mellan +3,4 m och +3,6 m i höjdsystemet RH2000. Planerade tillbyggnader planeras göras på nivån +3,51 m.

Det nya förrådet planeras på en lägre nivå, +1,58 m. Utifrån Länsstyrelsens rekommendationer bedöms den planerade byggnationen vara lämplig med avseende på risken för översvämning. Det planerade förrådet placeras på en lägre höjd och utgör en sådan byggnad som tillåts placeras under rekommenderade nivåer. Under planarbetet kan utredas om förrådet kan grundläggas på en högre nivå för att vara bättre skyddad mot höjda vattennivåer.

### Ras, skred, erosion

Planområdet är utpekad som aktsamhetsområde för skred i kartunderlag från SGI. Risken för skred behöver utredas i detaljplanen.



Kartan visar aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart.

### Tillgänglighet

En byggnad ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga finns i plan- och bygglagen och plan- och byggförordningen. I Boverkets byggregler förtydligas tillgänglighetskraven. Byggnation inom fastigheten ska uppfylla Boverkets tillgänglighetskrav.

### Miljökonsekvenser

Detaljplanen bedöms inte innebära några negativa miljökonsekvenser då den främst bekräftar dagens markanvändning samt möjliggör en mindre tillbyggnad av den befintliga byggnaden.

## Frågor att utreda

Följande frågor behöver utredas under detaljplanearbetet:

- Påverkan på riksintresset för kulturmiljövården
- Upphävande av strandskydd
- Tillgången till parkeringsplatser
- Risker kopplat till Lidingöbanan
- Risker kopplat till rekommenderad sekundär led för farligt gods
- Risk för skred
- Dagvattenhantering
- Gestaltning av tillbyggnader
- Avfallshantering
- Buller från Lidingöbanan
- Förrådets grundläggningsnivå med hänsyn till översvämningsrisk

## Genomförande och ekonomi

### **Planavtal**

Planavtal kommer att tecknas mellan miljö- och stadsbyggnadskontoret (Lidingö stad i form av planmyndighet) och fastighetsägaren till Stapelbädden 9. Planavtalet innebär att miljö- och stadsbyggnadskontoret åtar sig att pröva möjligheten att upprätta förslag till detaljplan och att fastighetsägaren står för kostnaderna för framtagande av detaljplanen.

### Planprocess

Detaljplanen föreslås handläggas med standardförfarande.

## Miljö- och stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning är att planuppdrag kan ges och detaljplanearbetet kan påbörjas.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontoret**

Per Dunberg

Plan- och bygglovschef

Ida Aronsson

Planarkitekt