

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen
 Plan- och exploateringsenheten
 Handläggare Charlotte Hedlund
 Datum 2014-01-08
 Dnr KS 2012/0414-218

Till kommunstyrelsens arbetsuts

Planbesked för del av Ramsmora 1:5 och del av Stensvik 1:2

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar

1. På ansökan om att pröva detaljplan för utökad småbåtshamn inom del av Ramsmora 1:5 och del av Stensvik 1:2 lämnas **positivt planbesked**, det vill säga att planförfrågan kan prövas i detaljplan.
2. Avgiften för planbesked på 17 800 kr utgår enligt plan- och bygglovtaxa beslutad av Kommunfullmäktige.

Bakgrund

Ramsmora Varv och Marina AB ansöker om planbesked för ändring av detaljplan för del av Ramsmora 1:5 och del av Stensvik 1:2 i syfte att möjliggöra utvidgning av småbåtshamn. Fastigheterna är privatägda. Småbåtshamnen ligger i Holmsängen på Södra Ljusterö. Enligt kommunens båtplatsinventering från 2010 samt Ljusterö planprogram från 2010 föreslås utvidgning av Ramsmora marina utredas. Del av området omfattas av byggnadsplan från 1980 som anger för området småbåtshamn (Th) och allmän plats, park- och vägmark.


Förvaltningens slutsatser


Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att pröva detaljplan för Ramsmora Varv och Marina AB, inom Ramsmora 1:5 och del av Stensvik 1:2, i syfte att möjliggöra en utvidgning av verksamheten. Enligt nuvarande bedömning kan detaljplanarbetet tidigast påbörjas 2015 och planen tidigast antas 2017. En behovsbedömning ska upprättas för att utreda behovet av miljöbedömning av detaljplanen men miljöpåverkan antas vara betydande. Vid upprättande av en detaljplan ska lämplig omfattning av en utvidgning av marinan, samt möjliga konsekvenser av utvidgningen, utredas.

Detaljplanen föreslås bli hanterad med normalt planförfarande. Exploatören står för samtliga kostnader vid planläggning. Enskilt huvudmannaskap föreslås för allmän plats inom området.

Bilagor

Bilaga 1. Ställningstagande gällande planbesked för del av Ramsmora 1:5 och del av Stensvik 1:2, daterad 2014-01-08


 Jan-Olof Friman
 Kommundirektör

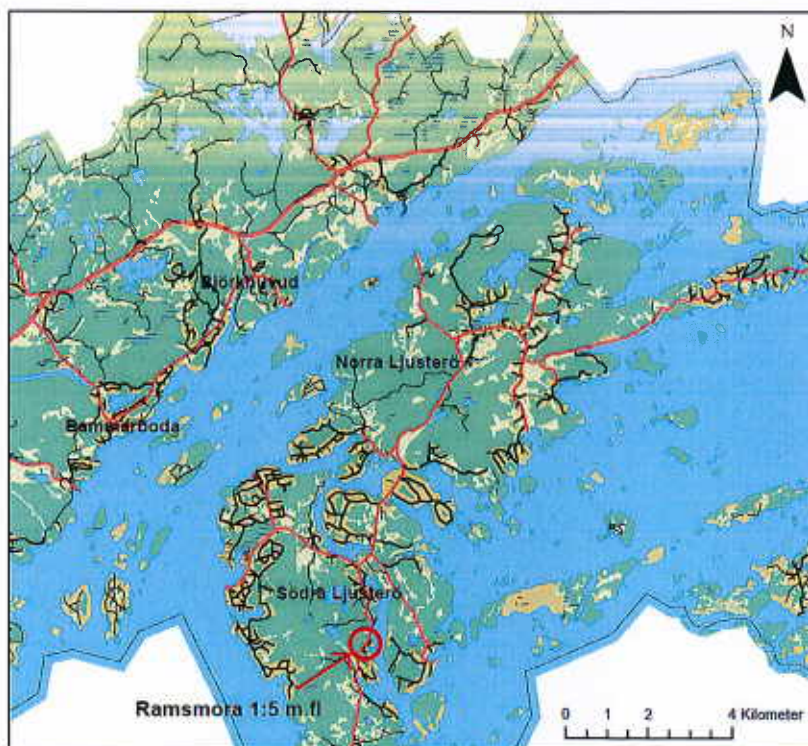

 Sören Karlsson
 T.f. Samhällsbyggnadschef

Ställningstagande gällande planbesked för del av Ramsmora 1:5 och del av Stensvik 1:2

Detta ställningstagande utgör en bilaga till planbesked avseende ansökan om planläggning för del av Ramsmora 1:5 och del av Stensvik 1:2, Ramsmora Varv och Marina AB.

Bakgrund och nulägesbeskrivning

Ramsmora Varv och Marina AB ansöker om planbesked för detaljplan för del av Ramsmora 1:5 och del av Stensvik 1:2. Fastigheterna är privatägda. Ansökan avser detaljplan för småbåtshamn, det vill säga en utvidgning av befintlig verksamhet. Småbåtshamnen ligger i Holmsängen på Södra Ljusterö. Verksamheten omfattar bl.a. uthyrning av sommarplatser vid marinan samt vinterförvaring av båtar på land. Det finns även bl.a. servicehus och bodar. Verkstad- och kontorsbyggnad samt varmhall finns inom separat industrifastighet (Stensvik 1:114). Exakt avgränsning av det område som avses omfattas av en ny detaljplan är oklar i dagsläget och behöver utredas närmare inför beslut om planuppdrag.



Översiktskarta över Ramsmora Varv och Marina AB

Föreslaget projekt

Ansökan avser utvidgning av befintlig marina. Bl.a. föreslås planen möjliggöra upplag för båtar på en idag hårdgjord yta samt utvidgning av antalet båtplatser genom förlängning av befintliga bryggor. Det finns ca 190 båtplatser idag och ytterligare ca 60 platser, permanenta och för besökare, föreslås.

På andra sidan Tranviksvägen föreslås även en utvidgning av verksamheten med en ny hall och på sikt även båtupplag, camping och stuguthyrning.



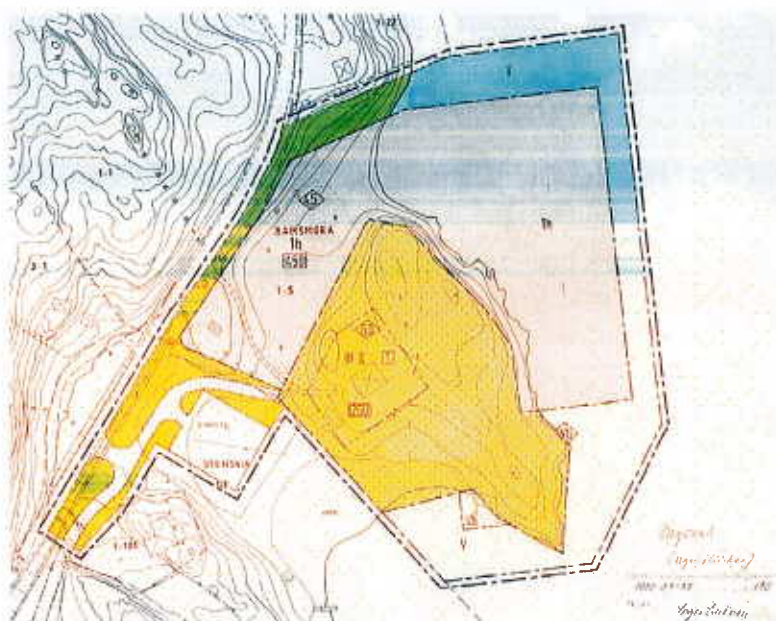
Karta och gällande byggnadsplan från 1980 över Ramsmora 1:5 och Stensvik 1:2

Gällande planer

Kommunens vision är att Österåker ska vara länets mest attraktiva skärgårdskommun. Planområdet är inte särskilt utpekad i kommunens översiktsplan från 2006. I Ljusterö planprogram från 2010 föreslås en utvidgning av småbåtshamnen i Ramsmora kunna studeras närmare.

Enligt kommunens båtplatsinventering från 2010 ska kommunen uppmuntra båtlivet med förutsättning att hänsyn tas till miljön. I båtplatsinventeringen föreslås marinan kunna utvidgas och byggas ut till ungefär dubbla kapaciteten av idag. Ramsmora fungerar i praktiken som en regional marina, om än i relativt litet format.

Gällande byggnadsplan från 1980 anger för området småbåtshamn (Th) och allmän plats- park- och vägmark. Se karta nedan.



Gällande byggnadsplan från 1980

Teknisk försörjning

Området har enskilt vatten och avlopp. Området nås via Tranviksvägen och Holmängsvägen.

Påverkan på riksintressen och allmänna intressen

Marinan ligger vid Holmsängsviken i Ramsmorasundet som är en trösklad vik. Ramsmorasundet är en del av vattenförekomst Träsköfjärden med måttlig ekologisk status. Miljöproblemen omfattas bl.a. av övergödning, miljögifter, tungmetaller och industriella föroreningar. Idag finns inga undersökningar på hur den pågående verksamheten påverkar Ramsmorasundet. Planläggningen innebär en utvidgning av verksamhetsområdet och en utökning av antalet båtplatser. En utvärdering av den pågående verksamhetens miljöbelastning till recipienten behöver genomföras i samband med planarbetet. En utökad verksamhet och en ökad andel hårdgjorda ytor kräver större krav på rening och lokalt omhändertagande av dagvatten från både spolplattor och den övriga verksamheten. Det kan även förekomma risk för markföroreningar från den pågående verksamheten. Vid en utökning av verksamheten bör en markundersökning genomföras som bl.a. belyser hanteringen av jordmassor för att minska risken av läckage till recipient. Även avfallshantering ska utredas vid ett planarbete.

Ramsmorasundet är en av många vikar som inventerades inom ramen för projektet BALANCE som genomfördes 2005-2007. Av projektet framgår att Ramsmorasundet har förutsättningar som är gynnsamma för att utgöra bra uppväxtområden för gös, abborre och gädda. Muddring, vassröjning, utsläpp och svallvågor från fritidsbåtar försämrar förutsättningarna för rovfisken. Det är av stor vikt att bevara rovfiskars lek- och uppväxtmiljöer för att upprätthålla en god vattenkvalitet. Påverkan på rovfiskars lek- och uppväxtmiljöer ska utredas vid ett planarbete.

En förlängning av befintliga bryggor för att öka antalet båtplatser kommer att påverka landskapsbilden i Ramsmorasundet. I planarbetet ska lämplig utvidgning av bryggområdet utredas. Verksamheten angränsar till bostadshus och det finns bostäder

på andra sidan viken på ett relativt kort avstånd från brygganläggningen. Risk för störningar behöver utredas vid ett planarbete.

Strandskyddet föreslås bli upphävt i och med detaljplanen. Det är idag upphävt inom del av området men kommer att återinträda i samband med att en ny detaljplan upprättas. Inga riksintressen berörs men påverkan på miljö kvalitetsnormer ska bedömas vid ett planarbete.

Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att pröva detaljplan för Ramsmora Varv och Marina AB, inom Ramsmora 1:5 och del av Stensvik 1:2, i syfte att möjliggöra en utvidgning av verksamheten. Inför beslut om planuppdrag ska planområdets avgränsning utredas närmare.

En utökning av Ramsmora marina har stöd i kommunens båtplatsinventering samt i Ljusterö planprogram. Förslaget bedöms inte strida mot gällande översiktliga planer eller beröra riksintressen. Påverkan på allmänna intressen och miljö kvalitetsnormer ska utredas vid ett planarbete. En behovsbedömning ska upprättas för att utreda behovet av miljöbedömning av detaljplanen men miljöpåverkan kan antas vara betydande. Vid upprättande av en detaljplan ska lämplig omfattning av en utvidgning av marinan, samt möjliga konsekvenser av utvidgningen, utredas.

Skisser för området har bifogats ansökan. Vid påbörjat planarbete kommer planförutsättningarna att utredas närmare.

Enligt nuvarande bedömning kan detaljplanarbetet tidigast påbörjas 2015 och planen tidigast antas 2017. Detaljplanen föreslås bli hanterad med normalt planförfarande. Exploatören står för samtliga kostnader vid planläggning. Enskilt huvudmannaskap föreslås för allmän plats inom området.

Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef

Charlotte Hedlund
Översiktsplanerare