

2024-11-14  
TJÄNSTESKRIVELSE  
Dnr: KFKS-2024-01105  
Utökat förfarande

## Start av detaljplan för Saltsjöqvarns badanläggning, del av Sicklaön 37:4 på Västra Sicklaön

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen fattar följande beslut.

Kommunstyrelsen uppdrar åt miljö- och stadsbyggnadsnämnden att upprätta förslag till detaljplan.

### Sammanfattning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra anläggande av en flytande SPA- och poolanläggning. Anläggningen föreslås bli cirka 2 000 kvadratmeter och idén från sökanden är att inrymma en uppvärmd pool, en varmpool, en uppvärmd filtrerad saltvattenpool samt tillhörande flytande byggnader för bastu och omklädningsrum, bar med mera. Föreslagen användning bedöms som bad- och konferensanläggning samt restaurangverksamhet.

Planområdet är beläget längst västerut på Sicklaön, i vattnet vid utloppet av Danviks kanal i Saltsjön. Planområdet omfattar ett cirka 15 000 kvadratmeter vattenområde invid kajen vid Saltsjöqvarn.

I direkt anslutning till föreslaget planområde pågår detaljplaneläggning av kajområdet, som benämns stadsbyggnadsprojekt ”Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn och Allmänna anläggningar Danvikstrand”. Syftet med den detaljplanen är att möjliggöra ett kommunalt övertagande av vägtunnel, gång- och cykelväg, kaj och ledningar i Saltsjöqvarn. Samordning mellan dessa två detaljplaner samt mellan avtal om vattenområdet kommer att krävas.

I planarbetet måste ett antal frågor utredas, bland annat om anläggningen påverkar befintlig farled och skärgårdstrafiken/pendelbåtar, påverkan på befintliga rörledningar, parkering, riksintressen, återinträtt strandskydd samt vattenverksamhet.

Projektiden bedöms ha principiell betydelse då den kan komma att innebära betydande miljöpåverkan på grund av bland annat påverkan på flera riksintressen och eventuell vattenverksamhet. Projektets art bedöms vara av allmänt intresse av sådan karaktär som enligt Plan- och bygglagen kräver ett utökat förfarande. Förslaget bedöms överensstämma med intentionerna i kommunens gällande översiktsplan.

Planarbetet bekostas av exploatören och belastar därmed inte kommunens ekonomi. Planavtal ska innan planarbetets start tecknas med exploatören. Projektet föreslås bedrivas som ett planprojekt det vill säga inte som ett stadsbyggnadsprojekt. Detta då det endast berör privat mark och det inte finns några allmänna anläggningar som planeras att övertas. Projektet innebär inte några investeringar som påverkar kommunal ekonomi. De avtal och beröringspunkter som tangerar allmän plats och kommunala intressen kan hanteras inom pågående planarbete för kajen.

## Ärendet

### Bakgrund

Elite Hotels of Sweden AB inkom den 9 februari 2019 med en önskan om planbesked för att utveckla vattenområdet längs kajen utanför hotellet med en flytande SPA- och poolanläggning. Fastigheten Sicklaön 37:5 (Elite Hotell) har fått positivt planbesked med beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 28 augusti 2019, § 171, diarienummer MSN 2019/00022. Den i ansökan föreslagna SPA-anläggningen omfattade vattenområde både i Nacka kommun och i Stockholm stad. Sökanden har efter planbeskedet justerat föreslagen utbredning så att anläggningen är placerad enbart inom Nacka kommun för att undvika två separata planprocesser. Enligt planbeskedet ansåg nämnden att det är lämpligt att pröva möjligheten att anlägga en flytande SPA- och poolanläggning invid Saltsjöqvarns kaj utanför Elite Hotel.

### Syfte och mål

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra anläggandet av en flytande SPA- och poolanläggning. Anläggningen föreslås bli cirka 2 000 kvadratmeter och idén från sökanden är att inrymma en uppvärmd pool, en varmpool, en uppvärmd filtrerad saltvattenpool samt tillhörande flytande byggnader för bastu och omklädningsrum, bar med mera. Föreslagen användning bedöms som bad- och konferensanläggning samt restaurangverksamhet.

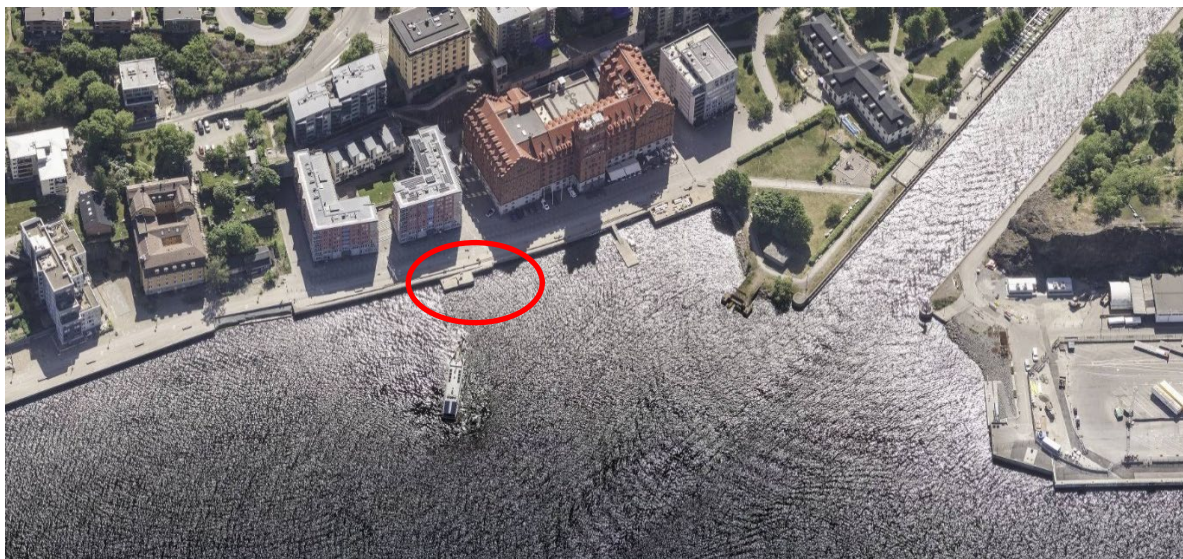
## Förutsättningar



*Karta som visar ett flygfoto över aktuellt område. Byggnad söder om planområdet är Elite Hotel Saltsjöqvarn. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området är beläget.*

### **Område och befintliga anläggningar**

Området är beläget längst västerut på Sicklaön, vid utloppet av Danviks kanal i Saltsjön. Planområdet omfattar ett cirka 15 000 kvadratmeter stort vattenområde utanför kajen vid Saltsjöqvarn. Av plantekniska skäl föreslås hela vattenområdet som ingår i gällande detaljplan, Dp 279, att tas med i denna plan trots att badanläggningen endast upptar cirka 2 000 kvm. Inom området finns idag en flytbrygga som används av hotellet för angöring av båtar. I direkt anslutning, söder om planområdet ligger en angöringsbrygga för skärgårdsfärjetrafik och pendelbåtar. På sjöbotten i anslutning till aktuellt område finns tunnlars såväl som sjöförlagda ledningar. Befintlig va-anläggning har en funktion som är vital för driften av Henriksdals reningsverk och vid vissa tillfällen förekommer att orenat eller delvis orenat avloppsvatten avleds ut i farleden på cirka 20 meters djup.



*Bilden visar det berörda kajområdet framför Saltsjökvärn. Den röda ovala ringen visar brygga för skärgårdsfärjetrafiken och pendelbåtar.*

#### **Planföresättningar – statliga, regional och kommunala**

Planförslaget bedöms överensstämma med intentionerna i kommunens gällande översiktsplan. Det berörda vattenområdet ingår i delområdet Strömmen (V1).

Översiktsplanen anger att vattenområdet bör användas för båttrafik och att inga åtgärder får vidtas som väsentligt försvårar användningen av farleden. Det behöver utredas och säkerställas i planarbetet att den tänkta SPA-anläggningen inte påverkar farleden eller annan båttrafik.

Området omfattas i sin helhet i av riksintresse för kulturmiljövården (Stockholms farled och inlopp, Norra Boo-Vaxholm-Oxdjupet-Lindalssundet). Det omfattas även av riksintresse för kommunikationer i form av farleden samt enligt gällande översiktsplan riksintresse för kust- och skärgård. Området omfattas även av Kvalitetsprogram för Nackas norra kust. Påverkan på riksintressena behöver utredas i planarbetet.

Planområdet omfattas av detaljplan Dp 279, som vann laga kraft 15 november 2001, samt en ändring av detaljplan genom tillägg, Dp 343, som vann laga kraft 8 januari 2005. För det berörda vattenområdet gäller bestämmelsen W, öppet vattenområde samt bestämmelsen WV, vilket anger vattenområde med anöringskaj för skärgårdsfärjetrafik. I ändringen av detaljplan genom tillägg, DP 343, undantog områdesnämnden ett område från antagandebeslutet. Detta innebär att detaljplan, Dp 279, gäller inom det område som undantogs, med utfallet att det finns en gällande bygggrätt på motsvarande den yta som idag utgörs av vattenområde utanför befintlig kajlinje. För området som undantogs gäller bestämmelsen R<sub>1</sub>, vilket anger hotell, museum- och samlingslokaler, restaurang samt kontor. Bygggrätten är cirka 300 kvadratmeter och får uppföras till totalhöjden 9 meter över nollplanet. Genomförandetiderna har gått ut.



I direkt anslutning till föreslaget planområde pågår detaljplaneläggning av kajområdet, stadsbyggnadsprojektet Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn och Allmänna anläggningar Danvikstrand (Dnr. KFKS 2012/554-251). Syftet med den detaljplanen är att möjliggöra ett kommunalt övertagande av vägtunnel, gång- och cykelväg, kaj och ledningar i Saltsjöqvarn. Samordning mellan dessa två detaljplaner kommer att krävas.

Strandskyddet är upphävt inom planområdet men i och med framtagande av ny detaljplan återinträder strandskyddet. I kommande detaljplaneläggning behöver möjligheten till att upphäva strandskyddet utredas.

## **Utförande**

### **Markägoförhållanden**

Aktuellt vattenområde, Sicklaön 37:4, ägs av Bonava Sverige AB. Det finns en tidigare principöverenskommelse tecknad år 2021 som reglerar ett övertagande av aktuellt vattenområde. Principöverenskommelsen är skriven mellan samfälligheten SQSF och Nacka kommun, bifogat till principöverenskommelsen finns en bilaga om fastighetsreglering mellan Bonava och kommunen. Ett alternativ till att kommunen övertar vattenområdet enligt överenskommelsen i principöverenskommelsen är att Elite hotell övertar vattenområdet från nuvarande fastighetsägare. Ett avtal behöver då tecknas mellan nuvarande fastighetsägare och Elite hotell under planarbetet. Initiala samtal har förts mellan parterna och slutgiltig lösning behöver avgöras först i samband med genomförandebeslut för pågående stadsbyggnadsprojekt *Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn och Allmänna anläggningar Danvikstrand*. Både avtal och tidplaner för planprocesserna är beroende av varandra.

### **Genomförbarhet**

En teknisk förstudie har utförts för att utvärdera genomförbarheten av projektet. I denna har översiktlig konstruktion av SPA-anläggningen tagits fram, en kartläggning av rörledningarnas placering har gjorts samt översiktlig utredning som berör behov av vågbrytare, påseglingsskydd eller pir. SPA-anläggningen föreslås bestå av en flytande pontonkonstruktion som förankras i sjöbotten. En byggnation av en sådan anläggning tar cirka 6 månader. Den byggs i torrdocka för att sedan transporteras på plats. Det tar cirka en vecka att installera anläggningen och få allt på plats. Följaktligen skulle inte själva byggnationen behöva vara en långvarig störning i området. Den översiktliga utredningen av behov av vågbrytare, påseglingsskydd eller pir visar att någon åtgärd behövs mot farleden. Förslag till utformning av vågbrytare, påseglingsskydd eller pir, hur och var anläggningen kan förankras i sjöbotten, hur det kan säkerställas att befintliga rörledningar och tunnlar ej påverkas samt en bedömning av vattenverksamhet kommer att studeras vidare i planarbetet. Parkering, tillgänglighet och cykelparkering behöver också studeras. Omfattningen utgår från kommunens parkeringstal för motionscentra och

sportanläggning på västra Sicklaön. Parkeringstal för anställda är 0,3 och för besökande 0,1.

### **Tidplan**

Samråd	kvartal 3 2025
Granskning	kvartal 4 2026
Antagande	kvartal 2 2027

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

SPA-anläggningen kan komma inrymma restaurangverksamhet. Anläggningen kommer att bidra till att området befolkas ytterligare under dag- och kvällstid.

### **Planarbetets bedrivande**

Planenhetens bedömning är att planförslaget ska hanteras med utökat planförfarande enligt PBL 5 kap. 7 § då det:

- är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

### **Ekonomiska konsekvenser**

Planarbetet bekostas av exploatören och belastar därmed inte kommunens ekonomi. Planavtal ska tecknas med exploatören.

### **Konsekvenser för barn**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en SPA-anläggning. Det är i detta skede inte klarlagt om barn och ungdomar tillåts som besökare av SPA-anläggningen.

Anläggningen kommer utgöra kvartersmark men ett separat planarbete, stadsbyggnadsprojektet *Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn och Allmänna anläggningar Danvikstrand*, pågår med syfte att kajen ska bli allmän plats vilket säkrar allmänheten och barns tillgänglighet till strandpromenad förbi området.

### **Handlingar i ärendet**

- Tjänsteskrivelse den 14 november 2024
- Protokollsutdrag från miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut om positivt planbesked, den 28 augusti 2019 § 171, diarienummer MSN 2019/00022

Susanne Werlinder  
Enhetschef  
Planenheten

Emma Castberg  
Gruppchef Nacka stad  
Planenheten

Ylva Hedin  
Planarkitekt  
Planenheten