

STARTPROMEMORIA

Dnr: KFKS-2024-00096

Standardförfarande

Moranviken

Stadsbyggnadsprojekt för Moranviken

Fastigheten Skogsö 12:1, Skogsövägen 22, Saltsjöbaden

Samt del av Baggensudden 2:1, del av Skogsö 2:24 del av Igelboda 2:1



Kartorna visar var i Nacka kommun som området ligger samt ungefärlig avgränsning för nytt planområde

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning.....	2
1. Sammanfattning.....	3
2. Bakgrund.....	4
3. Syfte och mål.....	4
4. Förutsättningar	6
5. Utförande.....	12
6. Tidplan	14
7. Risker.....	15
8. Kommunikation	15
9. Avslut och överlämnande	15

I. Sammanfattning

Syftet med planen är att möjliggöra småskalig bostadsbebyggelse tex radhus, parhus och ett fåtal mindre flerbostadshus på det nuvarande båtvarvsområdet inom fastigheten Skogsö 12:1. Genom projektet ska platsen bli mer tillgänglig och gå från tidigare stängt verksamhetsområde till öppet bostadsområde med ytor för vistelse. Möjligheten till att uppleva och använda det kulturhistoriskt intressanta Morantorpet för de boende och besökare ska utredas. I samband med en omvandling till bostadsändamål ska miljögifter omhändertas och dagvatten som idag inte hanteras ska fördröjas och renas innan det når viken.

Planbesked för fastigheten Skogsö 12:1 tillstyrktes genom beslut av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 17 mars 2021. Fastigheten är planlagd idag för småindustri, småbåtvarv samt småbåtshamn och omfattar ca 3,8 ha, varav ca 1,5 ha vattenområde. Syftet är även att utreda behov av att använda ytor inom angränsande park/planteringsyta för funktioner inom projektet, ytor inom del av fastigheten Skogsö 2:24 och del av Igelboda 2:1. Del av planområdets vattenområde omfattas av del av fastigheten Baggensudden 2:1 samt del av fastigheten Skogsö 2:24 som arrenderas av varvsområdet för fritidsbåtar. Området och användningen ska även prövas i detaljplanen.

Projektet behöver undersöka och samordna en rad frågor för att på platsen kunna nå fram till den lösning och struktur som är bäst anpassad till de befintliga förutsättningarna. Några viktiga frågor att hantera är strandskydd, gestaltning, småbåthamn, sanering av mark, miljögifter, risk för erosion, stabilitet och ras, anpassning till topografi, återbruksmöjligheter, det kulturhistoriskt intressanta Morantorpet. Skärgårdslandskapet med branta sluttningar som planar ut och möter viken och vatten är något att ta fasta och framhäva. Vegetation som bildar skärmar mot befintlig bebyggelse, ramar in viken, bidrar till spridningssamband och vars rotsystem skyddar mot skred och ras är ytterligare en karaktär att värna om. Då projektet inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten och då inriktningen av bebyggelsen är småskalig och därmed överensstämmer med inriktningen i översiktsplanen från 2018, avses planarbetet preliminärt bedrivas med ett så kallat standardförfarande. Om det visar sig att genomförandet av planen medför en betydande miljöpåverkan ska planarbetet bedrivas med ett utökat förfarande och en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Detaljplanens framtagande och dess genomförande ska bekostas av exploatören. Exploatörerna ska erlagga exploateringsersättning för eventuell upprustning och anpassning av allmänna anläggningar. Principöverenskommelse och senare ett exploateringsavtal ska tecknas med exploatören för att reglera ansvar och kostnader i projektet.

Preliminär tidsplan för antagandet av detaljplanen är kvartal 3 2027, och vinner laga kraft 2027 under förutsättning att planen inte överklagas

2. Bakgrund

Fastigheten Skogsö 12:1 har sedan 1963 fungerat och bedrivits som båtvarv. Verksamheten hanterar upptagning och förvaring av fritidsbåtar samt marina. Tidigare har även Kock marin, Plyms varv och Sundelins segelmakeri bedrivit verksamhet i andra delar av Moranviken. I februari 2020 såldes fastigheten till Resona Projekt Moranviken Marina AB. Sune Carlssons båtvarv var kvar som huvudsaklig hyresgäst fram till och med augusti 2023 när verksamheten såldes till Moranviken Marina AB. I dagsläget bedrivs nybyggnation, reparation, underhåll av båtar samt båtförvaring och snickeriverksamhet på fastigheten.

I gällande detaljplan som vann laga kraft den 14 augusti 2010 är marken planlagd för småindustri, småbåtvarv och småbåtshamn och möjliggör inte för föreslagen markanvändning för bostadsändamål. Detta innebär att ny detaljplan måste tas fram för ändamålet.

3. Syfte och mål

3.1. Syfte

Projektet syftar till att möjliggöra småskalig bostadsbebyggelse tex radhus, parhus och ett fåtal mindre flerbostadshus på det nuvarande båtvarvsområdet inom fastigheten Skogsö 12:1 samt bekräfta nuvarande användning småbåtshamn i vattenområdet.

Exploator har föreslagit ca 100 lägenheter och radhus för fastigheten Skogsö 12:1 vilket innebär cirka 14000 BTA. Dessa siffror är en utgångspunkt i projektet och kan komma att justeras med anledning av förutsättningar som framkommer under planprocessen.

Genom projektet ska platsen och vattenkontakt bli mer tillgänglig och gå från tidigare stängt verksamhetsområde till öppet bostadsområde med ytor för vistelse och samvaro. I samband med en omvandling till bostadsändamål ska de miljögifter som finns i mark omhändertaras och dagvatten som idag inte hanteras ska fördröjas och renas innan det når viken.

3.2. Mål

3.2.1. Projekt mål

- Tillföra bostadsbebyggelse med inslag av marin service och verksamhet i en struktur som är anpassad efter platsens förutsättningar och topografi, i uttryck, våningshöjd och täthet.
- Arbeta med ett arkitektoniskt uttryck som tar fasta på skärgårdsmiljön och befintlig kulturhistorisk värdefull intilliggande miljö.
- Ta hand om dagvatten och rena och fördröja det innan det leds ut i Moranviken, om möjligt hitta synergier för samnyttjande som till exempel regnbäddar som både fördröjer

och renar vatten samt utöver detta bidrar till biologisk mångfald med artrikedom och habitat.

- Synliggöra områdets närhet till naturreservat och intilliggande motions och promenadstigar för att främja god hälsa.
- Omvandla området till bostadskvarter så att det ökar tillgänglighet till vattenkontakt för fler. Kvartersmarken möjliggör tillgång till vattenkontakt.
- Bibehålla brygganläggning med uthyrning av båtplatser.
- Framhäva och tillgängliggöra Morantorpet och dess historiska värde och inkludera torpet i den nya bebyggelsestrukturen.
- Skapa utrymme för gemensam avfallshantering och sopsortering i samråd med Nacka Vatten och Avfall (NVOA).
- Verka för att uppfylla kommunens klimatambitioner: begränsad klimatpåverkan, frisk luft, giftfri miljö, rent vatten, god bebyggd miljö och ett rikt växt- och djurliv.
- Använda grönytefaktor (GYF) med syftet att skapa mångfunktionella gröna ytor på kvartersmark. Detta innebär åtgärder för att främja ekosystemtjänster inom tex sociala värden, dagvattenhantering, biologisk mångfald, luftrening och lokalklimat.

3.2.2. Strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

Kommunens strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka antogs av kommunfullmäktige den 17 juni 2019 och började gälla 1 januari 2020. Syftet med strategin och tillhörande genomförandeplan är att vara vägledande i stadsutvecklingen genom att miljö- och klimatarbetet förankras tidigt i stadsbyggnadsprojekten samt i de olika skedena i stadsbyggnadsprocessen. Nedan beskrivs inriktningarna, kommunens förslag på ambitioner för projektet. Förslaget vidareutvecklas i det kommande planarbetet.

- Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden
- Hållbart resande och mobilitet
- Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande samt hantering av föroreningar
- Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen
- Hållbar avfallshantering och återbruk
- Anpassning framtida klimat

3.2.3. Uppföljning av mål

Kommunen arbetar kontinuerligt med att följa upp ambitionerna i strategin för miljö- och klimatambitioner. Årligen sker uppföljningar. I projektet är det därför viktigt att löpande stämma av de uppsatta målen kring miljö och hållbarhet, dels för att tillse att samtliga mål tillgodoses, dels för att dra lärdom av tex nya lösningar och innovation. En samlad bedömning av projektets arbete med att uppnå ambitionerna i strategin görs inom ramarna för den ordinarie uppföljning av projektmål.

4. Förutsättningar

4.1. Område och avgränsningar

Området är beläget i Skogsö i Saltsjöbaden och avgränsas av Skogsövägen, Moranvägen, Morabergsvägen och Moranviken. Området omfattar den privatägda varvsfastigheten Skogsö 12:1 och del av de kommunägda fastigheterna Skogsö 2:24 och Baggensudden 2:1.



Ortofoto 2023, preliminärt planområde, skrafferat i gult samt markerade utredningsområden markerat med rött

Fastigheten Skogsö 12:1 ägs av företaget Resona Projekt Moranviken Marina AB med Moranviken Marina AB som hyresgäst. Nacka kommun äger fastigheten Skogsö 2:24, Baggensudden 2,1.samt Igelboda 2:1, Planområdet inrymmer idag ett båtvarv med tillhörande lokaler, mindre byggnader och bryggor. Området inramas av slänter med träd.

I anslutning till marinan och hamnen i den östra delen av varvsområdet finns huvudbyggnaden, en servicehall med kontor och annan verksamhet. Nordväst om huvudbyggnaden finns bland annat en hall för båtförvaring som byggdes år 2000 och med en totalhöjd på knappt 12 meter. Inom varvsområdet finns även ett antal mindre byggnader och sjöbodar. I den nordöstra delen av planområdet ligger torpet Moran. Enligt Lantmäteriets historiska kartor fanns torpet på en karta över Erstavik från 1850-1854 men kan mycket väl också vara äldre. Torpet låg under Neglinge och hade relativt stora odlingsmarker, vilket talar för att det var ett dagsverkstorp framför ett fiskartorp. Förutom torpstugan finns här också resterna av en gammal timrad bodlänga.

Miljögifter från verksamheter finns inom området och föroreningar ska kartläggas. Utredning av miljögifter och anpassning till bostadsändamål ska ske, troligen handlar det om plats specifika riktvärden inom området. Området är utpekade som aktsamhetsområde för rasrisk. En geoteknisk utredning ska klargöra risker, möjligheter och åtgärder.

De västra delarna av området är utpekade som plats med stor risk för översvämning vid skyfall. (beräkning vid 100 årsregn, LST) Delar av fastigheten berörs av översvämningrisk redan vid 1-2 meters höjning av havsnivån. Utredning av risker och förutsättningar ska tas fram.

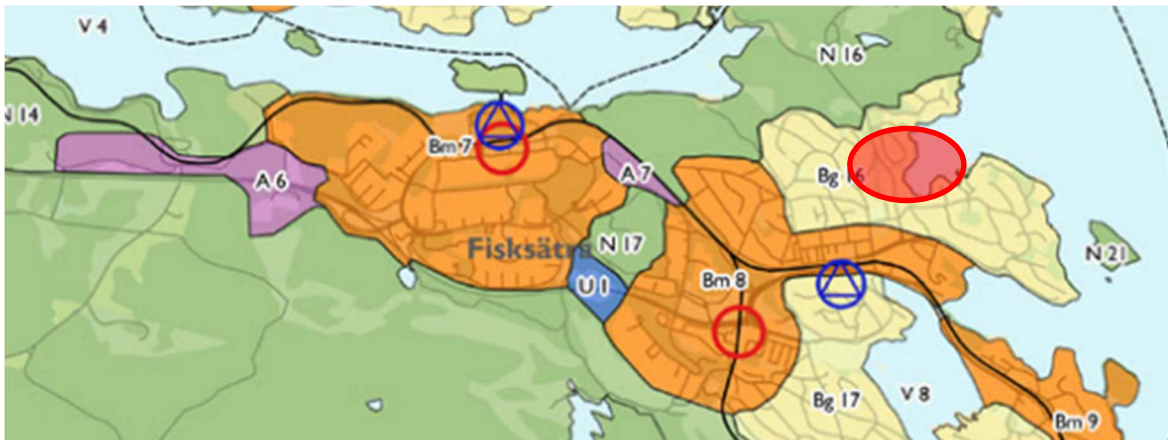
Arrende omfattande vattenområde på fastigheterna Skogsö 2:24 samt Baggensudden 2:1. Syftet för arrendet är bryggor tillhörande varvsområde för fritidsbåtar om cirka 7000 kvm.

4.2. Planförutsättningar – statliga, regionala och kommunala

4.2.1. Översiktsplan och gällande program

I översiktsplanen ” Hållbar framtid för Nacka” från 2018 beskrivs att området har en småskalig bebyggelse med låg exploateringsgrad som i huvudsak bör behållas. Området är kallat Bg 16 i bild nedan. Vidare beskrivs Bg16 som friliggande småhusbebyggelse med inslag av grupphus. Områdets karaktär och skala bör bibehållas. Viss kompletterande bebyggelse är aktuell samt utbyggnad av strandpromenad.

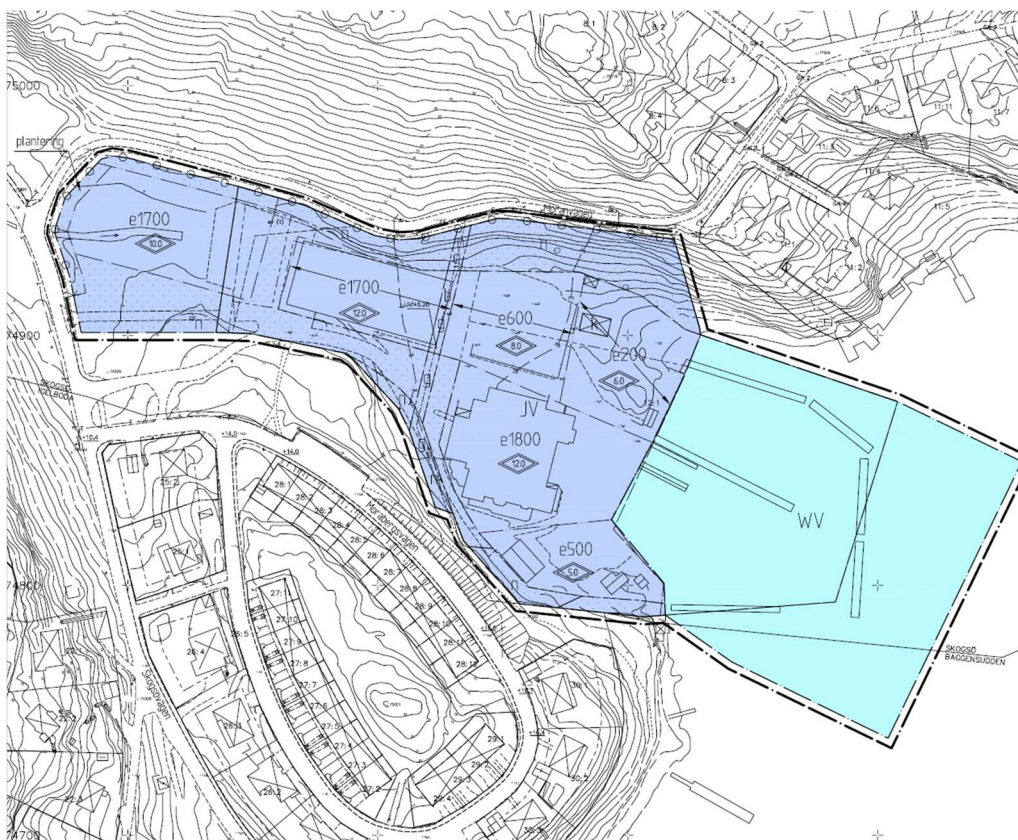
Andra särskilt viktiga planeringsförutsättningar att beakta i planarbetet är Nacka kommuns kustprogram, kulturmiljöprogram, dagvattenstrategi, strategi för miljö- och klimat-ambitioner samt stadsbyggnadsstrategin att planera, förvalta och utveckla den gröna och blå strukturen.



Kartbild från översiktsplanen 2018, aktuellt område markerat med rött

4.2.2. Gällande planer

För fastigheten Skogsö 12:1 gäller DP 495 som vann laga kraft den 14 augusti 2010.



Gällande detaljplan Skogsö 12:1, DP495

För del av Skogsö 2:24 som ligger anslutande till planområdet, gäller *Stadsplan 194* som vann laga kraft den 5 juli 1964 samt *Byggnadsplan B162* som vann laga kraft den 15 mars 1982.

För del av Igelboda 2:1 som ligger anslutande till planområdet gäller *Stadsplan 194* som vann laga kraft den 5 juli 1964

För del av Baggensudden 2:1 (vattenområde) gäller *DP 495* som vann laga kraft den 14 augusti 2010.

Fastigheten Skogsö 12:1 är planlagd med bestämmelserna småindustri, småbåtsvarv och småbåtshamn. Del av Skogsö 2:24 som ingår i planområdet är planlagd som allmän plats park samt allmän plats – park eller plantering (DP495). Del av Igelboda 2:1 är planlagd som väg, eller torg allmän plats gata, samt allmän plats park S194.



Ortofoto 2023, preliminärt planområde skräfferat med gult. Gällande detaljplaneområde för fastigheten Skogsö 12:1, markerad med röd linje, DP 495. Utredningsområden markerade med blått.

4.2.3. Riksintressen

Området omfattas inte av några riksintressen enligt 3:e och 4:e kap. miljöbalken.

4.2.4. Skogsö naturreservat

Skogsö naturreservat består av kuperad terräng med skogsklädda höjdryggar som avlöses av dalstråk med öppna ängs- och hagmarker. Mot Baggenstaket finns en förkastningsbrant. Mitt i reservatet finns Skogsö träsk och intill detta ett koloniområde.



Karta med naturreservat Skogsö som är grönmarkerad. Röd linje markerar fastigheten Skogsö 12:1

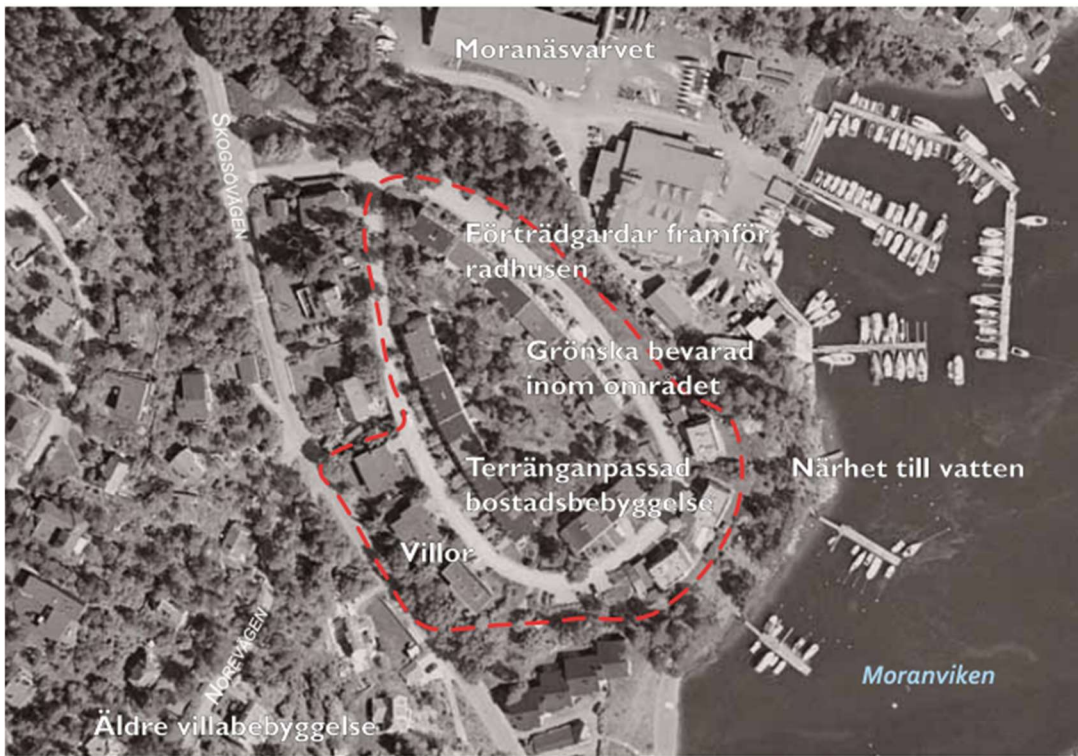
4.2.5. Kulturmiljö

Karaktären av bebyggelsen omkring aktuell planläggning påverkar struktur och gestaltning av tillkommande ny bebyggelse. Byggnader längs Morabergsvägen är synliga från föreslaget planområde och boende på Morabergsvägen har utblickar över fastigheten Skogsö 12:1 och Moranviken..

Den intilliggande Morabergsvägen är ett villa- och radhusområde som uppfördes under slutet av 1960-talet efter ritningar av arkitekt Hans Fries. Den enhetliga bebyggelsen består av tre radhuslängor och ett antal villor placerade längs en återvändsgata. Karaktäristiskt för området är den terränganpassade planeringen med radhuslängor, som grupperats kring en gård med bevarade träd och naturmark, och med villor byggda i souterräng. Arkitekturen präglas av hög kvalitet i material och utförande med plåttak, putsade fasader, gavlar i rött tegel och en omsorgsfull utformning av entrépartier, balkongfronter och andra byggnadsdetaljer



Karta som redovisar värdefull kulturmiljö, (2023). Röd linje markerar fastigheten Skogsö 12:1



- Gräns för område av lokalt intresse för kulturmiljövården
- Villor** Kulturmiljö
- NOREVÄGEN** Informationstext
- Moranviken** Namn på vatten

Karta från Kulturmiljöprogram 2011

4.2.6. Strandskydd

Strandskydd gäller i vattnet och på park/naturmark inom 100 meter från strandlinjen utanför fastigheten Skogsö 12:1. För fastigheten Skogsö 12: 1 strandskydd upphävt i gällande plan.

5. Utförande

5.1. Detaljplan

Då projektet inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten och då inriktningen av bebyggelsen är småskalig och därmed överensstämmer med inriktningen i översiktsplanen från 2018, avses planarbetet preliminärt bedrivas med ett så kallat standardförfarande. Om det visar sig att genomförandet av planen medför en betydande miljöpåverkan ska planarbetet bedrivas med ett utökat förfarande och en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Planprocessen ska utreda och besvara frågeställningar kring platsens lämplighet för bostadsändamål och även hantera befintligt bryggområde med fritidsbåtar.

Projekt mål och klimatambitioner som beskrivs i avsnitt 3 ska genomföras och följas upp. Viktiga frågor att titta på enskilt men även tillsammans är bland andra stabilitet, grundläggningsnivå, dagvattenlösningar, miljögifter, schakt och grönska. Helhetsperspektivet är essentiellt då frågorna påverkar varandra när de hanteras. Utredningar som krävs för sakliga överväganden ska tas fram för att ge stöd till ställningstaganden.

Även förutsättningarna som redovisats i avsnitt 4 ska hanteras. Faktorer som framförallt påverkar platsen och detaljplanens genomförande är strandskydd, kulturmiljö samt risker kopplade till ras och skred samt markföroreningar. Genom att ta hänsyn till platsens förutsättningar och områdets karaktär kan projektet under planprocessen pröva och fastställa bostädernas höjd, placering, täthet, variation, material och kulörval.

Utöver det som sker inom planområdet ska projektet också se över påverkan på befintlig infrastruktur. Om ny placering för infart till området planeras ska konsekvenser för denna utredas. Nya rörelsemönster kan genereras och därför är det viktigt att tillgodose framkomlighet för skyddade trafikanter såsom fotgängare och cyklister likaväl som att tillgodose parkering och framkomlighet för motortransport. Framkomlighet för sopbilar och räddningstjänst är också av vikt.

En annan placering av Morantorpet inom planområdet och nya möjligheter för allmänheten att besöka torpet, den kulturhistoriskt intressanta byggnaden inom området ska undersökas vidare. När området omvandlas från verksamhetsområdet till bostadsområde innebär det möjligheter att vistas i eller promenera genom området och möjliggöra vattenkontakt.

Nedan följer en lista med exempel på frågeställningar som hanteras vidare i planprocessen, ej rangordnat:

- Tillgängligheten till och inom grön- och vattenområden. Säkerställa att spridningskorridorer bibehålls och förstärks om möjligt.
- Bostadshusens anpassning med hänsyn till angränsande naturreservat
- Utökade trafikrörelser till och från området
- Konsekvenser för barn, bland annat tillgänglighet och säkra skolvägar.
- Geotekniskt säkerställa stabilitet, rasrisk och erosion. Platsen är ett utpekat aktsamhetsområde för skredrisk, ras och erosion.
- Upphävande av strandskydd.
- Vattenverksamhet. Bedöma möjligheten att bibehålla upptagning och isättning av mindre båtar.
- Mark- och vattenföroreningar. Hantera risker och säkerställa god bebyggd miljö- ex miljögifter, marksanering.
- Minska påverkan på recipient, med avseende på miljökvalitetsnormer för vatten, utlakning av miljögifter från området och annat som kan påverka Moranviken negativt.
- Dagvattenhantering, säkerställa god avrinning och rening av dagvatten, hantera/förebygga översvämningsrisk.
- Dagvatten-, vatten- och spillvattenledningar.
- Arrenden, servitut, rättigheter. Hantera ledningar, ex ledningsrätt, samt befintlig gemensamhetsanläggning för privat VA ledning över området
- El, tele, fiber.

5.2. Markägoförhållanden

Fastigheten Skogsö 12:1 ägs av företaget Resona Projekt Moranviken Marina AB med Moranviken Marina AB som hyresgäst. Sune Carlssons båtvarv har sedan många år ägt och bedrivit varvsverksamhet med upptagning och förvaring av fritidsbåtar samt marina. Nacka kommun äger fastigheterna Skogsö 2:24 och Igelboda 2:1 samt Baggensudden 2:1

5.3. Utbyggnad

Ny bebyggelse på kvartersmark byggs ut, bekostats och genomförs av exploatören. Sanering bekostas och genomförs av nuvarande markägare/exploatör.

Vid behov kommer de allmänna anläggningarna som vägar, park och VA-anläggningarna i anslutning till projektet att rustas upp. De arbeten som behöver ske i befintliga gator inom allmän plats i anslutning till den blivande kvartersmarken bekostas av exploatörerna och ske efter dialog med kommunen och enligt kommunens anvisningar och standard.

5.4. Konsekvenser för fastighetsägare och boende

För boende intill båtvarvet innebär projektet att verksamhet inom området upphör och ersätts med bostadshus. Antal boende i området kommer öka och trafikrörelser till och från området kan förväntas förändras.

Nya byggnader ska placeras ut i terrängen och gestaltningen ska vara småskalig och förhålla sig till omkringliggande befintliga bostadsområden i skala och arkitektoniskt uttryck. De nya tilläggen kan innebära att en del vegetation försvinner från valda platser. Boende på Morabergsvägen kan få utsikten förändrad om vegetation tas ned och nya byggnader tillkommer.

Under byggtiden kan störningar från byggtrafik, buller, damm eller andra olägenheter uppstå för boende.

5.5. Rättsligt genomförande

Planavtal har undertecknats och principöverenskommelse och exploateringsavtal ska tecknats med Resona Projekt Moranviken AB.

Vid framdragning av kommunalt VA kan en lantmäteriförrättning behöva genomföras för att hantera befintlig gemensamhetsanläggning och befintligt servitut.

Upphävande av strandskydd behövs då strandskyddet återinträder vid ny detaljplan.

5.6. Konsten att skapa konst i hela Nacka

Nacka kommun jobbar aktivt för att konst, kultur och konstnärlig kompetens ska vara en del av stadsbyggnadsprocessen och välkomnar konstnärliga initiativ som uppmuntrar till engagemang, nyfikenhet, kreativitet och verkar identitetsskapande. Exempel på delar som kan väcka intresse på platsen är platsens historia, Morantorpet och båtverksamheten.

6. Tidplan

Preliminär tidplan förutsatt att planen ej överklagas

Aktivitet	År och kvartal
Start av planarbete	Q4 2024
Antagen detaljplan	Q3 2027
Byggstart byggnad kvartersmark (första spadtaget)	Q1 2028
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	Q3 2030
Projektavslut	Q3 2030

7. Risker

Nedan redovisas de mest centrala riskerna som har identifierats i projektet. Arbete sker löpande under projektets gång för att identifiera och hantera risker.

Förorenad mark kan innebära utredningar som kan ta tid, dels för att bestämma föroreningarnas utbredning, dels att besluta de platsspecifika värdena anpassade efter bostadsändamål. Området är utpekade som aktsamhetsområde för rasrisk, detta kan leda till att man behöver ta särskild hänsyn till grundläggning och eventuell utfyllnad samt markmodellering och belastning vilket kan fördröja och fördröja projektet. Område som är utpekade som riskzon för översvämning med anledning av höjd havsnivå sammanfaller till viss del med yta för rasrisk. Inom området finns även en utpekade lågpunkt i västra delarna där risk för översvämning vid skyfall föreligger.



Utpekade aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart, Nacka kommun, ovan vänster. Ovan höger utpekade områden för finkorniga jordarter, förutsättning för kvicklera samt förutsättning för skred i finkornig jordart. (SGU)

Kulturmiljö - hänsyn ska tas både till det kulturhistoriska intressanta Morantorpet och till intilliggande utpekade kulturhistoriska värdefulla miljöer. Avvägningar krävs gällande nya tillägg, platsens identitet över tid och vad som finns runtomkring. Vad berättar platsen om det som tidigare varit och vad kan addera till platsens nya användningsområde.

8. Kommunikation

Projektet kommuniceras fortlöpande genom webbsida på Nacka.se. Dialog ska hållas med boende under projektets gång. Samordning ska ske mellan exploatör och Nacka kommun.

9. Avslut och överlämnande

Parterna är överens om att inriktningen i projektet är att nya gator, vägar, parker, natur inom projektområdet inte ska vara kommunala allmänna anläggningar. Principöverenskommelsen reglerar dock i det fall då det blir allmän plats med kommunalt huvudmannaskap och

huvudprincipen är då att exploatören bygger ut allmän plats och överlämnar anläggningarna till kommunen. Överlämning sker då efter slutbesiktning.

Anna-Carin Mattson
Tf Enhetschef
exploateringsenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
planenheten

Sara Hagelin
Projektledare

Kristina Nitsch
Planarkitekt