

## Planbesked för fastigheten Sicklaön 37:5, Saltsjöquarns Kaj 25, västra Sicklaön

### Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess. En viktig förutsättning inför planarbetet är att en teknisk förstudie genomförs.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och avser att inleda planarbete för fastigheten Sicklaön 37:5.

Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas i tredje kvartalet 2022.

Denna bedömning är preliminär och beroende av framtida prioriteringar av planläggning. Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Detaljplanen kommer att antas av kommunfullmäktige.



*Den vänstra bilden och den röda ovalen visar kaj- och vattenområdet framför Saltsjöquarn som planbeskedet behandlar. Den högra kartan visar Saltsjöquarns läge i kommunen.*



## Sammanfattning

Planenheten mottog den 6 februari 2019 en begäran om planbesked, från Elite Hotel Marina Tower, för fastigheten Sicklaön 37:5, Saltsjöqvarns Kaj 25. Ansökan om planbesked föreslår en flytande SPA-anläggning och omfattar ett vattenområde invid kajen vid Saltsjöqvarn. Anläggningen är tänkt att inrymma en uppvärmd pool, en varmpool, en ouppvärmad filtrerad saltvattenpool, bastu och omklädningsrum mm. Föreslagen användning bedöms som bad- och konferensanläggning samt restaurangverksamhet.

Förslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2018. I Nackas översiktsplan från 2018 ingår det berörda vattenområdet i delområdet Strömmen (V1). Saltsjöqvarn och kajområdet framför ingår i ett markområde omnämnt i översiktsplanen som Nordvästra Sicklaön (Bt1), där tät stadsbebyggelse avses.

Förslaget bedöms innebära utvecklingsmöjligheter för den befintliga hotell- och konferensverksamheten. Genom förslaget kan en attraktiv mötesplats skapas för allmänheten.

Den i ansökan föreslagna SPA-anläggningen omfattar vattenområde även i Stockholm stad. Det är lämpligt att placera och planlägga SPA-anläggningen enbart inom Nacka kommun för att undvika två separata planprocesser.

Från två hörda remissinstanser anges det finnas ett stort utredningsbehov. Det behöver säkerställas att SPA-anläggningen inte påverkas av farleden eller att det finns påseglingsrisker. Det behöver också utredas att SPA-anläggningen inte påverkar rörledningar på sjöbotten.

Sammantaget rekommenderas att en teknisk förstudie utförs innan planarbete kan påbörja så att genomförbarheten av projektet säkrare kan utvärderas.

## Ärendet

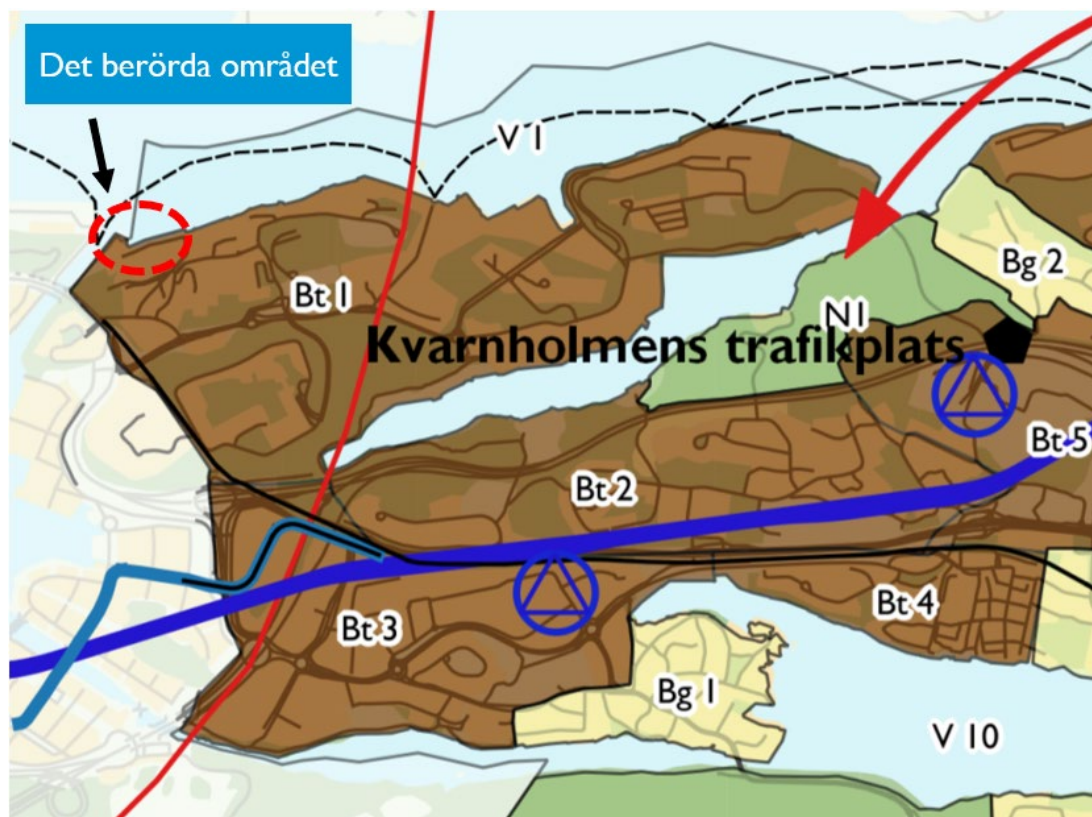
### Bakgrund

Ansökan om planbesked omfattar ett vattenområde invid kajen vid Saltsjöqvarn. Området ligger längst västerut på Sicklaön, vid utloppet av Danviks kanal i Saltsjön.

I Nackas översiktsplan från 2018 ingår vattenområdet i delområdet Strömmen (V1).

Området omfattas i sin helhet i av riksintresse för kulturmiljövården (Stockholms inlopp).

Det omfattas även av riksintresse för kommunikationer i form av farleden samt riksintresse för kust- och skärgård. Översiktsplanen anger att vattenområdet bör användas för båttrafik och inga åtgärder får vidtas som väsentligt försvårar användningen av farleden.



Bilden visar med röd streckmarkering det berörda området på översiktsplanens mark- och vattenanvändningskarta

Saltsjökvarn ingår i delområdet för markanvändning kallad Nordvästra Sicklaön (Bt1), tät stadsbebyggelse. Området omfattas av *Kvalitetsprogram för Nackas norra kust* och har unika kvaliteter som omfattas i sin helhet av riksintresse för kulturmiljövården (Stockholms inlopp).

Det berörda området ligger inom fastigheten Sicklaön 37:5 som ägs av NCC AB, och inom fastigheten gäller en gemensamhetsanläggning där fastigheter vid Saltsjökvarn ingår. Ett arbete pågår med ett kommunalt övertagande av kajområdet.

För området gäller detaljplan, Dp 279, som vann laga kraft 2001-11-15, samt en ändring av detaljplan genom tillägg, Dp 343, som vann laga kraft 2005-01-08. Därtill gäller ytterligare en ändring av detaljplan genom tillägg, Dp 393, som vann laga kraft 2006-07-15. Genomförandetiden har gått ut för detaljplanen med tillägg.

För det berörda vattenområdet gäller bestämmelsen W som anger öppet vattenområde. Även ett område med bestämmelsen WV kan beröras öster längs med kajen, vilket anger vattenområde med anöringskaj för skärgårdsfärjetrafik (se sid 10 för bild på utförd brygga för skärgårdsfärjetrafik). Kajområdet har användningen R<sub>1</sub>, kvartersmark för hotell, museum- och samlingslokaler, restaurang samt kontor. Den berörda kvartersmarken på kajen får inte bebyggas. Kajområdet har också bestämmelsen x<sub>2</sub> vilket innebär att

allmänheten inte får utestängas från området, samt en bestämmelse med  $x_1$  som anger att marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

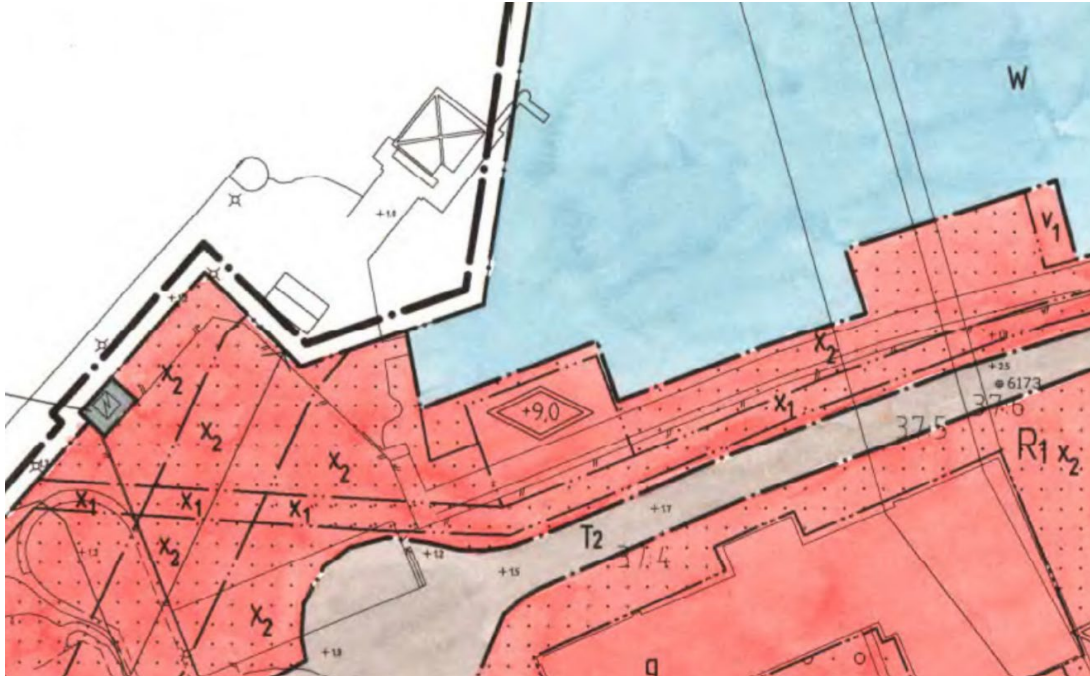
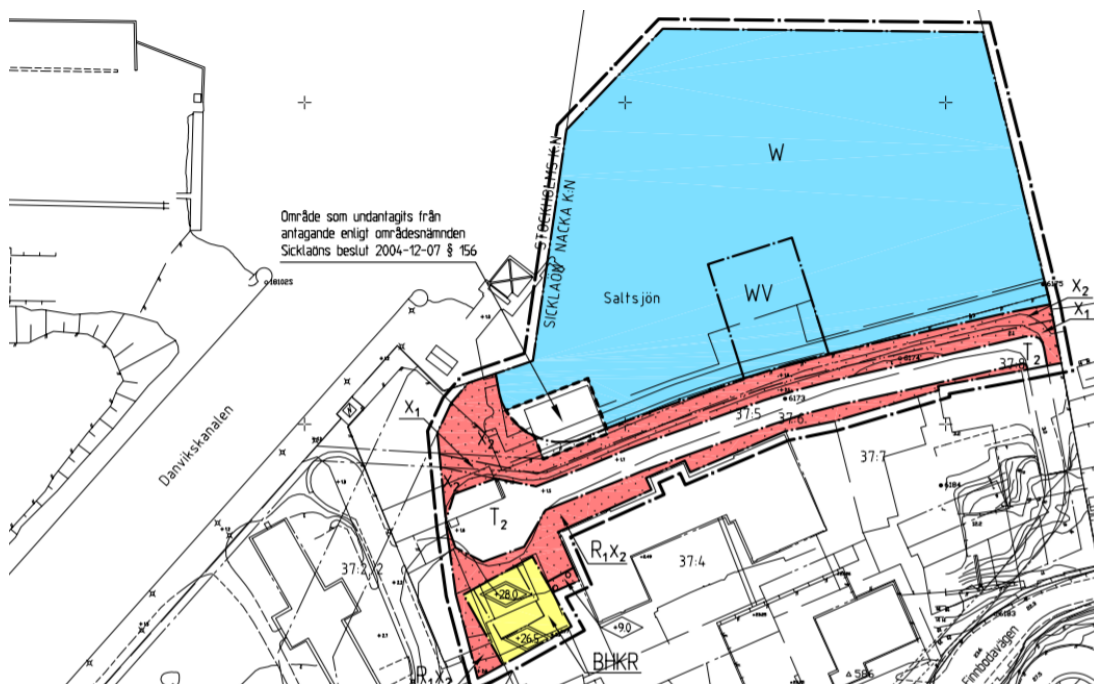
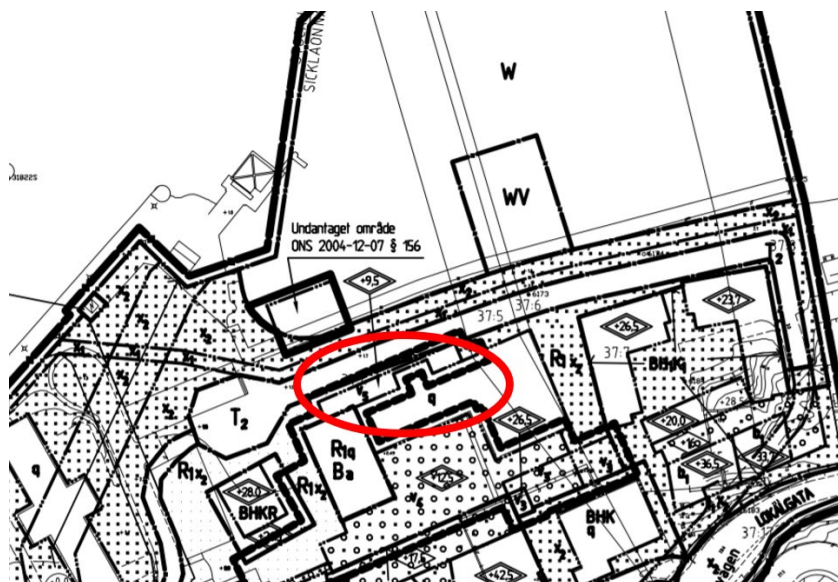


Bild: gällande detaljplan med bestämmelsen W som anger öppet vattenområde. Kajområdet är på plankartan rött samt prickad, vilket anger kvartersmark för hotell, museum- och samlingslokaler, restaurang och kontor, samt att marken inte får bebyggas. Område benämnt med T<sub>2</sub> anger: Trafik. Allmänheten får inte utestängas från området.



*Bild: Dp 343 visar ändring av detaljplan genom tillägg, som syftade till att kajen behövde byggas om och kajlinjen drogs in cirka 5 meter mot Saltsjökvärn i jämförelse med vad Dp 279 medgav.*



*Bild: Dp 393, den andra ändringen av detaljplan genom tillägg, syftade bland annat till möjlighet med en glasad paviljong framsför hotellet. Den ovala röda ringen på bilden visar byggrättens läge.*

Det är värt att notera att i ändringen av detaljplan genom tillägg, DP 343, som vann laga kraft 2005-01-08, undantogs områdesnämnden ett område från antagandebeslutet. Detta innebär att detaljplan, Dp 279, som vann laga kraft 2001-11-15, gäller inom det område som undantogs, med utfallet att det finns en gällande byggrätt på motsvarande den yta som idag utgörs av vattenområde utanför befintlig kajlinje (ett utnyttjande av byggrätten kan idag eventuellt komma behöva kompletteras med skyddsåtgärder för risken med påsegling). Byggrätten är cirka 300 kvadratmeter och får uppföras till totalhöjden 9 meter över nollplanet.



*Bild: det finns en gällande byggrätt för restaurangbyggnad, i huvudsak utanför dagens kajlinje.*

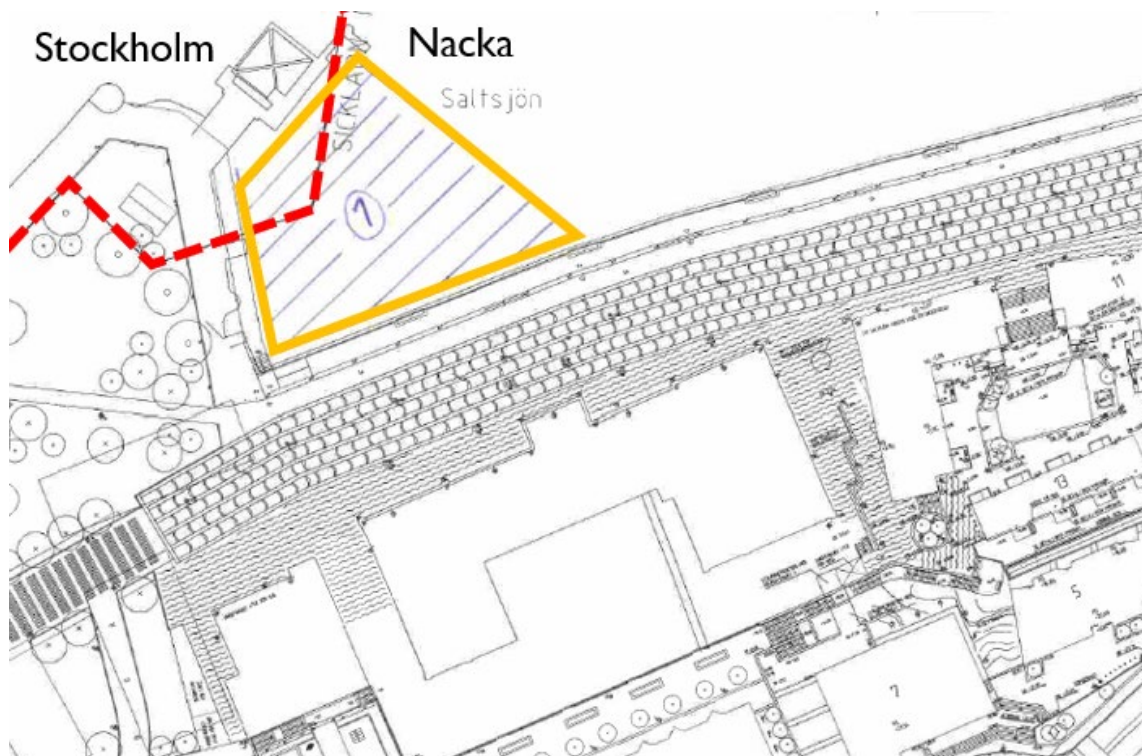
### Sökandes förslag

Planenheten mottog den 6 februari 2019 en begäran om planbesked från Elite Hotels of Sweden AB (Elite Hotel Marina Tower) för rubricerad fastighet. Sökande önskar tillskapa en flytande SPA- och poolanläggning längs kajen utanför hotellet. Anläggningen skulle enligt sökande vara ett rejält landmärke, unik i Stockholmsområdet och sätta hotellet såväl som Nacka kommun på kartan. Föreslagen anläggning berör vattenområde både inom Nacka kommun och inom Stockholms kommun.

Anläggningen föreslås kunna innehålla:

- En uppvärmd pool 20x15 meter
- En filtrerad saltvattenpool, uppvärmd, 15x10 meter
- En varmpool cirka 10x10 meter
- Omklädningsrum
- Toaletter och duschar
- En stor bastu
- En ångbastu

En byggnation av en sådan anläggning tar cirka 6 månader. Den byggs i torrdoca för att sedan transporteras på plats. Det tar cirka en vecka att installera anläggningen och få allt på plats. Följaktligen skulle inte själv byggnationen behöva vara en långvarig störning i området. Sökande anger att de bedömer att någon form av vågbrytare behövs mot farleden.



*Bilden visar en illustrerad snedstreckad yta, med orange yttermarkering, med de mått som tillänkts för den flytande SPA-anläggningen. Den röda streckmarkeringen visar kommungränsen mellan Nacka och Stockholm. Utbredning av SPA-anläggningen föreslås enligt ansökan därmed i båda kommuner.*

Planenheten bedömer att ansökan om planbesked omfattar användningen bad- och konferensanläggning samt restaurangverksamhet.

Handläggningen av ansökan har tagit mer än 4 månader som PBL anger som svarstid. Orsaken till detta är att framför allt remissvar tagit tid att inhämta. Sökanden har varit informerad om detta. KommunikERING med sökanden inför förslag till positivt planbesked är gjord.

### **Planenhetens bedömning**

Planenheten har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked.

Förslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2018. Platsen som föreslås planläggas ligger inom ett område omnämnt som Nordvästra Sicklaön (Bt1), där tät stadsbebyggelse avses. Förslaget bedöms innebära utvecklingsmöjligheter för den befintliga hotell- och konferensverksamheten. Förslaget kan bidra till att skapa en attraktiv mötesplats för allmänheten. Detta är i linje med översiktsplanens målsättning om ett starkt näringsliv och fler attraktiva mötesplatser.

Planheten vill med det positiva planbeskedet samtidigt nedan lämna en bedömning av frågor som behöver uppmärksammas eller utredas inför eller inom ramen för en



planprocess. Syftet är att det i ett tidigt skede kan bedömas att en SPA-anläggning i området framför allt inte väsentligt försvårar användningen av farleden.

### Planläggning i två kommuner

Ett projekt vid Saltsjökvärd som avser en flytande SPA-anläggning är lämpligt att placera och planlägga enbart inom Nacka kommun för att undvika två parallella planprocesser med administrativa kostnader i två kommuner samt att det kan vara tidskrävande med samordning kommunerna emellan. Det kan innebära en risk att Stockholm stad inte prioriterar projektet på samma sätt, eller att planläggningen ens bedöms lämplig. Om projektet ändå planeras inom mark- eller vattenområde i Stockholms stad kan det övervägas att sökande utreder vilka åtgärder som kan medges inom gällande plan.

### Remissvar

Två för projektet viktiga intressenter (sakägare) har remissförts inom ramen för handläggningen av ansökan om planbesked:

#### 1. Stockholm Vatten, Henriksdalsverket

Remissvaret anger att det finns tunnlar såväl som sjöförlagda ledningar i anslutning till aktuellt område. I det fall projektet tas vidare måste det beskrivas var bryggdäck är avsett att placeras och hur detta ska förankras samt hur det kan säkerställas att befintliga anläggningar ej påverkas.

Befintlig va-anläggning har en funktion som är vital för reningsverkets (Henriksdalsverket) drift och vid vissa tillfällen förekommer att orenat eller delvis orenat avloppsvatten avleds ut i farleden på cirka 20 meters djup.

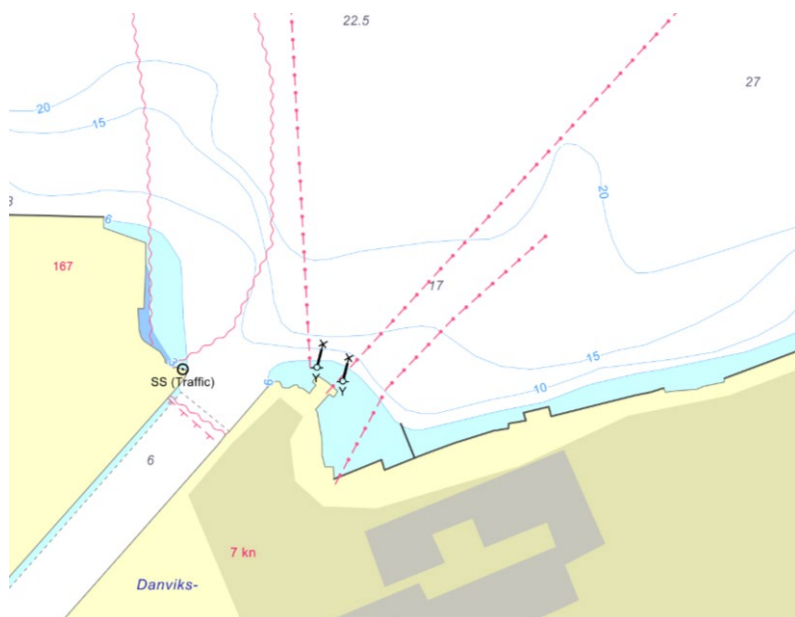
#### 2. Stockholms hamnar

Remissvaret anger att platsen ligger precis invid ett trafikerat fartygsstråk och vid en vändplats för stora kryssningsfartyg. Bedömningen är att det skulle behövas en ordentlig utredning om fartygsrörelser och påseglingsrisker.

Stockholms hamnar anger att det finns även diverse tekniska installationer och stora vattenintag i närområdet som också behöver utredas.

Sammanfattningsvis anger båda remissinstanser att det finns ett stort utredningsbehov. Utgångspunkten är att befintliga rörledningar och farledens verksamhet inte får påverkas negativt. Risker med påsegling på SPA-anläggningen kommer att behöva utredas, vilket kan vara resurskrävande. Remissinstanserna kan eventuellt också tolkas som att det är svårt att avstyrka på befintligt material.





*Bilden visar sjökort med botten djup och befintliga rörledningar på botten utanför kajen vid Saltsjökvärn.*

#### Rekommendation vid positivt planbesked:

Planenheten rekommenderar sökande att utföra en teknisk förstudie så att genomförbarheten av projektet säkrare kan utvärderas innan formellt planarbete påbörjas med planavtal.

Lämpligt att studera i en teknisk förstudie är:

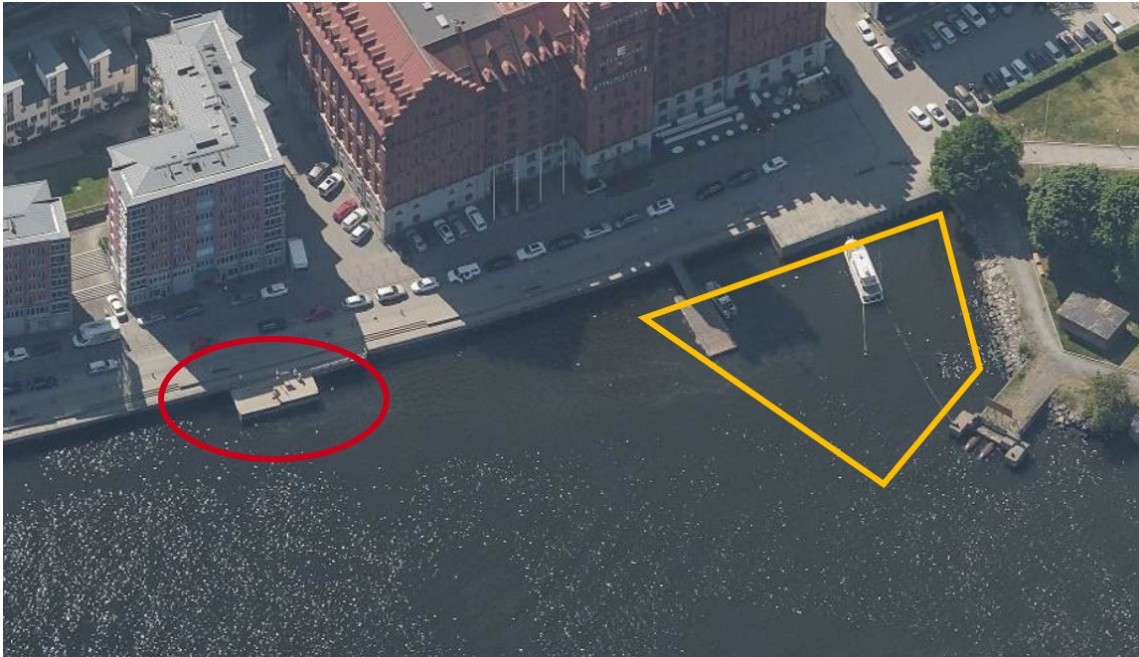
- Översiktlig konstruktion av SPA-anläggning
- Situationsplan
- Förankring
- Kartläggning placering av rörledningar (kontakt med Stockholm Vatten)
- Behov av vågbrytare, påseglingsskydd eller pir (kontakt med Stockholms hamnar, Sjöfartsverket eller Länsstyrelsen)
- Förslag till utformning av vågbrytare, påseglingsskydd eller pir
- Påverkan på rörledningar invid bottenområdet för SPA-anläggningen
- Preliminär bedömning av vattenverksamhet



*Bild: exempel från Finnboda pirar där krav ställdes på påseglingsskydd och att ett artificiellt grund anlades som riskreducerande åtgärd för bebyggelsen. Sjökortet till höger i bilden visar grundets utbredning under vattenytan.*

Planenheten bedömer att även andra frågor behöver utredas och konsekvensbeskrivas i planarbetet:

- Påverkan av anläggningen för skärgårdstrafiken och pendelbåtar.
- Parkering, tillgänglighet och cykelparkering behöver studeras. Exempelvis anges vanligen för västra Sicklaön, för motionscentra och sportanläggningar ett parkeringstal för anställda med 0,3 och för besökande 0,1.
- Påverkan på riksintresset för kulturmiljövården och på Saltsjökvärn
- Återinträtt strandskydd och vattenverksamhet



*Bilden visar det berörda kajområdet framför Saltsjökvärn. Den röda ovala ringen visar brygga för skärgårdsfärjetrafiken och pendelbåtar. Orange markering illustrerar utbredningen av SPA-anläggningen enligt ansökan.*

Detta planbesked anger bara om en planläggning bedöms som möjlig att påbörja. Planbeskedet anger en inriktning och under planprocessen utreds slutlig utformning och omfattning.

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Anläggningen kan komma inrymma restaurangverksamhet samt vara en publik mötesplats men någon uppenbar brottsförebyggande fråga går inte att identifiera i detta skede.

### **Riktlinjer för bedömning av planbesked**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit nya riktlinjer för bedömning av planbesked den 16 september 2015, § 177. Riktlinjerna har antagits för att det ska bli tydligt när nämnden anser att en planändring är lämplig och när det inte är lämpligt. Vid ansökan om planbesked finns det behov av att prioritera långsiktigt hållbara detaljplaner och planläggning för sammanhängande områden.

Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna. En SPA-anläggning vid inloppet till Stockholm kan både ses som en lämplig samhällsutveckling och utveckling av en kommersiell verksamhet. Förslaget kan inrymmas i den täta stadsbebyggelsen som översiktsplanen anger för Saltsjökvärn. Planenheten bedömer att förslaget är lämpligt att pröva i en planprocess.

Detta beslut går inte att överklaga.



## **Ekonomiska konsekvenser**

I detta skede bedöms inga kostnader tillkomma för kommunen vid planarbete eller vid ett genomförande av SPA-anläggningen.

Debitering av planbeskedet sker enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.

## **Konsekvenser för barn**

I detta skede är det inte klarlagt om barn och ungdomar tillåts som besökare av SPA-anläggningen.

Planenheten

Susanne Werlinder  
planchef

Jonas Eriksson  
planarkitekt

## **Bilagor**

– Sökandens skrivelse