



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2023-03-24

Dnr MSN 2020/00139
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Baggensudden 7:8 m.fl., Vikingavägen 17 i Saltsjöbaden, Nacka kommun

Sammanfattning

Syfte med detaljplanen är att ändra markanvändningen inom planområdet från industri- och kontorsändamål till bostad-, kontor- och centrumändamål samt säkerställa allmänhetens tillgång till strandpartiet längs vattnet. Detaljplanen syftar även till att säkerställa att bebyggelsen utformning är anpassad med hänsyn till tidigare varvstradition, landskapsbilden samt den omkringliggande bebyggelsens karaktär. Detaljplanen var på samråd mellan den 4 maj 2020 och 15 juni 2020.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planförslagets syfte och innehåll

Syfte med detaljplanen är att ändra markanvändningen inom planområdet från industri- och kontorsändamål till bostad-, kontor- och centrumändamål samt säkerställa allmänhetens tillgång till strandpartiet längs vattnet. Detaljplanen syftar även till att säkerställa att bebyggelsen utformning är anpassad med hänsyn till tidigare varvstradition, landskapsbilden samt den omkringliggande bebyggelsens karaktär. Uppskattningsvis kommer befintlig bebyggelse kunna inrymma cirka 20 nya lägenheter.

Det aktuella området ligger vid Vikingavägen på Baggensudden, och innehåller idag Neglinge Center, ett verksamhets- och kontorsområde. Verksamhetsområdet består av bebyggelse i tre plan samt suterrängvåningar på vissa delar, uppförd under sent 90-tal. Byggnaderna är uppdelade i flera mindre sammankopplade huskroppar på mark som sluttar ner mot vattnet. Flera små företag är hyresgäster. Verksamheten är framför allt kontor samt en restaurang i norra delen av området med uteservering på kajen.

Delar av fastigheten Baggensudden 7:8 ligger inom 100 meter från vattnet vilket innebär att strandskyddet återinträder för större delen av fastigheten vid upprättande av ny detaljplan, i detaljplanen föreslås därmed strandskyddet upphävas.

Den norra delen av området ligger inom område med risk för översvämning, varför hantering av dagvattenåtgärder har införts och förtydligats. Vad gäller risken för översvämning hanteras detta genom att en bestämmelse att bostadsändamål inte får anordnas i bottenplanet på den lägst liggande byggnadskroppen, för att på så sätt minska sårbarheten för en översvämning på befintlig bebyggelse,

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av planchefen på delegation den 28 april 2020. Utställningstiden varade mellan den 4 maj 2020 och 15 juni 2020, sammanlagt 6 veckor. Planförslaget har skickats ut till berörda och remissinstanser. Planförslaget fanns tillgängligt på Nacka kommuns hemsida, i Nacka kommuns utställningshall på Granitvägen 15, och på biblioteken i Saltsjöbadens Centrum och Nacka Forum, under bibliotekens öppettider.

Yttranden under samråd

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

1. Nacka energi
2. Stockholm exergi
3. EON
4. Södertörns brandförsvarsförbund
5. MSB
6. Vattenfalls Eldistribution AB
7. Postnord
8. Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
9. Region Stockholm

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

10. Länsstyrelsen
11. Sjöfartsverket

Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer.

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder

1. **Natur- och trafiknämnden i Nacka kommun** ställer sig positiva till planförslaget och uppskattar att området närmast vattnet får fortsatt vara tillgängligt för allmänheten. De delar av strandpromenaden som löper genom området för detaljplanen går på bryggor, nämnden önskar att dessa ses över och rustas upp till god standard inom ramen för projektet.

I den angränsande detaljplanen finns boende som har parkeringsplatser inom den nya detaljplanen, nämnden anser att det är mycket viktigt att dessa bibehålls och säkerställs i det fortsatta planarbetet.

För att förbättra trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter, i anslutning till detaljplanen och mellan parkering, bostäderna och verksamheten, bör gångbanan på norra sidan Vikingavägen breddas och en hastighetssäkrad passage över Vikingavägen anläggas. Även norra sidan av Vikingavägen kan utformas mer trafiksäkert, med bättre möjligheter för gående att passera infarten.

Planenhetens kommentar:

Strandpromenaden kommer fungera på samma sätt som idag, några åtgärder för att rusta upp strandpromenaden är inte aktuella i dagsläget.

Den befintliga parkeringen kommer inte att förändras, så de boende som har parkeringar här kommer inte att beröras. Trafiksäkerheten kommer att ses över.

Planområdet innehåller en mindre förtätning av bostäder, och det är flexibelt i detaljplanen hur mycket yta för verksamhet som kommer omvandlas till bostäder. Om behov av ett hastighetssäkrat övergångsställe över Vikingavägen uppstår är det möjligt att ordna, dock saknas finansiering av allmän plats inom planprojektet.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

2. **Länsstyrelsen** har inget att erinra utifrån ingripandegrunderna i kap 11. 10 § PBL, men lämnar följande rådgivande synpunkter kopplade till risken för översvämningar.

Råd om tillämpning av 2 kap. PBL

Kommunen har reglerat att bostadsändamål inte får anordnas i bottenvåning i bebyggelsen närmast Moranviken och Östersjön. Med tanke på att havsnivåhöjningen på sikt kommer att medföra en mer varaktig risk för översvämning, anser vi att bostäder i den aktuella bebyggelsen helt bör undvikas.

Länsstyrelsen rekommenderar generellt att kommuner reglerar lägsta grundläggningsnivå, i stället för lägsta nivå för färdigt golv. Eftersom kommunen i denna detaljplan även har reglerat vattentät konstruktion under nivå + 2,7 meter kan ett avsteg från rekommendationen avseende lägsta grundläggningsnivå vara motiverat. Vi önskar dock att kommunen redogör för motiven till avsteget från rekommendationen. Detta då en bestämmelse om lägsta grundläggningsnivå skulle innebära en mer robust lösning jämfört med den nu föreslagna regleringen.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan medföra betydande miljöpåverkan.

Planenhetens kommentar: Kommunen har valt att använda sig av vattentät grundkonstruktion i detaljplanen, då befintliga stommar kommer att användas, eftersom inga nya grundkonstruktioner kommer att byggas. Därför har kommunen valt att använda vattentät grundkonstruktion som planbestämmelse.



3. **Sjöfartsverket** har inget att erinra utifrån samrådsunderlaget, men lämnar följande synpunkter kopplade till sjöfarten.

Synpunkter utifrån sjöfarten:

Utänför planområdet passerar farled 530, som i synnerhet sommartid är tätt trafikerad. Det är av stor vikt att anpassning av nya bostäder, bryggor och andra anläggningar som ligger mot farleder utförs så att boende inte kommer att störas av fartygstrafiken, vilket på sikt annars skulle kunna leda till klagomål och krav på inskränkningar för sjöfarten.

Vid planering och konstruktion av bryggor, tilläggningsplatser och strandpromenader behöver hänsyn tas till svallpåverkan från sjötrafiken i området. Sjöfartsverket är generellt restriktiv till att tillstyrka nya fartbegränsningar eller annan inskränkning på sjötrafik mot bakgrund av t.ex. buller från passerande fartyg eller skador av svall på bryggor.

All belysning inom planområdet bör utformas så att den inte verkar bländande för sjötrafiken eller påverkar funktionen på de ljuspunkter som är avsedd för säker navigation. Detta gäller även arbetsbelysning under anläggningsfaser.

Planenhetens kommentar: Kommunen noterar synpunkterna, men konstaterar att byggnader, bryggor och strandpromenad redan är uppförda vilket gör att området kommer fungera i huvudsak som idag med planförslaget. Skillnaden mot idag, vad avser exponeringen mot vattnet, kommer vara liten om byggnaderna får en ändrad användning från verksamheter till bostäder.

Inkomna synpunkter från föreningar

4. **Socialdemokraterna i Saltsjöbaden** har lämnat in ett yttrande där de anser att det bör finnas verksamhetslokaler kvar i vissa delar av huskropparna. De anser att det är av stor vikt för hela Saltsjöbaden att det finns verksamhetslokaler i närområdet, speciellt då det försiggår en minskning av verksamhetslokaler i hela Saltsjöbaden.

Planenhetens kommentar: Fastigheten ägs av en privat aktör som hyr ut kontorsytor och andra lokaler. Eftersom fastighetsägaren har haft svårt att hyra ut lokalerna och delar av lokalerna stått tomma har önskemål om en omvandling tillkommit.

Planen har gjorts flexibel genom att både bostäder och kontor tillåts, på så sätt skapas en möjlighet för att både bostäder och verksamhetsytor kan finnas.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

5. **Privatperson 3 och privatperson 1** har skickat in samma yttrande.

De motsätter sig inte saneringen av den stora parkeringen, men de oroas dock över hur den ska kunna gå till med att garantera säkerheten för de boende i området. De oroas också över att bullernivåer och miljösäkerheten vid arbetet ska kunna garanteras i detaljplanen.

De har också farhågor angående trafiksäkerheten vid infarten till parkeringen och vill att fastighetsägaren ska garantera att inte tyngre fordon inklusive lätta lastbilar får parkera på den.

De vill också ha en dialog med fastighetsägaren angående frågan om att gatan mellan husen på Vikingavägen 14C-14G är privat och inte är någon allmän genomgångsväg till den kommunala lekplatsen.

De tycker det är oklart i detaljplanen angående fastighetsägarens intentioner angående bryggorna och restaurangverksamheten, och vill gärna att detta förtydligas i detaljplanen.

De anser också att frågan om hur långtidsarrendet på bryggplatserna inom detaljplanen ska hanteras också är oklart. De tar också upp frågan om farthinder på Vikingavägen för att begränsa hastigheten inom planområdet.

Planenhetens kommentar. Buller och säkerhet kopplat till de arbeten som kommer att göras vid all byggnation enligt en detaljplan, regleras inte inom detaljplanen. Detta regleras av annan lagstiftning, t.ex. miljölagstiftning och arbetsmiljölagstiftning m.m.

Parkeringarna kommer enligt detaljplanen att användas av de boende i de planerade bostäderna, om de skulle parkera en lätt lastbil på sin privat hyrda parkeringsplats så är det tillåtet och inte något som detaljplanen kan reglera.

Om behov av ett hastighetssäkrat övergångsställe över Vikingavägen uppstår är det möjligt att ordna mellan de nya bostäderna och den grusväg som leder till den kommunala lekplatsen. Detta stråk kommer att bli den naturliga vägen till lekplatsen och där majoriteten av människor troligen kommer att gå, och inte använda gatan mellan husen 14C-14G.

I detaljplanen anges att användningen av den norra byggnaden får användas till bostad (utom bottenvåningen), kontor eller centrum. Det betyder att en restaurangverksamhet får rätt att finnas kvar.

Bryggorna ska enligt den nya detaljplanen ligga på samma plats som i den nuvarande detaljplanen. Fastighetsägarens intentioner kan inte anges i en detaljplan, utan den styr vad marken och byggnader får användas till. Långtidsarrende är inget som anges i detaljplanen, det är en fastighetsrättslig fråga och styrs av annan lagstiftning än PBL.

Kommunens förslag är att om ett övergångsställe behövs, så ska detta kombineras med en hastighetssänkande åtgärd.



6. **Privatperson 2** har yttrat sig angående trafiksäkerheten på den parkeringsyta som Baggensudden 7:8 har. De föreslår att infarten till parkeringen flyttas till den östra sidan av det teknikhus som är beläget vid Vikingavägen.

De vill också påtala att gatan mellan husen på Vikingavägen 14C-14G är privat och inte är någon allmän genomgångsväg till den kommunala lekplatsen.

Planenhetens kommentar. Det är inte möjligt att flytta infarten till parkeringen till östra sidan av teknikhuset, på grund av nivåskillnaden.

Stråket längs grusvägen kommer att bli den naturliga vägen till lekplatsen och där majoriteten av människor troligen kommer att gå, och inte använda gatan mellan husen 14C-14G.

Ändringar efter samråd

Efter samrådet har följande ändringar av planförslaget gjorts:

- Dagvattenlösningarna har förtydligats.
- Dagsljuskraven har uppfyllts genom att fasaderna har omarbetats.
- Mindre justeringar av plangränser har gjorts.

Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka

Rein Martinsson
Planarkitekt