

Planbeskrivning
SAMRÅDSHANDLING
Upprättad juni 2022
Utökat förfarande

Dnr: KFKS 2019/814

Jaktvarvet

Detaljplan för Jaktvarvet, fastigheten Solsidan 52:1 med flera, Jaktvarvsvägen 5 i Saltsjöbaden,
Nacka kommun



Kartan visar områdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

Sammanfattning

Planområdet är beläget i södra Saltsjöbaden och omfattar fastigheten Solsidan 52:1 samt delar av intilliggande kommunal mark och vatten på fastigheten Solsidan 2:1. Planområdet ligger i en sänka mellan en skogshöjd på Gråberget i nordost och villabebyggelse med tillhörande lummiga trädgårdar i väster. Detaljplaneområdet omfattar en varvsverksamhet med befintliga industri-/båtbyggnader, delar av ett vattenområde med båtplatser vid en brygga, gräsmatta, buskar och ett par uppvuxna träd. Närmast Jaktvarvsvägen i söder finns en befintlig pumpstation och transformator.

Detaljplanen innebär att området öppnas upp och tillgängliggörs från att tidigare varit en sluten varvsverksamhet. Genom att stängsel tas bort ökar tillgängligheten både till och genom området samt till intilliggande naturområden och vattnet. Den befintliga varvsverksamheten med industribyggnader/båthallar och markparkering ersätts med 26 parhus och radhus i 2 till 3 våningar. Utformningen av den föreslagna bebyggelsen regleras genom gestaltungsprinciper och bestämmelser om byggnadshöjd och utgår från fyra gestaltningstyper med varierande uttryck, formspråk, planlösningar, takvolym och färg. Strukturen på bebyggelsen är utformad för att skapa genomsikt mellan husen, förstärka siktlinjer och fånga upp utsikter. Mellan husen skapas rum av gröna förgårdar och gångvägar som ger trygghet och plats för lek.

Varvsverksamheten nås idag via infart från Jaktvarvsvägen i söder. I nordväst gränsar planområdet till Gråstigen som idag är en mindre återvändsgata. Planförslaget innebär att ett nytt gatunät skapas genom att Jaktvarvsvägen kopplas ihop med Gråstigen. På så sätt bildas en genare koppling till kringliggande område, för samtliga trafikslag. Den nya gatan och den öppna ytan ner mot vattnet planeras i planen som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Gatan regleras som gångfartsgata vilket innebär att hastighet bedöms bli låg. Den utformas för att upplevas tryggt och säkert för samtliga trafikanter samt lekande barn inom området. Ytan närmast vattnet utformas som kajområde med möjlighet för allmänheten att ta sig ner till vattnet och till den befintliga bryggan.

Genomförandet av allmänna anläggningar beskrivs närmare i avsnittet ”så genomförs planen” i denna planbeskrivning. Som en del av planens genomförande kommer exploateringsavtal tecknas, där regleras skyldigheter och ansvarsförhållanden samt säkerställande av tekniskt, ekonomiskt och juridiskt genomförande.

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

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	5
Syfte	5
Bakgrund och huvuddrag.....	5
Planhandlingar och underlag	6
Plandata och tidigare ställningstaganden	6
Läge, areal & markägoförhållande.....	6
Statliga intressen.....	7
Kommunala intressen.....	9
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	12
Förutsättningar och planförslag	13
Övergripande struktur.....	13
Offentliga rum och grönområden.....	14
Bebyggelse.....	15
Teknisk infrastruktur	20
Störningar.....	23
Grundvatten, ytvatten, dagvatten och skyfall.....	29
Strandskydd	33
Så genomförs planen	35
Organisatoriska frågor	35
Huvudmannaskap	36
Ansvarsfördelning.....	36
Avtal	37
Tekniska frågor	37
Fastighetsrättsliga frågor	38
Ekonomiska frågor	39

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....	41
Sociala konsekvenser	42
Ekonomiska konsekvenser	44
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	44
Medverkande i planarbetet	44

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Detaljplanen syftar till att bidra till bostadsförsörjningen genom att möjliggöra för en ny småskalig bostadsbebyggelse med god gestaltning i en attraktiv miljö i södra Saltsjöbaden. Vidare är syftet med planen att tillgängliggöra den idag svåråtkomliga fastigheten för allmänheten med möjlighet till vattenkontakt. Detaljplanen avser också koppla an till befintlig gatustruktur väster om planområdet och på så sätt förbättra strukturen och rörelsemönster mellan befintliga anläggningar samtidigt som det öppnar upp nya siktlinjer.

Bakgrund och huvuddrag

Den 8 juni 2016 fick Genova Baggensfjärden Fastigheter ett positivt planbesked för att möjliggöra uppförandet av bostadshus inom fastigheten Solsidan 52:1 som idag består av varvsverksamhet. Beslutet om planbesked inkluderade även en utökning av planområde till omgivande kommunalmark och även del av angränsande vattenområde. Den kommunala marken på Solsidan 2:1 innehåller obebyggd naturmark, en pumpstation för spillvattenledningar, en transformatorstation och ytor som kan behövas för dagvattenhantering.

Vid tiden för planbeskedet, angavs i då gällande översiktsplan från 2012 att fastigheten är belägen i ett område som är utpekad för småhusbebyggelse (gles, blandad bebyggelse) vilket innebar att en exploateringsgrad mellan 0,1 och 0,5 kunde tillämpas. Enligt översiktsplanen innebar det också att det inom villaområden kan förekomma inslag av mindre flerbostadshus. Planbeskedet som hade lämnats in omfattade ett tätbebyggt område om cirka 7000 kvm BTA bostäder i 2 till 5 våningar med cirka 75 parkeringsplatser, varav 50 i ett garage längs bergets kant, och ett förslag om utökat område för flera bryggor. I planbeskedet gjordes bedömningen att ett sådant planförslag är av intresse för allmänheten samt kunde komma att avvika från översiktsplanens beskrivning om gles blandad bebyggelse och avsågs därmed bedrivas med ett så kallat utökat förfarande.

Den 18 februari 2020 fattade kommunstyrelsen stadsutvecklingsutskott beslut om att anta start-PM för stadsbyggnadsprojektet Jaktvarvet i Saltsjöbaden. Till dess hade en ny översiktsplan tagits fram och beskrivningen för området omformulerats och ändrats något. Förslaget planområde och intilliggande områden beskrivs i den nya översiktsplanen som ett område med låg exploateringsgrad med småhus, radhus och låga flerbostadshus. Översiktsplanen anger att denna karaktär i huvudsak ska bibehållas även om förtätning bedöms möjlig på många håll. Översiktsplanen anger en inriktning med en bebyggelsehöjd på högst två våningar, men enstaka högre hus kan vara möjliga i vissa lägen. De förändrade förutsättningarna för fastigheten innebar vissa ändringar sedan beslutat planbesked. En översyn av projektet gjordes därmed strax efter att start-PM antagits där bland annat en medborgardialog upprättades av exploatören. Översynen av projektet landade i en lägre bebyggelse om två till tre våningar och en lägre exploateringsgrad, färre parkeringsplatser och ingen utökning av vattenområdet för att möjliggöra för fler bryggor

och båtplatser. Projektet är efter omarbetningen förenlig med både översiktsplanen och andra särskilt viktiga planeringsförutsättningar så som Nacka kommuns kulturmiljöprogram, dagvattenstrategi, strategi för miljö- och klimatambitioner samt stadsbyggnadsstrategi att planera, förvalta och utveckla den gröna och blå strukturen.

Planhandlingar och underlag

Kommunstyrelsen antog start-PM den 30 mars 2020. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning (2022-06-01)
- Trafikutredning (Ramböll, 2022-06-08)
- Dagvattenutredning (Tyréns, 2022-05-18)
- PM Geoteknik (Bjerking, 2021-07-02)
- Markteknisk undersökning (Bjerking, 2022-03-14)

Plandata och tidigare ställningstaganden

Nedan beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för detaljplanen.

Läge, areal & markägoförhållande

Projektområdet omfattar fastigheten Solsidan 52:1 samt delar av intilliggande kommunal mark och vatten på fastighet Solsidan 2:1. Solsidan 52:1 ägs av Genova Baggensfjärden Fastigheter AB och omfattar 6470 kvadratmeter. Fastigheten ligger längst in i Svartviken, på Jaktvarvsvägen 5. Den kommunala marken utgör ett mindre område mellan varvsfastigheten och villabebyggelsen väster om området. Marken innehåller en pumpstation och spillvattenledningar, en transformatorstation samt obebyggda ytor som kan behövas för dagvattenhantering. Det kommunala vattenområdet utgör främst området för varvets brygga. Närområdet består av villabebyggelse på privatägda fastigheter och det intilliggande Gråbergets naturmark.



Figur 1. Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Röd linje anger planområdets ungefärliga gräns.

Statliga intressen

Nedan beskrivs de statliga intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

Riksintresse enligt 3 kap MB

Varvet har funnits på platsen sedan början av 1900-talet. Emellertid finns inga ursprungliga byggnader kvar. I nordost ingår en liten del av planområdet i det angränsande området av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § miljöbalken som avser Saltsjöbadens centrala delar, där bland annat Gråberget och skogen ingår. Som uttryck för riksintresset anges: *Den terränganpassade planens utsträckning kring Hotellviken, järnvägen och en offentlig zon utmed vattnet med badstränder, strandpromenad och gångstigar, friluftsanläggningar och naturparker med bevarad skärgårdskaraktär. Dominerande offentliga byggnader, bl.a. Grand Hotell och badortens olika byggnader. De stora, individuellt utformade villorna på sina väl tilltagna naturtomter. Järnvägen och stationsområdet.*

Utbyggnadsförslaget skapar en förändring av landskapsbilden från båtvarvsverksamhet/industri till bostadsområde. Denna förändring av landskapsbilden bedöms dock passa väl in i sin omgivning då områdena runt omkring utgörs av villabebyggelse och natur. Den planerade radhusbebyggelsen är småskalig och relativt tät men öppnar samtidigt upp siktlinjer för bakomliggande villor. Ny bebyggelse blir högst tre våningar men ligger i en sänka jämfört med omgivningen. Bebyggelsen utformas med skärgårdskaraktär med koppling till sjöbodar i cirka två till tre våningar i form av parhus och radhus. Den kommer att skilja sig något från befintlig

närliggande bebyggelse som består av friliggande villor. Dock avviker även dagens industribyggnader/varvsverksamhet från omgivningen. Planerad bebyggelse underordnas Gråbergets utpräglade höjdformation. Inga befintliga grönytor tas i anspråk samtidigt som nya grönytor och en allmäntillgänglig zon längs vattnet tillskapas, vilket anses bidra positivt till områdets landskapsbild och kulturmiljö. Sammantaget bedöms bebyggelsen inte påverka riksintresset för kulturmiljövården negativt.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken

På uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund har Stockholms Luft- och Bulleranalys (SLB) tagit fram luftföroreningskartor för länet (2020). Enligt SLB:s beräkningar för planområdet är halten av partiklar PM10 för det 36:e värsta dygnet 18 - 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (att jämföra med miljökvalitetsnormen på 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$). Det innebär att miljökvalitetsnormen för partiklar PM10 klaras med god marginal inom planområdet.

Dygnsmedelvärdet för kvävedioxid, NO_2 , för planområdet är 9 – 12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (miljökvalitetsnormen är 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$), vilket innebär att även miljökvalitetsnormen för kvävedioxid klaras med god marginal inom planområdet.

Recipient för planområdet är Svartviken som är en del av vattenförekomsten Baggensfjärden. Miljökvalitetsnormerna för Baggensfjärden är God ekologisk status 2039 respektive God kemisk ytvattenstatus. Baggensfjärden har idag måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Den måttliga ekologiska statusen beror främst på övergödning. Att kemisk status inte är god beror på gränsöverskridande halter av bly (Pb), fluoranten, antracen, kadmium (Cd) och tennföreningar (TBT).

En dagvattenutredning (Tyréns 2022) har tagits fram för projektet. Beräkningarna visar att dagvattnets föroreningsbelastning från planområdet - även utan reningsåtgärder - kommer att minska efter att planen har genomförts.

Planförslaget bedöms sammantaget innebära att miljökvalitetsnormerna för luft och vatten kan följas.

Områdesskydd och förordnanden

Strandskydd

Strandskydd råder inte på land inom gällande stadsplaner, men 100 meter strandskydd från strandlinjen råder inom vattenområdet Svartviken. Vid upprättande av en ny detaljplan inträder strandskydd inom landområdet. Strandskyddet avses delvis upphävas i samband med upprättandet av den nya detaljplanen, se motivering under avsnitt *Förutsättningar och planförslag* rubrik *Strandskydd*.

Kommunala intressen

Nedan beskrivs de kommunala intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

Översiktlig planering

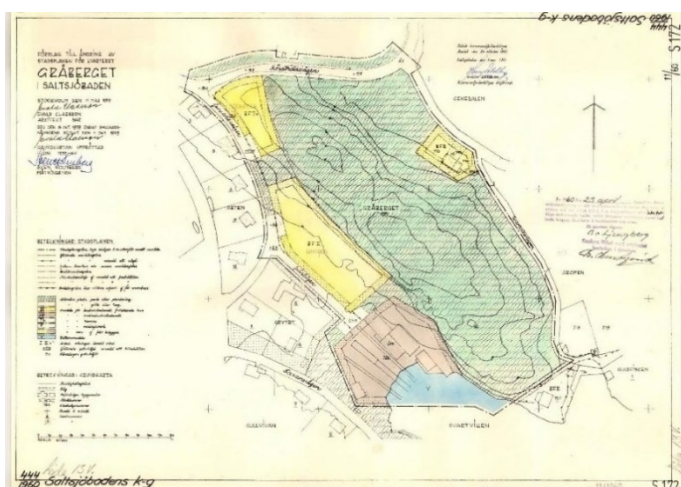
Nacka kommuns översiktsplan (2018) anger områdesvisa riktlinjerna (bg18) vilket innebär att området ska ha en småskalig bebyggelse med en bebyggelsehöjd på högst två våningar, men enstaka högre hus kan vara möjliga i vissa lägen. Områdets karaktär och skala bör behållas. Någon nybebyggelse av betydelse planeras inte inom området, men vissa kompletteringar kan vara aktuella.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen så området kompletterar befintligt bostadsområde med småhus i form av radhus och parhus i två till tre våningar.

Att lägga ner varvsverksamheten går dock emot kustprogrammet som rekommenderar att befintliga varv i kommunen ska värnas och utvecklas, vilket kommer innebära en negativ påverkan på tillgången till varv och båtuppläggningsplatser. Båtbryggan inom föreslaget planområde kommer dock att finnas kvar och med ett genomförande av planförslaget så förbättras tillgången till vattenområdet för allmänheten, då varvsområdet tidigare var avgränsat fysiskt med stängsel och endast till för de som nyttjade båt- och varvsverksamheten.

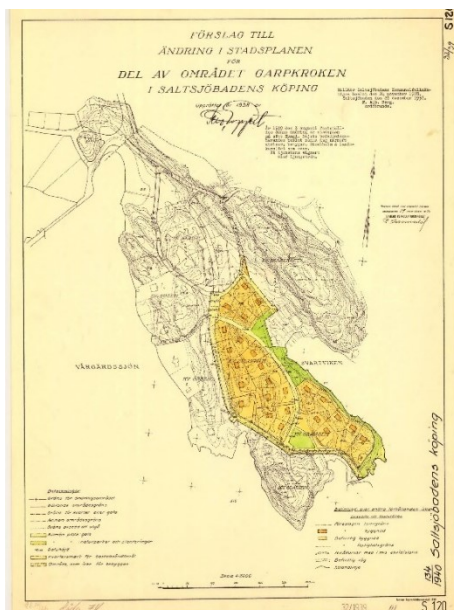
Gällande detaljplaner

Större delen av planområdet omfattas av stadsplan 172 (*S172 aktbeteckning 0182K-11/1960*) från 1960, se figur 2, och anger användningsområde för småindustri på fastigheten Solsidan 52:1 och allmän plats; naturpark och plantering på den kommunalägda marken. Småindustrin utgörs av varvsverksamhet.



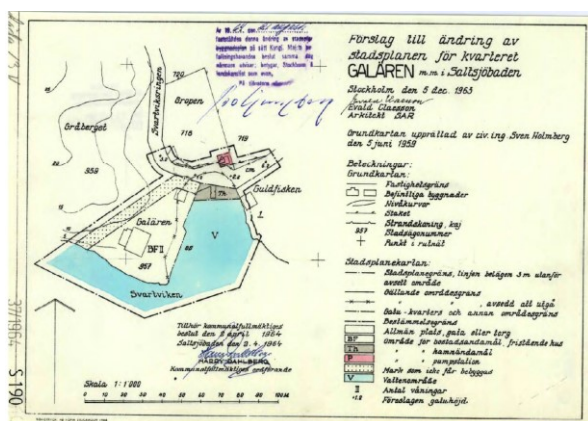
Figur 2. Stadsplan 172 från 1960.

Del södra delen av planområdet omfattas av Förslag till ändring i stadsplanen för del av området Garpkroken - stadsplan 120 (S120 aktbeteckning 0182K-27/1939) från 1939, se figur 3. Stadsplanen anger allmän plats naturparker och planteringar för den kommunala fastigheten Solsidan 2:1.



Figur 3. Ändrad stadsplan 120 från 1939.

En liten del av vattenområdet, där befintlig brygga är belägen, omfattas av stadsplan 190 (S190 aktbeteckning 0182K-37/1964), från 1964, se figur 4. Stadsplanen omfattar område för hamnändamål, pumpstation och vattenområde. Aktuell detaljplan berör endast vattenområdet.

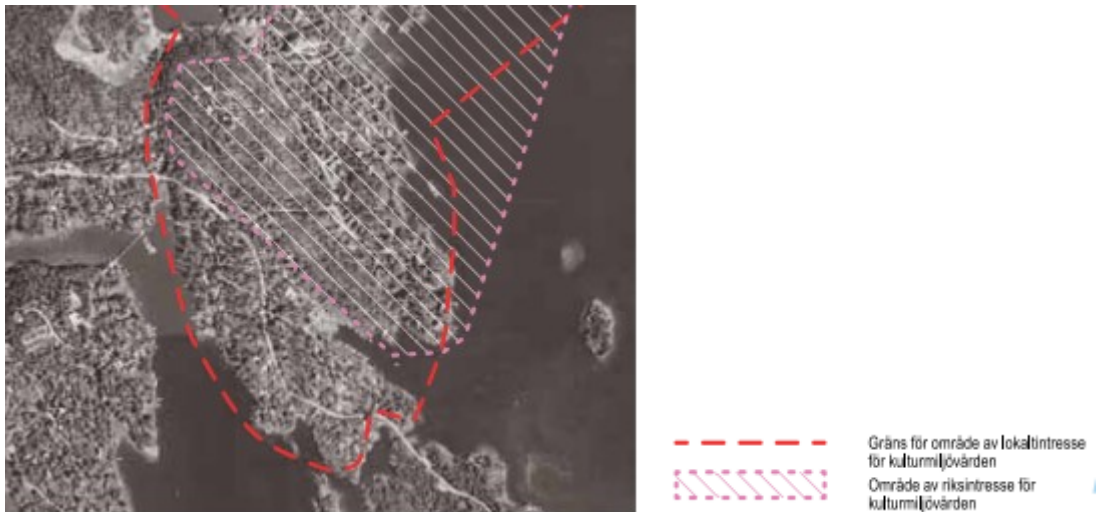


Figur 4. Stadsplan 190 från 1964.

Genomförandetiden för samtliga tre planer har gått ut. Aktuell detaljplan kommer att ersätta delar av stadsplanerna S172, S120 och S190.

Kulturmiljö

Enligt kommunens Kulturmiljöprogram (2011) ingår planområdet i den lokala kulturmiljön Saltsjöbaden – Garvkroken, se figur 5, som är ett villasamhälle vid järnvägen. Som övergripande förhållningssätt relevant för denna planläggning anges att balans mellan bebyggelse, natur och tomtmark eftersträvas, vilket tar sig i uttryck som att: *Grundstrukturen med ett terränganpassat gatunät, vegetationsrik gatumiljö och fritt placerade individuellt utformade villor på trädgårds- eller naturtomter bevaras. Ny bebyggelse placeras och anpassas till denna struktur. För nya byggnader eftersträvas ett individuellt uttryck i tidstypiskt formspråk. Pastischer på äldre villastilar undviks. Omfattande utfyllnader, stödmurar och hårdgjorda ytor undviks.*



Figur 5. Saltsjöbaden – Garvkroken. Nacka kommuns kulturmiljöprogram 2011.

För bedömning av påverkan på kulturmiljön, se under rubriken *Statliga intressen* ovan. Den nya bebyggelsen bedöms inte påverka den lokala kulturmiljön negativt.

Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

Nacka kommun har antagit en strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka. Syftet med strategin är att vara vägledande i stadsutvecklingen genom att miljö- och klimatarbetet förankras tidigt i stadsbyggnadsprojekten samt i de olika skedena i stadsbyggnadsprocessen. För stadsbyggnadsprojektet har följande ambitioner formulerats i samband med start-PM, med vissa kompletteringar:

1. Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden

Allmänheten ska ha god tillgång till Svartviken och dess strandområde. Offentliga rum ska kunna användas av boende och besökare. Utformningen behöver ta hänsyn till Gråberget och dess skog, med hänsyn till att det ligger inom område med riksintresse för kulturmiljövården.

2. Hållbart resande och mobilitet

Nya bostäder ska ha god kollektivtrafikförsörjning. Trafiksystemet ska vara utformat för att stödja resor till fots eller med cykel och det ska vara lätt att byta mellan olika trafikslag. Det finns gång- och cykelbanor till befintlig kollektivtrafik vilket ger goda förutsättningar för att resa utan bil. Gatustruktur och rörelsemönster inom planen med kopplingar till befintlig struktur blir en viktig fråga i projektet.

3. Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande

Stadsbyggandet i Nacka ska präglas av låg energianvändning, goda materialval och bra inomhusmiljö, bland annat via insatser för att energieffektivisera bostäder och lokaler vid ny- och ombyggnation med exempelvis träprodukter från hållbart skogsbruk.

4. Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen

Genom gestaltning skapas hållbara dagvattenlösningar som även bidrar till att fastigheter och närmiljöer får ett rikare växt- och djurliv.

5. Hållbar avfallshantering och återbruk

Nacka ska ta initiativ för att öka insamlingen av matavfall. Tidigt i planeringsarbetet beskrivs hur avfall tas om hand och hur transport av olika avfallsfraktioner planeras att ske.

6. Anpassning till framtida klimat

Risken för översvämning till följd av skyfall respektive havsnivåhöjning ska minimeras. Grönska och träd minskar värmeeffekter.

Hur ambitionerna avses uppfyllas beskrivs nedan under avsnitt *Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande* rubrik *Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka*.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planområdet är av begränsad omfattning vilket innebär att planens konsekvenser blir förhållandevis små. Ändrad markanvändning från varv till bostäder innebär bland annat att befintliga miljö- och hälsofarliga markföroreningar, identifieras och kommer att tas om hand. Bebyggelseområdet som idag till stor del är hårdgjort får i och med detaljplanen mer grönytor och får därmed bättre förutsättningar att rena dagvatten och minska negativa effekter av skyfall. Övriga ytor som omfattas av natur samt vattenområdet, fortsätter att ha kvar sin funktion. Höjda marknivåer närmast havet kommer att minska risken för översvämning av området. Miljöpåverkan bedöms sammantaget som liten och i flera fall som positiv.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden, människors hälsa.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Som underlag för planbeskrivningen tas en miljöredovisning som redovisar miljökonsekvenserna fram.

Förutsättningar och planförslag

Under detta avsnitt beskrivs områdets förutsättningar och planförslaget, med dess konsekvenser, utifrån olika aspekter.

Övergripande struktur

Planområdet är beläget i södra Saltsjöbaden och omfattar fastigheten Solsidan 52:1 samt delar av intilliggande kommunal mark och vatten på fastigheten Solsidan 2:1. Planområdet ligger i en sänka mellan en skogshöjd på Gråberget i nordost och villabebyggelse med tillhörande lummiga trädgårdar i väster. Detaljplaneområdet rymmer delar av ett vattenområde med båtplatser vid en privat brygga på kommunens vatten. Ett mindre område mellan varvsfastigheten och villabebyggelsen väster om området omfattar gräsmatta, buskar och ett par uppvuxna träd. Inom området finns också en transformatorstation samt en pumpstation och spillvattenledningar som leder ut i Svartviken.

Planområdet nås via Jaktvarvsvägen i söder och Gråstigen i väst. Infarten till Solsidan 52:1 ligger på Jaktvarvsvägen. Längs Jaktvarvsvägen finns en smal gångbana som leder till befintlig kollektivtrafik (buss) på Älgövägen i väst.

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet utgörs av två industribyggnader/båthallar för den båtvarvsverksamhet som bedrivs på platsen. Varvet har funnits på platsen sedan början av 1900-talet men har inga av sina ursprungliga byggnader kvar. Befintlig båthall är från 1979 och sedan har den marina anläggningen utvecklats till hur den ser ut idag. Intill båthallarna finns asfaltytor med båtuppställningsplatser för cirka 150 båtar. Varvsområdet är idag omringat av ett staket som hindrar allmänheten att ta sig ner till vattnet. Möjlighet till vattenkontakt finns delvis utanför området men är inte tillgänglighetsanpassad på grund av höjdskillnader. Vidare är Solsidan 52:1 en industrifastighet vilket innebär att den inte är lämplig för barn eller allmänhet att röra sig fritt inom. Fastigheten är delvis belyst men både uppläggning inom tomten och buskage och sly utanför gör att området upplevs som otillgängligt och till viss del otryggt. Idag är det också svårt att ta sig runt området då varvsverksamheten ligger precis i kanten av Gråberget som utgör en barriär i och med sin branta terräng.

Ny bebyggelse föreslås utgöras av bostadshus två till tre våningar. Inom delar av den föreslagna bebyggelsen föreslås vinden inredas som en vindsvåning men syftas till att upplevas som en del av taklandskapet. Utformningen av den föreslagna bebyggelsen regleras genom

gestaltungsprinciper och bestämmelser om byggnadshöjd med mera, vilka beskrivs mer utförligt under avsnittet *Bebyggelse* nedan.

På plankartan redovisas gränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark med linjen **”användningsgräns”**. ”Användningsgräns” används också för att skilja på olika typer av allmän plats så som lokalgata, gång, p-plats och naturområde. För reglering av både allmän plats och kvartersmark gäller varierande egenskapsbestämmelser och gränsen mellan områden med olika egenskapsbestämmelser utgörs av en **”egenskapsgräns”**. För området gäller även olika administrativa bestämmelser.



Figur 6. Övergripande situationsplan för planområdet, föreslagna nya byggnader i mörkgrått, ljusgrå yta illustrerar den nya gatan. Illustration framtagen av CJ Studio.

Offentliga rum och grönområden

Planområdet är till stora delar hårdgjort men innefattar gräsmattor, buskar och ett fåtal träd på den kommunala marken. Ny bebyggelse med tillhörande väg föreslås på redan ianspråktagna bebyggda och hårdgjorda ytor och placeras och anpassas till befintlig grundstruktur. Därmed tas inga grönytor i anspråk och förändringen av landskapsbilden bedöms bli liten. Ytorna mellan husen förses med grönska för att passa in i den befintliga strukturen med villabebyggelse med tillhörande lummiga trädgårdar. De få uppvuxna träden belägna på kommunens mark planeras att bevaras och omfattas tillsammans med de övriga grönytorna av bestämmelsen **”NATUR”** som är en användningsbestämmelse för grönområden.

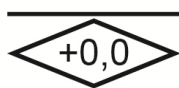
Möjlighet till rekreation finns främst i omkringliggande natur- och skogsområden samt på/i anslutning till vattnet. Närmaste anlagda park med lekplats ligger cirka 200 meter söder om planområdet. Planförslaget ökar möjligheten till rekreation med ett genom att kajen planläggs som allmän plats vilket skapar ett nytt allmäntillgängligt stråk längs med vattnet. Kajområdet kan också användas som mötesplats.

Förslaget är utformat att inte uppmuntra till bad och båtverksamhet nära sedimenten i Svartviken då de anses utgöra en hälsorisk vid bad. Som en konsekvens av detta utformas strandzonen på ett sätt som gör att miljön inte främjar bad med en hög kajkant utan badbryggor (se avsnitt *Föreningar* nedan).

Bebyggelse

Fastigheterna i närområdet är till största delen bebyggda med enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader. Husen varierar i karaktär, ålder och storlek. Befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs av en varvsbyggnad från 1979 i cirka två till tre våningar. Planförslaget innebär en rivning av den befintliga varvsverksamheten och att befintlig parkering och båtuppläggningsplatser försvinner.

Den huvudsakliga markanvändningen på kvartersmark i detaljplanen är bostäder. Bostäder regleras i plankartan genom bestämmelsen ”B”. Hur mycket som kan byggas på kvartersmark och den enskilda fastigheten kallas ofta för ”byggrätt”. Det betyder att det är vad som får uppföras, under förutsättning att detaljplanens övriga bestämmelser uppfylls samt gällande lagar och regler i övrigt efterlevs. Planförslaget föreslår 26 nya bostäder i form av radhus och parhus. Byggnadernas höjd regleras genom en bestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd i förhållande till angivet nollplan. Angivna nockhöjder motsvarar en bebyggelse på 2 till 3 våningar.



Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan.

Gestaltning

Inspiration till gestaltningen har hämtats från skärgården och den klassiska sjöboden för att skapa samtida radhus och parhus. Strukturen på bebyggelsen är utformad för att skapa rum mellan husen, förstärka siktlinjer och fånga upp utsikter vilket är starkt förknippat med det traditionella villaboendet i Saltsjöbaden med dess skärgårdskaraktär och båtliv. Mellan husen skapas rum av gröna förgårdar och gångvägar som ger trygghet och plats för lek.

För att den nya bebyggelsen ska uppfylla planens syfte med en småskalig bostadsbebyggelse, god gestaltning och vattenkontakt så regleras utformningen av respektive byggnadstyp gestaltungsprinciper som anger inriktningen av de nya byggnadernas formspråk. Samtliga hus

regleras också med en allmän bestämmelse som innebär att skarvar mellan fasad element ska vara dolda.



Figur 7. Visualisering från nordväst, framtagen av CJ studio.

Den föreslagna byggnationen är uppdelad i fyra gestaltningstyper med varierande uttryck och formspråk, material, planlösningar, takvolym och färg. De fyra gestaltningstyperna benämns nedan som Terrasshusen, Kajhusen, Gråstigen och Bergshusen. Utformningen av respektive byggnadstyp regleras med separat gestaltungsbestämmelse. Samtliga hus har en materialpalett som utgår från olika nyanser av grå, bortsett från föreslagen byggnadstyp i tegel som utformas med jordfärgad nyans.



Figur 8. Illustration över de olika bostadstyperna, framtagna av CJ studio.

Gestaltning av bostadstyp – Terrasshusen

Utformningen av byggnadstypen *Terrasshusen* närmast Gråstigen i norr regleras med gestaltungsbestämmelsen ”f₁” som innebär:

- Taklutning medges med maximal takvinkel 15 grader
- Fasader utformas som träpanel eller tegel i grå alternativt jordfärgad nyans
- Maximalt 45 kvm per enhet får ha en nockhöjd på + 14,0. Resterande del utformas med nockhöjd på +11,5. Utöver angiven nockhöjd om +11,5 får räcke uppföras.



Figur 9. Bilden redovisar förslag på utformningen av Terrasshusen. Slutlig utformning avgörs vid bygglovsskedet. Visualisering är framtagna av CJ studio.

Gestaltning av bostadstyp – Bergshusen

Utformningen av byggnadstypen *Bergshusen* närmast Gråberget i nordöst regleras i plankartan med gestaltningsbestämmelsen ”**f₂**” som innebär:

- Byggnad utformas som sadeltak
- Fasader utformas som ofärgad träpanel eller puts i grå nyans



Figur 10. Bilden redovisar förslag på utformningen av Bergshusen. Slutlig utformning avgörs vid bygglövskedet. Visualisering är framtagen av CJ studio.

Gestaltning av bostadstyp – Gråstigen

Utformningen av byggnadstypen *Gråstigen* närmast förlängningen av Gråstigen i planområdets mitt utformas i plankartan med gestaltningsbestämmelsen ”**f₃**” som innebär:

- Byggnader utformas som sadeltak och sammanhållen taknock till direktintilliggande bebyggelse
- Fasader utformas som ofärgad träpanel eller träpanel i grå nyans
- Fönster utformas väl integrerade med fasad



Figur 11. Bilden redovisar förslag på utformningen av Gråstigen. Slutlig utformning avgörs vid bygglovsskedet. Visualisering är framtagen av CJ studio.

Gestaltning av bostadstyp – Kajhusen

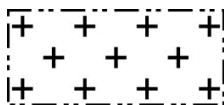
Utformningen av byggnadstypen *Kajhusen* närmast vattnet och längsmed den förlängda delen av Gråstigen i planområdet mitt regleras i plankartan med gestaltungsbestämmelsen ”f4” som innebär:

- Byggnader utformas som sadeltak
- Fasader utformas som ofärgad träpanel eller träpanel i grå nyans
- Fönster och tak utformas väl integrerade med fasad

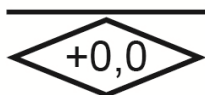


Figur 12. Bilden redovisar förslag på utformningen av Kajhusen. Slutlig utformning avgörs vid bygglovsskedet. Visualisering är framtagen av CJ studio.

Delar av området omfattas av bestämmelsen korsmark vilket innebär att endast komplementbyggnad får placeras. Detta för att det ska finnas yta att uppföra eventuellt förråd, miljörum eller dylikt på platsen. Ytorna regleras med egenskapsbestämmelse ”**e₁, e₂ och e₃**” som anger den största tillåtna byggnadsrean för komplementbyggnad. En yta betecknad med ”**e₄**” reglerar att bostadslägenhet ej får förkomma, utan får endast bebyggas med bostadskomplement. Bestämmelsen för komplementbyggnad avgränsas också av en högsta nockhöjd över angivet nollplan.



Korsmark – endast komplementbyggnad får placeras.



Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan.

Teknisk infrastruktur

För att försörja den nya bebyggelsen behövs ett antal åtgärder vilket beskrivs utförligare nedan.

Gator och trafik

Planområdet gränsar i nordväst till Gråstigen som är en mindre återvändsgata som försörjer enskilda hushåll. Jaktvarvsvägen kopplar an till planområdet söder ifrån och försörjer enskilda hushåll, varvsverksamheten och befintlig brygganläggning strax utanför planområdet i sydost. Jaktvarvsvägen fortsätter vidare cirka 200 meter förbi infarten till planområdet och avslutas med en vändplan. Jaktvarvsvägen ansluter i väst till Älgövägen som trafikeras av busslinje 458 vars turtäthet är förhållandevis låg. Dock ligger Saltsjöbanans ändstation Solsidan cirka 800 meter från planområdet som nås via buss eller gångbana. Vidare är det cirka 250 meter till lokalt cykelstråk på Råsundavägen. Det stråket är i sin tur förbundet med ett huvudcykelnät som fortsätter in till Saltsjöbadens centrum.

Området avses öppnas upp både via Jaktvarvsvägen i söder och Gråstigen i väst genom att de två vägarna kopplas ihop. Detta för att koppla an till den befintliga strukturen och förbättra områdets rörelsemönster och siktlinjer. Det nya gatunätet ger en genare koppling till omkringliggande fastigheter, för samtliga trafikslag. Det befintliga gatunätet i utanför planområdet har idag kommunalt huvudmannaskap och är planlagt som allmän plats. Gatans placering och utformning innebär att ”vändplanen” vid Gråstigen inte längre behövs och att det blir tydligare och underlättar för exempelvis avfallshantering med flera. Det blir också en säkrare miljö då fordon inte behöver backa eller vända i slutet av Gråstigen. Planförslaget beräknas dock medföra ökad trafik genom villaområdet som ligger längsmed Gråstigen i väst genom att gatan öppnas upp för enkelriktad trafik.

Den nya gatan och den öppna ytan ner mot vattnet planeras i planen som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Gatan regleras med bestämmelsen ”**GATA₁**” i plankartan som

innebär gångfartsområde. Ett gångfartsområde innebär att du inte får köra fordonet med högre hastighet än gångfart. En mindre öppen yta planeras i områdets sydöstra del mot Svartviken där den befintliga kajen är belägen idag. Ytan utformas som en kaj ger allmänheten möjlighet att ta sig ner till vattnet från flera håll och inbjuder till möten och uppehåll. Kajen planeras att knytas an till den befintliga bryggan och gångvägen i söder, precis utanför planens område. I och med att området idag är instängslat och inte lämpligt för barn bidrar planen med positiva effekter för hela området. Både i form av rörelse och med planerad vattenkontakt. Den öppna kajytan föreslås gå från den nya vägen och ner till vattenområdet och regleras med användningen ”GÅNG₁”. Bestämmelsen innebär gångväg och får inte trafikeras av motorfordon.

Parkering

Kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov för bostäder ska följas, den anger riktlinjer för både bil- och cykelparkering. Kommunens parkeringstal för bostäder är dynamiska och flexibla vilket innebär att parkeringsbehovet kan förändras under projektets gång, exempelvis om förhållandet mellan stora och små lägenheter förändras. En avstämning av parkeringstal görs i bygglovsskedet.

Kommunen har inga fastställda parkeringstal för andra användningar än bostäder, då ska istället ett rimligt parkeringsbehov utredas och bedömas i samband med detaljplanen för att se att behovet kan tillgodoses. Enligt den trafikutredning som tagits fram bedöms det vid full utbyggnad behövas cirka 32 bilparkeringsplatser och fordonsrörelser till dessa samt nyttotrafik uppskattas till ungefär 140 fordonsrörelser per dygn. Fordonsmängden är låg och bedöms inte orsaka kapacitetsproblem.

Den planerade bebyggelsen utgörs av radhus och parhus och cykelparkering är tänkt att ske inom den egna fastigheten. Bebyggelsens parkeringsbehov ska i sin helhet lösas inom kvartersmark, i huvudsak i form av markparkering intill den egna bostaden. Parkeringsbehovet ska utredas vidare under planarbetets gång.

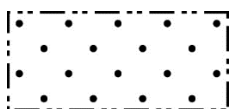
Parkeringsplatser på allmän plats invid infarten från Jaktvarvsvägen tillgodoser ett allmänt behov av angöring, tillgänglighet och parkering och kan inte tillgodoräknas vid bygglov. Den allmänna parkeringsytan betecknas i plankartan som ”P-PLATS” och ska anläggas med genomsläppligt material.

Teknisk försörjning

Kommunalt ledningsnät för vatten, spillvatten och dagvatten finns utbyggt i gatumark i anslutning till planområdet. Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningsnät. Inom planområdets västra del på Solsidan 2:1 ligger en av Nacka Vatten och Avfalls (NVOA) avloppspumpstationer. Pumpstationen betecknas i plankartan med bestämmelsen ”E₁” som innebär teknisk anläggning för pumpstation. Den betjänar ett hundratal personekvivalenter. Fjärrvärme, el, tele och fiber finns också utbyggt i gatumark i anslutning till planområdet. Ny

bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningsnät. Inom planområdet, intill pumpstationen, ligger också en transformatorstation som i plankartan betecknas som ”E₂” som innebär transformatorstation.

Området runt den tekniska försörjningen anses olämpliga att bebygga och regleras med prickmark som innebär att marken inte får förses med byggnad.



Prickmark – marken får inte förses med byggnad

Avfall

Nacka Vatten och Avfalls tekniska handbok för avfall är vägledande vid planering och genomförande av avfallshanteringen. Enligt Nacka kommuns avfallsföreskrifter ska hushållens avfall sorteras i minst två fraktioner, rest- och matavfall. Sedan 2018 gäller nya förordningar om producentansvar för förpackningar och tidningar, med krav på fastighetsnära insamling av dessa fraktioner. Förordningarna gäller alla hushåll i landet från år 2025, och 60% av hushållen från år 2021. Detta kommer att medföra att fastighetsnära insamling av förpackningar och tidningar blir standard framöver, och därför bör bostäder som planeras nu förberedas för att möjliggöra fullständig sortering av rest- och matavfall, samtliga förpackningsslag och tidningar. Dessutom är det lämpligt med någon form av service kring grovavfall, elavfall och smått farligt avfall. Dimensionerande för alla insamlingssystem är att volymen ska beräknas för tömning högst en gång i veckan per fraktion för att minska antalet avfallstransporter.

I området planeras tre insamlingslägen där boende kan ha möjlighet att sortera avfall, genom skilda fraktioner för mat- och restavfall, returpapper och olika förpackningstyper för hushållsavfall. Dessa kärl töms av sopfordon som kan stanna direkt på vägen inom tio meter från soprummen. Under tiden som sopfordonet lastar antas vägen bli blockerad. Planerad körväg för sopfordonen är att de kör in från Jaktvarvsvägen, genom planområdet och sedan ut på Gråstigen, se figur 13. Det finns ingen möjlighet att vända inom planområdet.



Figur 13, föreslagen körriktning med hänsyn till föreslagen reglering. Anfallsstationerna är markerad med röd ring.

Den framtida byggnationen avses också certifieras som Svanenmärkta hus och behöver uppfylla skarpa miljökrav som ger möjlighet till en hållbar avfallshantering både vid byggnation och för de framtida boende.

Störningar

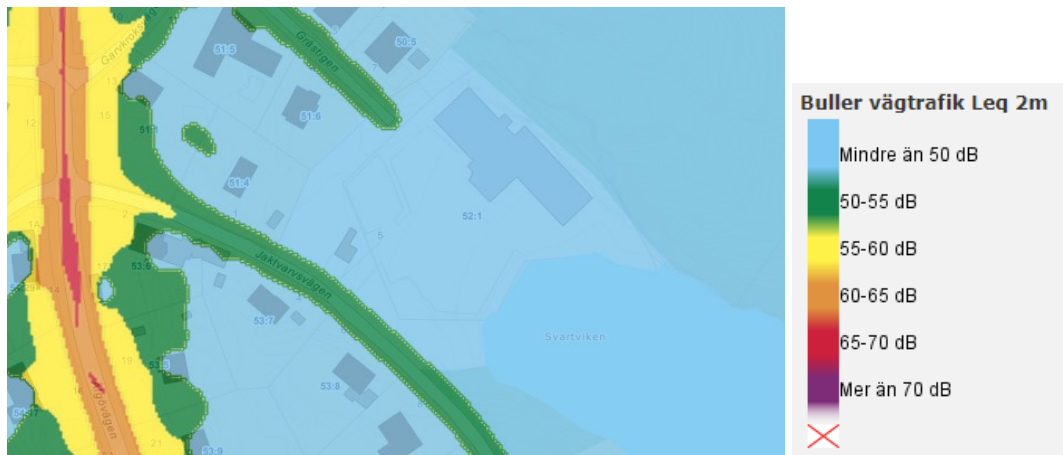
Planförslaget innebär risk för störningar vilket beskrivs utförligare nedan.

Buller

Trafik

Enligt Nacka kommuns översiktliga bullerkartering (2018) är de ekvivalenta ljudnivåerna inom planområdet lägre än 50 dBA, och på omkringliggande gator är de 50 - 55 dBA, se figur 14. Det innebär att riktvärden för buller klaras.

Trafiken genom planområdet förväntas enligt framtaget Trafik-PM bli cirka 140 fordon rörelser per dygn. Detta tillskott bedöms inte innebära att möjligheterna att klara bullerriktvärdena påverkas. Riktvärden för vägtrafikbuller bedöms klaras inom planområdet.



Figur 14. Ljudnivåer inom planområdet på 2 meters höjd. Nacka kommuns bullerkartering (2018).

Båtverksamhet

Det finns två mindre bryggor för småbåtar i Svartviken, intill planområdet, se figur 15. Riktvärden för sådan verksamhet saknas. Motorljud och slagljud från master och linor är de ljudinslag som kan förväntas vara dominerande från båtplatserna, och därutöver kan eventuella tekniska anläggningar som pumpar, fläktar och dylikt också ge upphov till ljud. Annars kan ljud i samband med underhåll och vinterförvaring av båtar antas vara mer störande än ovanstående, men det är i så fall störningar som upphör från området när varvsverksamhet och uppställningsplatser nu försvinner, vilket är positivt. Sammantaget kommer det tidvis att kunna låta från båtarna, men ljudnivåerna bedöms inte utgöra en olägenhet för de närboende.



Figur 15. Jaktvarvet. Bild från Nacka kommuns interna karttjänst.

Pumpstation

Inom planområdet finns en pumpstation som ger upphov till verksamhetsbuller. Detaljplanen behöver följa Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär (BFS 2020:2. Detta regleras på plankartan med högsta godtagbara nivåer för buller som bostäderna behöver utformas efter.

Bostäder ska utformas avseende verksamhetsbuller så att:

- samtliga bostadsrum i en bostad får högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid (06:00-18:00) (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. I så fall ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ha tillgång till en sida som får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid vid fasad.
- samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid (18:00-22:00) och helg (frifältsvärde) vid bostadsbyggnadens fasad eller om så inte är möjligt högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid eller helg vid fasad. I så fall ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ha tillgång till en sida som får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.
- samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå natt (22:00-06:00) (frifältsvärde) vid bostadsbyggnadens fasad eller om så inte är möjligt högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå. I så fall ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ha tillgång till en sida som får högst 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid vid fasad.
- maximala ljudnivåer, $LF_{max} > 55$ dBA, får inte förekomma nattetid klockan 22:00-06:00 annat än vid enstaka tillfällen. Om de berörda byggnaderna har tillgång till en ljuddämpad sida avser begränsningen den ljuddämpade sidan - för ljudnivåer från teknisk utrustning vid annat än industriell verksamhet gäller värdena för ljuddämpad sida också för den exponerade sidan.

Lukt

NVOA:s avloppspumpstation betjänar ett hundratal personekvivalenter. Enligt Boverkets *Bättre plats för arbete - Planering av arbetsområden med hänsyn till miljö, hälsa och säkerhet*, allmänna råd 1995:5 rekommenderas som utgångspunkt ett riktvärde för skyddsavstånd om 50 meter till pumpstationer som betjänar mer än 25 personer. Av *Teknisk handbok, Teknisk standard för arbete med VA-ledningsnät och VA-anläggningar NVOA 2018* framgår att publikationen Svenskt vatten P47 anger att minsta avstånd mellan pumpstation och bebyggelse inte bör understiga 25 meter men att önskvärt avstånd är minst 50 meter.

Befintliga närliggande bostäder utanför planområdet fanns där när pumpstationen uppfördes och i dagsläget bedöms fyra villor ligga inom det rekommenderade skyddsavståndet på 50 meter. Den närmaste villans fasad ligger cirka 25 meter från pumpstationen. Det finns inga kända klagomål på störningar från stationen hos Nacka kommun eller Nacka Vatten och Avfall.

Planförslaget innebär att det skulle bli cirka 20 meter pumpstationen och närmaste ny bostadsbyggnads fasad, se figur 16. Pumpstationen kommer att behövas byggas om och utrustas

med nyare teknik som förhindrar och renar illaluktande luft från stationen. Efter en sådan ombyggnad bedöms det här möjligt att göra avsteg från rekommenderat skyddsavstånd. Pumpstationen betecknas i plankartan med bestämmelsen ”E1” som innebär transformatorstation.

Pumpstationen bräddar i en punkt hundratalet meter ut i Svartviken, varför bräddning inte utgör ett problem för planerad bebyggelse.



Figur 16. Avstånd från avloppspumpstationens mitt till närmaste bostadsbebyggelse. Svart ring visar cirka 50 meters avstånd, röd ring cirka 25 meters avstånd. Bild: CJ Studio, 2022-04-26 och Emilie Skoglund, Nacka kommun.

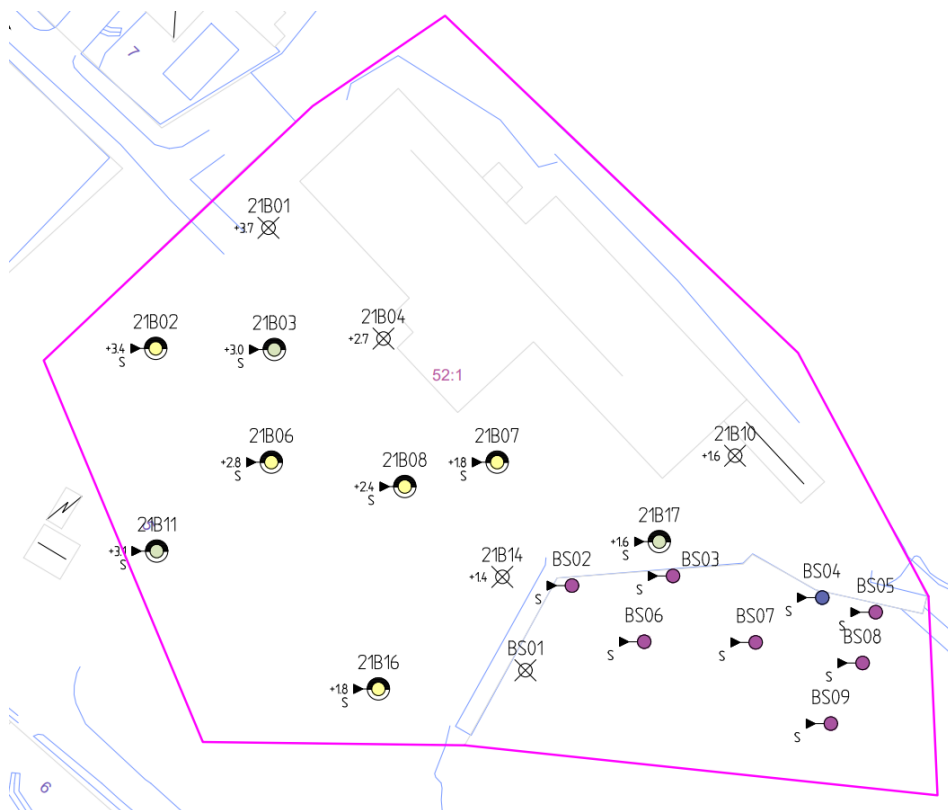
Skred

Enligt framtagen geoteknisk undersökning (Bjerking 2021) består den generella jordlagerföljden på land inom utbyggnadsområdet av fyllning på berg. Fyllningen består i huvudsak av grov grusig sand. Block finns över hela området vilket omöjliggjorde provtagning av fyllningen. Berg i dagen förekommer. Sedimenten består främst av sand och gytta på lera.

Området närmast vattnet utgörs enligt SGU (Sveriges Geologiska Undersökning) av ett så kallat akksamhetsområde för skred (förutsättningar för strandnära skred). Det innebär inte automatiskt att det finns en risk eller sannolikhet för jordskred enligt SGU, men man betonar att en undersökning kan behövas. Marklutningen inom området är relativt liten och enligt framtagen geoteknisk undersökning består den mark som avses bebyggas inte av skredbenägna finkorniga jordarter utan av grov grusig sand med block. Sammantaget bedöms därför inte någon skredrisk finnas.

Förorenade områden

Varvsytan inom fastigheten Solsidan 52:1 är asfalterad sedan 1976 och befintlig bebyggelse utgörs av två industribyggnader/båthallar samt cirka 150 båtuppställningsplatser. Verksamhet på platsen har pågått sedan 1908. En miljöteknisk undersökning (Bjerking 2022-03-14) har genomförts på fastigheterna Solsidan 52:1 samt Solsidan 2:1 (inom ett bottenområde). Jordprovtagning skedde i åtta provpunkter och sedimentprovtagning i åtta provpunkter, se figur 17.

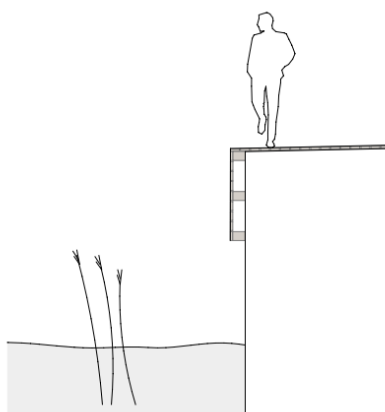


Figur 17. Provtagningspunkterna för jord, på land, och för sediment, inom vattenområdet. Bjerking 2022.

Fält- och laboratorieanalyser av jord visade att förorenade massor över Naturvårdsverkets generella riktvärde för KM (Känslig Markanvändning) förekommer i fem av de åtta provpunkterna inom undersökningsområdet. De ämnen som förekom i halter över KM var metallerna bly, koppar, kvicksilver och krom, alifatiska oljekolväten, PAH och PCB. Det går inte att utesluta att massor innehållande halter över KM kan förekomma inom andra delar av området än de som provtagits. Exempelvis har marken ännu inte undersökts under/intill befintlig byggnad där det finns en oljepanna. Jordmassorna över KM bedöms kunna utgöra en risk för miljö och hälsa utifrån planerad markanvändning. Bjerking rekommenderar att en platsspecifik riskbedömning görs i ett senare skede för att utreda huruvida vissa av massorna kan lämnas kvar utan risk för människa och miljö.

Analys av sediment visade på förhöjda eller höga halter av ett flertal ämnen i samtliga provpunkter för sediment. Vissa prover uppvisade halter med mycket stora avvikelser från normalfallet i svenska kustsediment. Generellt påträffades de högsta halterna i ytligt sediment (0 - 5 cm) men höga halter förekom även i djupare uttagna prover. Halterna innebär att det föreligger en stor risk för negativ påverkan på bottenlevande flora och fauna, men även risk för organismer högre upp i näringskedjan. Det är svårt att utvärdera risken som de förorenade sedimenten kan utgöra för människor som vistas vid eller badar i Svartviken, men utifrån de höga halterna som påträffats är det dock troligt att sedimenten skulle utgöra en hälsorisk vid bad. Även om platsen utformas på ett sätt som inte främjar bad, jämför figur 18, är det troligt att människor ändå kan vilja bada här. En/flera räddningsstegar kommer att behövas om människor faller i vattnet.

Den båttrafik som förekommer i viken kan – i de grundare områdena - leda till grumling och spridande av de förorenade sedimenten. När varvsverksamheten försvinner bedöms antalet båtrörelser minska jämfört med idag.



Figur 18. Sektion kajkant. CJ Studio, 2022-03-30.

För att kunna bygga bostäder inom planområdet behöver det säkerställas att marken är lämplig att bygga på samt att Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning uppfylls. I detaljplanen regleras därför förorenad mark på plankartan med följande planbestämmelse, marksanering är dock undantagen lovplikt då den krävs för att genomföra de avhjälpande åtgärderna:

- Bygglov får inte ges för nybyggnation förrän tillsynsmyndigheten har godkänt avhjälpningsåtgärder avseende markföroreningar
- Marklov får inte ges för schaktning förrän tillsynsmyndigheten har godkänt avhjälpningsåtgärder avseende markföroreningar. Marklov för marksanering krävs ej.

Dagvattenhanteringen inom området kommer att behöva ta hänsyn till föroreningarna, se vidare under avsnittet *Dagvatten, grundvatten och skyfall*.

Översvämning

Planområdet ligger delvis lågt i förhållande till havet, se figur 20, och kommer därmed att behöva höjas i dessa delar för att hamna över nivån över 2,7 meter över havet, vilket är Länsstyrelsens rekommendation för lägsta grundläggningsnivå för ny sammanhållen bebyggelse. Detta för att ta hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion.

Förslaget innebär att området delvis behöver fyllas ut och att ny bebyggelse – grundlagd i huvudsak med plattgrundläggning - placeras på marknivåer på mellan cirka 3,9 meter som högst och cirka 2,9 meter som lägst. På plankartan regleras mark och vegetation för allmän plats med en plushöjd som anger markens nivå över angivet nollplan. Därutöver används egenskapsbestämmelser om förbud mot källare samt att färdigt golv på tillbyggnad och nybyggnad av huvudbyggnad inte får vara lägre än +2,9 meter över angivet nollplan. Byggnadsdelar och grundkonstruktion under +2,7 meter ska utföras med vattensäker konstruktion.

+0,0

Markens höjd över angivet nollplan

Avloppspumpstationen och transformatorstationen ligger i en lågpunkt, se *Skyfall* under nedanstående rubrik. Risken för att dessa översvämmas kommer minska med planförslaget för att det blir mindre vatten som tillförs lågpunkten.

Grundvatten, ytvatten, dagvatten och skyfall

Grundvatten

Inget grundvatten observerades i samband med den miljötekniska undersökning som genomförts (Bjerking 2021). Bjerking bedömer att det inte föreligger några risker kopplade till förorenat grundvatten eller spridning av markföroreningar via grundvatten, se *Störningar och risker, förorenade områden*.

Svartviken

Delar av Svartvikens vattenområde ingår i planområdet. Vattendjupet inom berört område är ungefär 0–6 meter, och bottenmiljön är skyddad, det vill säga den utsätts inte för stark våg- och vindpåverkan. Enligt Länsstyrelsen Stockholms länskarta (GIS) finns potentiellt förutsättningar för rekrytering av rovfiskyngel (abborre, gädda och gös) på Svartvikens bottnar på 0–6 meters djup. Sedimenten är dock starkt förorenade, se avsnittet *Störningar och risker, Förorenade områden*. De förorenade sedimenteten samt vikens båttrafik som torde kunna orsaka grumling gör att eventuella naturvärden kan antas vara lägre än de annars skulle ha varit. Botten i viken kommer troligen att påverkas av den ombyggnation som behöver göras av kajområdet för att bland annat höja den. Åtgärden bedöms behöva anmälas som vattenverksamhet till Länsstyrelsen. Ett beslut om vattenverksamhet kan förenas med föreläggande om att försiktighetsmått behöver vidtas för att skydda de värden som kan finnas.

Ingen badbrygga planeras på grund av eventuella risker vid bad i viken vars sediment är mycket förorenade (se vidare avsnittet *Störningar och risker, Förorenade områden*). Dock går det inte att utesluta att bad kommer att förekomma ändå. Troligtvis är det främst boende/omkringboende som kommer att nyttja platsen. För boende som inte har tillgång till egen brygga i området finns en badplats eller klippor vid Vårgårdssjön.

Delar av Svartvikens vattenområde som är belägna närmast kajen betecknas med bestämmelsen ”W”, som innebär vattenområde, i plankartan. Den befintliga brygganläggningen betecknas som ”W₁” och anger användningen bryggor. Brygganläggningens fäste i marken betecknas i plankartan som ”V” vilket innebär hamn.

Dagvatten

Recipient för planområdet är Svartviken som är en del av vattenförekomsten Baggensfjärden. Det Lokala ÅtgärdsProgrammet (LÅP) för recipienten Baggensfjärden (Sweco 2020) fokuserar på fosforbelastningen till recipienten. Fosforbelastningen härrör huvudsakligen från internbelastning (gamla utsläpp som sedimenterat på botten och sedan återförs till vattenfasen), vattenutbyte med andra vattenförekomster samt från dagvatten och enskilda avlopp.

Den dagvattenutredning som tagits fram (Tyréns 2022) visar att planområdet ligger inom ett mindre delavrinningsområde, se figur 20. Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten men fastigheten Solsidan 52:1 saknar ledningsanslutning till det kommunala nätet. Dagvatten som idag uppstår inom fastigheten avrinner ytledes mot Svartviken utan att genomgå rening.

Dagvattenutredningen visar att föroreningsbelastningen av dagvatten från planområdet kommer att minska efter utbyggnad/omdaning, även utan reningsåtgärder, se figur 19.

Ämnen	Befintlig situation (kg/år)	Planerad situation utan rening (kg/år)	Planerad situation med rening (kg/år)	Uppnås icke försämringskrav?
P	0,98	0,49	0,24	JA
N	6,5	3,8	2,3	JA
Pb	0,094	0,025	0,0087	JA
Cu	0,15	0,054	0,023	JA
Zn	0,89	0,19	0,094	JA
Cd	0,0047	0,0012	0,00043	JA
Cr	0,044	0,013	0,0052	JA
Ni	0,055	0,017	0,0087	JA
Hg	0,00023	0,000045	0,000022	JA
SS	320	97	33	JA
Oil	7,8	1,3	0,49	JA
PAH16	0,0031	0,0012	0,00042	JA
BaP	0,00048	0,0001	0,000042	JA
ANT	0,000031	0,00002	0,000011	JA
FLUO	0,00065	0,000053	0,000051	JA
PBDE 47	0,00000065	0,00000043	0,00000026	JA
PBDE 99	0,0000008	0,00000053	0,00000032	JA
PBDE 209	0,000056	0,000041	0,000029	JA
TBT	0,00062	0,000048	0,000032	JA

Figur 19. Beräknade föroreningsmängder i dagvatten (kg/år) från planområdet mot Baggensfjärden vid befintlig och planerad situation utan rening.

Av Nacka kommuns *Anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats* framgår bland annat att de första 10 mm avrinnande vatten ska renas i LOD-anläggning (LOD: Lokalt Omhändertagande av Dagvatten) som växtbädd, regnbädd eller liknande. Avrinning från tak, infarter och hårdgjorda trädgårdsytor på kvartersmark leds till växtbäddar i lågpunkter. Vid stora flöden då dessa är fulla ska bräddning ske ut till lokalgata eller grönyta utanför tomtmark där det kan rinna vidare mot havet. För gatustråken/allmän plats sker fördröjning i växtbäddar. Vid stora regn bräddar flödet från växtbädden mot havet via kajen. Dagvattenlösningarna får dock inte innebära att vattnet infiltrerar genom mark som är förorenad.

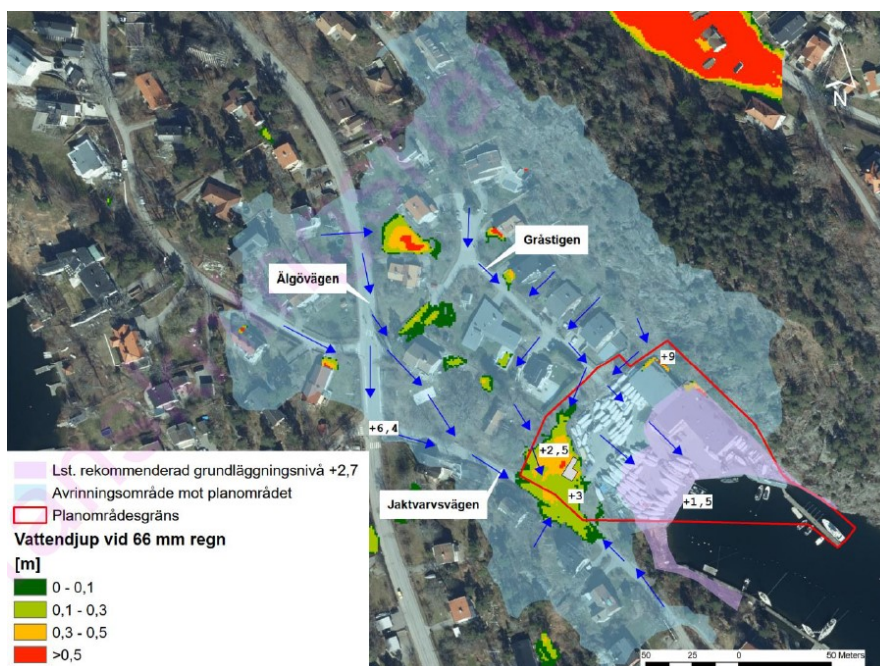
Eftersom dagvattenrening enligt kommunens anvisningar krävs kommer det att ske en omfattande förbättring jämfört med nuläget med avseende på dagvattenkvaliteten från planområdet. Miljökvalitetsnormerna för vatten kan sålunda följas. Se även avsnittet *Statliga intressen. Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken.*

De byggnader som planeras ligga i souterräng mot Gråberget kan påverkas av avrinnande vatten från berget. De behöver väl tilltagen dränering längs fasad mot berget för att undvika problem med fukt och påtryckande vatten mot fasad.

För att säkerhetsställa att bebyggelsen klarar kommunens kvar på fördröjning av de första 10 mm regn har en generell bestämmelse lagts in i plankartan som anger: *Marken ska utformas med ett eller flera svackdiken, växtbäddar eller motsvarande lösning som tillsammans klarar att fördröja de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor.* Vidare reglerar plankartan utförande av byggnation genom att *källare inte får finnas.*

Skyfall

Området vid Jaktvarsvägen och pumpstationen/transformatorstationen i planområdets västra del utgör en lågpunkt. Flöden som ansamlas vid lågpunkten kommer huvudsakligen via Älgövägen, Jaktvarsvägen och Gråstigen. Det maximala vattendjupet i lågpunkten uppgår till cirka 30 cm innan det bräddar vidare mot havet via kvarteretsmarken, enligt en lågpunktskartering (Scalgo Live) i Tyréns dagvattenutredning.



Figur 20. Avrinningsområdesanalys (Scalgo Live 2021) med lågpunkter och plusnivåer.

Områdets höjdsättning bör generellt innebära att det lutar mot havet samt utgå från att kvarteretsmarken anläggs på högre nivå än anslutande gator/allmän platsmark. Gråstigens förlängning blir en skyfallsgata för flöden som kommer uppströms ifrån. Det innebär att översvämningssituationen vid lågpunkten Jaktvarsvägen/pumpstationen förbättras. Ungefär 20 % av tillrinningsområdet mot lågpunkten kan omdirigeras direkt mot havet via Gråstigen genom denna utformning, se figur 21.



Figur 21. Avrinningsområde mot Gråstigen i förhållande till avrinningsområde mot planområdet. Avrinning mot Gråstigen kan omledas mot havet direkt istället för att belasta lågpunkten vid pumpstationen som det gör idag. Föreslagen höjdsättning och avvattnings innebär också att dagvatten och skyfall leds bort från lågpunkten. Sammantaget bedöms översvämningsrisken för pumpstation, transformatorstation samt Jaktvarvsvägen därmed kunna byggas bort.

I plankartan regleras den nya byggnationen på kvartersmark för att klara skyfall och översvämning med en bestämmelse om utförande som innebär att:

Färdigt golv på tillbyggnad och nybyggnad av huvudbyggnad får ej vara lägre än +2,7 meter över angivet nollplan. Byggnadsdelar och grundkonstruktion under +2,7 meter ska utföras med vattensäker konstruktion.

Strandskydd

Inom verksamhetsområdet råder idag inget strandskydd på land. Det omfattas av en stadsplan för kvarteret Gråberget (S 172) från 1960 och aktuell planbestämmelse är småindustriändamål.

En del av Svartviken ligger inom stadsplanerna S172 och är reglerat som vattenområde på plankartan. Planbeskrivningen preciserar användningen till att vattenområdet *icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre bryggor eller dylikt*. Strandskydd råder inom vattenområdet.

De västra delarna av nu föreslagen detaljplan omfattas av Förslag till ändring i stadsplanen för del av området Garpkroken i Saltsjöbadens köping (S 120), från 1939. Området betecknas *Allmän plats, naturparker och planteringar*. Strandskydd råder inte här.

En liten del av berört vattenområde omfattas av stadsplan för kvarteret Galären (S 190, från 1964). Det betecknas med bestämmelsen för vattenområde, vilket av planbeskrivningen

preciseras med att vattenområdet icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre bryggor eller dylikt. Strandskydd råder inom vattenområdet.

Om befintliga gällande stadsplaner upphävs och ersätts med föreslagen detaljplan kommer strandskydd om 100 meter från strandlinjen på land, genererat av Svartviken, att inträda inom hela det nya planområdets landområde. Det område för vilket strandskyddet inträder består idag huvudsakligen dels av ett asfalterat inhägnat verksamhetsområde och dels av tillgängliga öppna gröna ytor med enstaka träd och buskar.

Kommunen får, när den antar en ny detaljplan, upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken (MB) och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresset, jämför 4 kap. 17 § PBL. Enligt 7 kap. 18 f § MB ska ett beslut om att upphäva strandskyddet även säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. För detaljplanen Jaktvarvet avser kommunen att upphäva det strandskydd som inträder på den blivande kvartersmarken, gatan, kajen, de befintliga teknikbyggnaderna, parkeringsyta samt den befintliga båtsbryggan. På allmän plats, natur och inom vattenområdet ska strandskyddet ligga kvar.

Ytorna för kvartersmark för bostad, gata, teknikbyggnader med angöringsytor samt blivande p-platser är idag redan ianspråktagna och/eller bedöms ha små värden för växt- och djurlivet och inte vara attraktiva för allmänheten. Det särskilda skäl som kommunen åberopar för att upphäva strandskyddet för dessa ytor är 7 kap. 18 c § punkt 1 MB: att det område som upphävandet avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Med de gröna ytor som kommer att anläggas i anslutning till bostadsbebyggelsen bedöms platsen få vissa värden för växt- och djurlivet. Det särskilda skäl som kommunen åberopar för att upphäva strandskyddet för befintligt brygg- respektive kajområde är 7 kap. 18 c § punkt 3 MB då de utgör anläggningar som för sina funktioner måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området. Kajområdet utgör den fria passage som ska säkerställas och småbåtsbryggan kommer att vara allemansrättsligt tillgänglig.

I vägningen mellan intressen enligt 4 kap. 17 § PBL bedöms intresset av att ta området i anspråk för bostadsbebyggelse och allmänna ytor här väga tyngre än strandskyddsintresset. I detta fall bedöms strandskyddets syften gynnas av planläggningen.

Planförslaget innebär att en fri passage för allmänheten säkerställs längs stranden inom ett område som tidigare varit svårtillgängligt/tidvis instängslat. Gråbergets branter i öster omöjliggör fortsatt lättillgänglig gångpassage åt det hållet. När området öppnas upp ökar även möjligheterna att gå ut på småbåtsbryggan nedanför Gråberget. Stråket inom planområdet blir bitvis smalt; cirka två meter i planområdets östra del och cirka 4–6 meter i den del som förbinder bostadsområdet med intilliggande grönyta i sydväst. I den delen innebär höjdskillnaden att passagen inte blir fullt

tillgänglighetsanpassad. Höjdskillnaden mellan bostadsbebyggelsens privata mark och det allemansrättsligt tillgängliga stråket gör dock här att det blir tydligt var allmänheten kan röra sig. Motiven för att låta den fria passagen vara smal är att det här inte är befintlig naturmark med värden för strandskyddets syften som tas i anspråk. Passagen blir istället ett tillskott i området, såsom ovan beskrivits. Därutöver är den yta som planeras för exploatering förhållandevis liten och den lokala byggnadsstrukturen innehåller inte heller breda tillgängliga strandzoner, utan den privata bostadsbebyggelsen ligger invid vattnet.

Sammanfattningsvis kan strandskyddet som inträder vid planläggningen av Jaktvarvet upphävas för blivande kvartersmark, gata, parkeringsplats samt brygg- och kajområde, men ligga kvar på övriga områden som har värden för strandskyddets syften.

Planen reglerar upphävande av strandskydd med administrativ planbestämmelse. Bestämmelsen ”a₁” som avser allmän plats ”GATA₁”, ”GÅNG₁” och ”P-PLATS”, ”a₂” reglerar kvartersmark för ”B”, ”V”, ”E₁” och ”E₂” och ”a₃” omfattar vattenområdet ”W₁”.

Så genomförs planen

För genomförandet av en detaljplan krävs i de flesta fall fastighetsrättsliga åtgärder som till exempel avstyckning och bildande av servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning. I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanarbetet och genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Planarbete

Samråd	juni-september 2022
Granskning	kvartal 1 2023
Antagande i kommunfullmäktige	kvartal 3 2023
Laga kraft tidigast*	kvartal 3 2023-kvartal 4 2023

*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas

Genomförande

Exploateringsavtal ska ingås mellan kommunen och fastighetsägaren i samband med detaljplanens antagande. Utbyggnad av allmän platsmark och kvartersmark enligt planförslaget kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft och efter att eventuell fastighetsbildning är klar. Utbyggnad av allmän plats är en förutsättning för byggnationen på kvartersmark. Tidplan för genomförande innebär att utbyggnad av allmän plats enligt detaljplan sker kvartal 3-4 2023 under förutsättningar att planen inte överklagats.

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastigheterna kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter VA-utbyggnaden är klar och förbindelsepunkt är upprättad och slutbesiktigad. VA-anläggningsavgift debiteras efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. Genomförandetiden är fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Den valda genomförandetiden motiveras av att stora delar av detaljplanen kan genomföras under fem år.

Huvudmannaskap

Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för anläggande, drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Vad som i detaljplanen är allmän plats framgår av plankartan. Detta omfattar väg genom området, en parkeringsyta invid infarten från Jaktvarvsvägen samt en kaj och torgytan.

Nacka Kommun är huvudman för allmän plats enligt detaljplanen.

Ansvarsfördelning

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Allmänna anläggningar

Vatten- och spillvatten

Detaljplaneområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Nacka Vatten och avfall AB är huvudman för det allmänna vatten- och spillvattensystemet och ansvarar för utbyggnad, drift o underhåll. Befintlig avloppspumpstating ska isoleras mot lukt och buller vilket utförs och bekostas av exploitören.

Dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten men fastigheten Solsidan 52:1 saknar anslutning till dagvattennätet. Nacka Vatten och avfall AB ansvarar för dagvattenavledningen inom allmän platsmark.

Elförsörjning, telenät och fibernät

Nacka Energi AB är huvudman för utbyggnad och skötsel av det lokala elnätet. Nytt ledningsnät inom kvartersmarken och den allmänna platsmarken kommer krävas för den nya bebyggelsen. Skanova har ledningsnät för tele respektive fiber i anslutning till detaljplaneområdet.

Genomförandeavtal ska upprättas dels mellan kommunen och respektive ledningsägare dels mellan exploitören och respektive ledningsägare.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns inte att tillgå i området och är därför inte aktuellt som värmekälla.

Kvartersmark

Exploitören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark och om några särskilda åtgärder krävs för genomförandet till exempel marksanering, tillstånd/anmälan enligt miljöbalken, marklov, bygglov, rivningslov med mera. Exploitören ansvarar för dagvattenhanteringen på kvartersmark så som anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar, till exempel dagvattenmagasin, diken och dagvattenledningar.

Vattenområden

Det är kommunen som äger vattenområdet i detaljplanen och ansvarar för det och upplåter arrende för båtklubb. Vattenkvaliteten är dålig ur badperspektiv, varför bad inte rekommenderas.

Avtal

Nedan redovisas de avtal som ska tecknas/har tecknats och som har betydelse för genomförandet av detaljplanen.

Principöverenskommelse

En principöverenskommelse är ett avtal som tecknas i tidigt skede med en fastighetsägare som ska utveckla mark som inte ägs av kommunen. En principöverenskommelse mellan Genova Baggensfjärdens AB och kommunen har tagits fram och beslutats om samtidigt som Start-PM. Enligt principöverenskommelsen bör områdets karaktär bibehållas och krav på gröna värden och arkitektonisk utformning på kvartersmark kan komma att ställas. Principöverenskommelsen klargör ansvarsfördelning och ekonomiska förutsättningar för detaljplanarbetet och det framtida genomförandet. Principöverenskommelsen kommer i ett senare skede att ersättas av ett exploateringsavtal.

Exploateringsavtal

För genomförandet av detaljplanen är det nödvändigt att teckna exploateringsavtal. Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. Exploateringsavtal ska vara undertecknat innan detaljplanen antas. I exploateringsavtalet tydliggörs bland annat kostnader för detaljplanens genomförande, utbyggnad av allmänna anläggningar samt exploitörens övriga skyldigheter gentemot kommunen.

Tekniska frågor

Nedan redovisas de tekniska lösningar som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Vatten och spillvatten

Befintliga vatten- och spillvattenledningar ligger i anslutning till infart till Jaktvarvet vid Jaktvarvsvägen. Ny bebyggelse ska anslutas till nätet i enlighet med anvisningar från Nacka vatten och avfall AB. Möjlig anslutningspunkt är från Jaktvarvsvägen.

Dagvatten

Anläggningar för dagvattenhantering på allmän plats kommer att byggas ut i samband med att allmän platsmark anläggs och kan anslutas till befintliga ledningar som leder vattnet till Svartviken. Kvartersmark och allmän platsmark höjdsätts och utformas så att fastigheter inte översvämmas vid ett skyfall, vilket innebär minst ett 100-årsregn med klimatkoefficient. Åtgärder för rening och fördröjning av dagvatten inom kvartersmark regleras i detaljplanen.

Vinterväghållning

Hur vinterväghållningen kommer att fungera inom allmän plats kommer att utredas i det fortsatta planarbetet och redovisas i genomförandebeskrivningen i granskningskedet.

EI, tele och fiber

Respektive ledningsägare svarar för utbyggnad av sina ledningar. Genomförandeavtal ska ingås mellan Nacka kommun och Nacka Energi, avseende ledningsarbeten på kommunal mark. Genomförandeavtal ska ingås mellan Nacka kommun och Skanova avseende gatu- och ledningsarbeten på kommunal mark. Fastighetsägare ansvarar för att sluta avtal med ledningsägare på sin fastighet. Anslutningspunkter är inte upprättade.

Värme

Möjlighet att borra för bergvärme kommer att utredas i det fortsatta detaljplanarbetet. Fjärrvärme är inte möjligt att ansluta till.

Avfall

Fastighetsägaren ansvarar för att avfall tas omhand på rätt sätt. Tre avfallsanläggningar planeras att byggas på kvartersmark.

Särskild hänsyn under byggnadstiden

Detaljplaneområdet består av en mindre del berg vilket behöver sprängas och transporteras bort under byggskedet. Stor vikt behöver läggas vid att minimera störningar för närboende samt till de befintliga gatornas funktion under byggnadstiden.

Fastighetsrättsliga frågor

Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Nedan följer en beskrivning av vilken fastighetsbildning kommunen anser behöver vidtas och hur denna kan genomföras. Beskrivningen är dock inte bindande för lantmäterimyndigheten vid prövning i kommande lantmäteriförrättningar och det kan i vissa fall finnas andra möjliga åtgärder att vidta för att genomföra en viss del av detaljplanen.

Den mark som utgör allmän plats och inte är kommunägd ska genom fastighetsreglering överföras till kommunägd fastighet. Det innebär att mark som i plankartan har planbestämmelsen GATA och GÅNG ska regleras från den privat ägda fastigheten Solsidan 2:1 till den kommunalt ägda fastigheten Solsidan 52:1 eller annan av kommunen ägd fastighet.

Ledningsrätter

En ledningsrätt innebär en rättighet för ledningshavaren att vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller annan anordning på den belastade fastigheten. Inrättandet av en ledningsrätt prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av ledningsrättslagen. Nya ledningsrätter kommer att utredas i det fortsatta detaljplanearbetet.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Värdeökningar

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft förväntas värdeökningar uppkomma för tillkommande byggätter på fastigheten Solsidan 52:1. Förväntningsvärden för fastigheten kan uppstå tidigare.

Inlösen och ersättning

Riktlinjer för exploateringsavtal finns i Nacka kommuns program för markanvändning. Ersättning för den mark som ska överföras mellan kommunen och fastighetsägaren avses reglera i kommande avtal (överenskommelse om fastighetsreglering/exploateringsavtal).

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

Nedan redovisas kostnader kopplade till utbyggnaden av detaljplanen samt kostnader för löpande drift och underhåll.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Exploatören bekostar utbyggnaden av allmänna anläggningar inom planområdet. Exploatören kan behöva finansiera upprustning av Jaktvarvsvägen eller delar av den som en följd av den nya exploateringen.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt drift och underhåll bekostas av fastighetsägaren.

Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och spillvattenanläggningar

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för utbyggnad och samtliga kostnader gällande vatten- och spillvattenanläggningar. Från förbindelsepunkt ansvarar Nacka Vatten och Avfall AB.

Kostnad för dagvattenhantering

Nacka kommun ansvarar för och bekostar omhändertagande av dagvatten från allmän platsmark. Fastighetsägare ansvarar för och bekostar omhändertagande av dagvatten från kvartersmark.

För drift och underhåll av ledningar och andra anläggningar för hantering av dagvatten inom kvartersmark svarar fastighetsägaren. Nacka kommun har drift- och underhållsansvar för dagvattenanläggningar inom allmän plats.

Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av el-, tele- och fibernät (samt ev fjärrvärme)

Respektive ledningsägare ansvarar för nyläggning och omläggning av ledningar och anordningar. Genomförandeavtal ska ingås mellan kommunen och respektive ledningsägare avseende ansvars- och kostnadsfördelning för ledningsflytt av ledningar och anordningar som ska upplåtas på allmän platsmark och ska ingå i utbyggnaden av allmänna anläggningar.

Fastighetsägare behöver ingå avtal med berörda ledningsägare om ny- och omläggning av ledningar på kvartersmark.

Taxor och avgifter

Nedan redovisas kostnader kopplade till taxor och avgifter till följd av detaljplanens genomförande.

Förrättningskostnader

För ansökan om fastighetsreglering inom allmän platsmark ansvarar kommunen. För ansökan om styckning av fastigheter, bildande av servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark ansvarar den framtida fastighetsägaren. Fastighetsägaren bekostar erforderlig fastighetsbildning för genomförande av detaljplan. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

Planavgift

Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i ett planavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren/den som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp (VA) betalas av fastighetsägare till Nacka Vatten och avfall enligt vid tidpunkten gällande VA-taxor.

Anslutningsavgifter för el-, tele- och fibernät betalas av fastighetsägare till respektive ledningsägare enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Avfallshanteringen bekostas av fastighetsägaren.

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

I detta avsnitt beskrivs de övergripande konsekvenserna av planförslaget dels ur ett långsiktigt helhetsperspektiv och dels för enskilda berörda fastigheter.

Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

I planeringen finns alltid ett generellt hållbarhetsarbete som återspeglas i planens utformning. I enlighet med kommunens strategi Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka har ambitioner inom strategins sex strategiska inriktningar formulerats. Nedan redovisas åtgärder som är aktuella att vidta i projektet för att uppnå respektive ambition.

1. Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden

Ambition: Se beskrivning på sida 11.

Aktuella åtgärder: Områdets öppnas upp och tillgängliggörs, bland annat genom ny allmän plats i form av gata och kajområde inom planområdet, samt ett stråk längs Svartviken till befintlig brygga i söder. Gråberget är fortfarande svårtillgängligt från planområdet, men då platsens attraktivitet ökar och människor kan förväntas röra sig där i rekreationssyfte kan fler även lockas att försöka ta sig vidare upp på Gråberget.

Nya bostäder får egna trädgårdar med plats för grönska. Invid och omkring husen kommer även vegetationsytor ges plats och stärka gröna kvaliteter inom området. Den nya vegetationen ger goda förutsättningar att främja ekosystemtjänster. Den kan även medverka till att ge en sammanhållen och stärkt övergripande blå- och grönstruktur i området.

2. Hållbart resande och mobilitet

Ambition: Se beskrivning på sida 12.

Aktuella åtgärder: Närmaste busshållplats är lokaliserad drygt 100 meter från planområdet vilket gör att den nya bebyggelsen ges ett kollektivtrafiknära läge. Förutsättningar ges för de boende att inrymma cykelparkering av god kvalitet, såväl för lådcyklar som elcyklar, intill sin bostadsentré och på tomt. 32 bilparkeringsplatser möjliggörs vilket ger ett parkeringstal om i genomsnitt cirka 1,3 platser per bostad. Avsikten är att samtliga parkeringsplatser ges möjlighet till laddstolpe för att främja och stödja valet av fossilfria personbilar för de boende.

3. Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande

Ambition: Se beskrivning på sida 12.

Aktuella åtgärder: Kommunen har begränsade möjligheter att styra frågor om energieffektivitet och sunda material vid byggnation. Avsikten är att stor del av bebyggelsen sker med träbyggnation samt att den certifieras, troligen genom Svanen. Detta ställer höga krav kring samtliga aspekter inom byggnationen, både avseende exempelvis materialval, transporter, avfallshantering och en rad inomhusmiljöfaktorer relevanta för människors hälsa och för miljön. Dessutom ställer Svanen krav på kvalitetsstyrning i byggprocess och vid överlämnandet av byggnaden till de boende och förvaltning.

4. Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen

Ambition: Se beskrivning på sida 12.

Aktuella åtgärder: Ny vegetation kommer att anläggas liksom gröna dagvattenlösningar. Markföroreningar omhändertas. Nacka kommuns krav på dagvattenhantering kommer att minska föroreningsbelastningen till Svartviken.

5. Hållbar avfallshantering och återbruk

Ambition: Se beskrivning på sida 12.

Aktuella åtgärder: Gemensamma utrymmen föreslås för en modern och miljövänlig avfallshantering. Tre fastighetsnära insamlingslägen föreslås där boende kan sortera avfall i skilda fraktioner. Till följd av avsikten att certifiera byggnationen som Svanenmärkta hus behöver även avfallshanteringen uppfylla miljökrav som ger möjlighet till en hållbar avfallshantering även vid byggnation.

6. Anpassning framtida klimat

Ambition: Se beskrivning på sida 12.

Aktuella åtgärder: Lågt liggande mark som avses bebyggas ska fyllas upp så att bebyggelsen ligger ovan lägsta rekommenderade grundläggningsnivå vid Östersjökusten. Planområdet höjdsätts så att skyfall leds säkert mot havet. Befintlig lågpunkt avvattnas så att skyfall inte orsakar översvämning vid befintliga teknikbyggnader och vid Jaktvarvsvägen. Ny markvegetation, busk- samt trädplanteringar inom området ger upphov till förbättrat mikroklimat inom området.

Sociala konsekvenser

Ett nytt bostadsområde kommer att byggas på det tidigare varvsområdet Jaktvarvet med ett trettiotal radhus. Radhusen är två till tre våningar. Radhusen ligger längs de nya gatorna där rörelser sker i blandtrafik mellan gående, cyklister och motorfordon på en 5 meter bred gata. Med hänsyn till gatans smala bredd och närheten till de planerade radhusen antas hastigheten inom

området bli låg och det bedöms inte finnas behov av extra trafiksäkerhetshöjande åtgärder för gatan då den utgör gångfartsområde.

Detta gör att möjlighet att knyta sociala kontakter är stora. Någon allmän lekplats finns inte i området, men ett hundratal meter bort finns en större lekplats. Genom att bygga radhus nära den allmänna kajytan och brygga vid vattnet finns möjligheter att träffas och umgås.

Konsekvenser för barn

Ett av de områden som barnkonventionen anger som särskilt viktigt för barn är; Boende, hälsa, fritid och utbildning. Den föreslagna bebyggelsen är placerad längs en 5 meter bred ny gata där rörelser sker i blandtrafik mellan gående, cyklister och motorfordon. Med hänsyn till att gatan är förhållandevis smal och närheten till de planerade radhusen antas hastigheten inom området bli låg, och det bedöms inte finnas behov av extra trafiksäkerhetshöjande åtgärder för gatan då den utgör gångfartsområde. Boende- och trafikmiljön bedöms bli lugn och säker för barn. Inga starkt trafikerade vägar finns i närmiljön och området ligger cirka 100 meter från närmaste busshållplats vilket gör att äldre barn själva kan ta sig till bussen och sedan ta sig vidare till Saltsjöbanan och vidare genom Nacka. Nära planområdet finns även ett lokalt cykelstråk som är förbundet med huvudcykelnätet.

Någon allmän lekplats finns inte i direkt närhet till planområdet, men 200 meter bort finns en större lekplats. Möjlighet till rekreation finns främst i omkringliggande natur- och skogsområden samt på/i anslutning till vattnet. Kajen blir en social yta men förslaget är utformat för att inte uppmuntra till bad i den inre delen av Svartviken då förorenade sediment preliminärt bedömts kunna utgöra en hälsorisk vid bad. Som en konsekvens av detta utformas strandzonen med en hög kajkant och utan badbryggor. Möjlighet till bad finns dock i närområdet vid Vårdgårdssjön som blir varm fort. Även Älgö och Erstaviksbadet erbjuder möjlighet till bad. Jämfört med i dagsläget blir området mer tillgängligt och trivsamt för barn.

De nya bostäderna ligger inom cirka 1,2 kilometer från Tuvans förskola och Vårdgårdets förskola och cirka 1,5 kilometer till närmaste grundskola, Kunskapsskolan. Närheten till områdets förskolor och grundskolor och deras placering i anslutning till kollektivtrafik och cykelstråk anses täcka behovet för de barn som kommer att flytta till området. En bedömning har därmed gjorts att ingen ny förskola behöver tillskapas inom planområdet.

Byggtrafiken under själva genomförandet bedöms kunna medföra negativa konsekvenser för barn. Konsekvensen är emellertid övergående. I övrigt bedöms projektet medföra positiva konsekvenser för barn. Bland annat genom en förbättrad tillgång till Svartviken genom anläggande av en ny kaj och bryggor. Förslaget ökar också möjlighet till rörelse och rekreation för både tillkommande som befintliga familjer och tillför en tryggare miljö med fler ögon på platsen.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen påverkas inte nämnvärt ekonomiskt av utbyggnaden beroende på att det är exploatören som bekostar och bygger ut de allmänna anläggningarna. Kommunen ansvarar för driften och underhållet på de kommunala gatorna och den allmänna ytan närmast vattnet. Kommunens driftkostnader kommer att öka i och med planens genomförande. En beräkning av driftskostnaderna kommer till granskningsskedet.

Detaljplanen leder till att det flyttar in cirka 110–130 personer. Detta kan leda till en ökad trygghet och rörlighet samt kundunderlag för kollektivtrafiken, Solsidans- och Saltsjöbadens centrum.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Genomförandet av detaljplanen medför bland annat att den mark som utgör allmän plats och inte är kommunägd genom fastighetsreglering ska överföras till kommunägd fastighet.

Fastighetsägaren till Solsidan 52:1 får utgifter för åtgärder inom kvartersmark, utbyggnad av allmän plats, utredningar, lantmäterikostnader, bygglov och anläggningsavgifter för va, el, tele mm.

Avvägningar

En konsekvens av att området planeras för bostäder är att nuvarande nyttjande av marken som båtuppläggningsplats kommer att avvecklas när området bebyggs med bostäder. Område för båtuppläggningsplatser behöver inte ligga intill vattenområde och områdets kvalitéer med närhet till vatten nyttas bättre av boende.

Medverkande i planarbetet

Björn Bandmann	projektledare	Exploateringsenheten
Emilie Skoglund	planarkitekt	Planenheten
Anna Dominkovic	miljöplanerare	Miljöenheten
Hannu Rauhala	trafikplanerare	Trafikenheten
Sofia Bergström	sakkunnig föroreningar	Miljöenheten
Rebecca Kolmodin	sakkunnig buller	Miljöenheten
Sofie Hofvander	bygglovshandläggare	Bygglovsenheten
Elin Ösby	landskapsingenjör	Förvaltning utemiljö
Nina Åman	Stadsarkitekt	Stadsutvecklingsenheten

Övriga medarbetare

Sabina Rodriguez Loudot	kart- och mätningenjör	Lantmäterienheten
Per Johnsson	VA-ingenjör	Nacka Vatten & Avfall AB

Mats Ericsson

Avfallshandläggare

Nacka Vatten & Avfall AB

Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka

Emilie Skoglund
Planarkitekt